

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 1 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD68F65FC0AC0FC9C2B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejon.es/Firmado/> ; C=ES; O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.EK.97C-VATES-428462081; CN=50655568R CAI U.O.S. SANCHEZ,CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ,CASAS; PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:20065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
 INTERIOR DE LOS GIRASOLES (UE-DB-22). ALTURA
 MÁXIMA PARCELAS TERCIARIAS CON EDIFICACIÓN
 PREEXISTENTES (ORDENANZA ZU-T)
 TORREJÓN DE ARDOZ**

MAYO 2022



DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 2 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F56FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forajon.es/Firmados. Hoja: 1 de 1. C=ES, O=DIAPLAN,SAP,OID.2.E.4.97=VATES-428462091,CN=50653568R CARLOS SANCHEZ-CASAS (R: A28462091),SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50653568R, Description=Reg:28065 Hoja:1M-43383/Tomo:25839/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

EQUIPO REDACTOR

Dirección:
Carlos Sánchez-Casas Padilla. Arquitecto urbanista

Equipo base:
Berta Sánchez-Casas Pastor. Arquitecta urbanista paisajista
Carmen Sánchez-Casas Pastor. Abogada urbanista
Isaac Blanco Calleja. Arquitecto urbanista-Especialista GIS
Stephanie Restrepo Ramírez. Abogada

Composición y edición de textos:
José Félix Pérez Calvo
Pilar del Brío Castro

Madrid, mayo de 2022


 Firmado digitalmente por
50653568R CARLOS
SANCHEZ-CASAS (R:
A28462091)
Fecha: 2022.05.12
19:15:22 +02'00'

Técnico por DIAPLAN, SAP:
Carlos Sánchez-Casas Padilla

02192270W
 FAUSTINA
 PINO (R:
 A79268199)

Firmado digitalmente
 por 02192270W
 FAUSTINA PINO (R:
 A79268199)
 Fecha: 2022.05.13
 06:57:26 +02'00'

La propiedad
DOMÍNGUEZ PINO, SA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forjao.es/Firmado>. Hoja: 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CAI U.S. SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

INDICE

1. OBJETO, CONTENIDO, ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN.	4
1.1. Objeto de la Modificación.	4
1.2. Identificación del ámbito.	4
1.3. Entidad Promotora.	5
1.4. Contenido y alcance de la Modificación.	5
1.5. Justificación de la Modificación.	5
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	5
2.1. Antecedentes.	5
2.2. Descripción de la parcela.	8
2.3. Descripción de la edificación.	8
2.4. Determinaciones vigentes sobre la parcela.	10
2.5. Coeficientes de homogeneización.	10
2.6. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación.	10
2.7. Afecciones acústicas.	10
2.8. Afecciones Aeronáuticas.	11
2.8.1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia	11
2.8.2. Afecciones sobre el Territorio	11
3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVAS.	12
3.1. Determinaciones del PERI de Los Girasoles que se modifican.	12
3.2. Alternativas consideradas.	12
3.3. NORMATIVA.	13
3.3.1. Ordenanza ZUT (Modificada)	13
3.3.2. Cumplimiento de la legislación vigente ambiental de aplicación y las condiciones incluidas en el informe ambiental.	14
3.3.3. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.	15
3.3.4. Determinaciones derivadas de las afecciones acústicas.	16
3.3.5. Determinaciones derivadas de las afecciones Radioeléctricas.	16
3.3.6. Determinaciones de urbanización.	18
4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	18
4.1. Viabilidad económica.	18
4.2. Sostenibilidad económica.	18
5. GESTIÓN.	18
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.	19
a) Objetivos de la planificación.	19



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forojon.es/Firmados. C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, OID.2.E.07C-VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.	19
c) Desarrollo previsible del Plan o Programa.	19
d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan.	20
e) Los efectos ambientales previsibles.	20
f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.	20
g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.	20
h) Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas.	21
MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, 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 E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.	22
1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL	22
2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA.	24
3. VALORACIÓN DE IMPACTO.	26
RESUMEN EJECUTIVO.	27
ANEXOS.	29
Anexo 1. Copia Simple y ficha catastral	30
Anexo 2. Fichas escrita y gráfica del Proyecto de Reparcelación.	35
Anexo 3. Ordenanzas original y Modificada	38
Anexo 4. Fotografías estado actual.	45

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 5 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torres.es/Firmados. : C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

1. OBJETO, CONTENIDO, ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN.

1.1. Objeto de la Modificación.

El objeto de la Modificación es la elevación de la altura máxima en la Ordenanza ZU-T del Plan Especial de Los Girasolesa tres plantas (12 m), cuando fuera necesario para mantener, rehabilitada, la edificación existente, contemplando la posibilidad de transferir aprovechamiento de otras parcelas del ámbito cuando la edificabilidad asignada fuera inferior a la existente, sin que ello implique la modificación de la ocupación máxima, ni las restantes determinaciones formales o de uso y, en ningún caso, suponga aumentar la edificabilidad del ámbito del Plan Especial.

Se trata de la modificación de un parámetro de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002, cuyas determinaciones modificaron parcialmente las citadas Plan General, entre ellas la relativa a la altura de la edificación, ya que en el Plan General la altura máxima era de tres plantas.

1.2. Identificación del ámbito.

Si bien el ámbito de la ordenanza ZU-T son todas las parcelas con esta calificación, la modificación propuesta sólo afecta a la parcela TC-3, pues, como puede verse en la fotografía aérea, tan solo esta parcela tiene edificación preexistente, en este momento sin actividad. El resto de las parcelas no están edificadas y, por consiguiente, no estarían afectadas por la modificación.

La parcela edificada es la parcela catastral nº 040504VK6709S0001KI. Finca registral nº 65.612. En el anexo nº 1 se incluye la Copia Simple del Registro de la Propiedad y la ficha catastral.

Se sitúa en la Avda. de la Constitución nº 157, aunque en el catastro se identifica por calle Guadalquivir nº 2.

Tiene una superficie nº 1.565,26 m²s.

Se adjunta plano de situación sobre foto aérea.



DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 6 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-9FABAADD5EBD608F6F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmados. : 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, OID.2.5.4.97-VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

1.3. Entidad Promotora.

La modificación está promovida por la propiedad del inmueble, DOMÍNGUEZ PINO SA.

1.4. Contenido y alcance de la Modificación.

La modificación consiste, como se ha dicho, en la elevación de la altura máxima admisible en la Ordenanza ZU-T, que regula las parcelas de uso terciario, de dos a tres plantas, y de 7 (siete) a 12 (doce) metros, cuando ello posibilite el mantenimiento de edificaciones existentes cuyo estado de conservación permita la rehabilitación; una rehabilitación hoy imposible en el caso de la parcela TC-3 porque el edificio existente supera la altura máxima establecida por el PERI y el derribo de una planta ocasionaría la pérdida de su unidad arquitectónica.

Se admite el mantenimiento de la edificación existente, amparada por licencia, de manera que si superara la edificabilidad asignada por el PERI, el edificio quedaría fuera de ordenanza hasta tanto se procediera a su derribo y nueva edificación, en cuyo caso la altura máxima sería la establecida en el PERI para parcelas sin edificación preexistente.

La definición de la situación de fuera de ordenanza se incluye en el artículo 1.10 de la Ordenanzas Generales. Se refleja como nota en la Ordenanza Modificada por este expediente. Asimismo se refleja en nota en el cuadro adjunto a la ordenanza la posibilidad de mantenimiento de la edificación existente como fuera de ordenanza, (ver anexo nº 3).

1.5. Justificación de la Modificación.

En el ámbito de los Girasoles han desaparecido la totalidad de las edificaciones del primitivo polígono industrial, tan solo permanece la existente en la reserva TC.3.

Teniendo en cuenta esta circunstancia y el hecho de que el Plan General admitía una altura máxima de 4 plantas, y considerando que es un hecho positivo para la ciudad el que se conserve algún edificio de la ordenación preexistente, se ha considerado justificado no impedir por una determinación de altura máxima el mantenimiento de la única edificación existente que como puede verse en las fotografías adjuntas en el anexo 3, se encuentra en relativo bien estado.

Por otra parte, y con el objetivo de que se mantenga el edificio original, se admite la posibilidad de cubrir el exceso de edificabilidad respecto al asignado mediante la transferencia oportuna procedente de parcelas del ámbito de Los Girasoles, por los procedimientos establecidos por el Plan General. Una posibilidad cuya aplicación, además de no implicar un aumento de la edificabilidad o del aprovechamiento del polígono, es escasamente significativa (inferior al 1,2 por mil de la edificabilidad total del polígono).

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

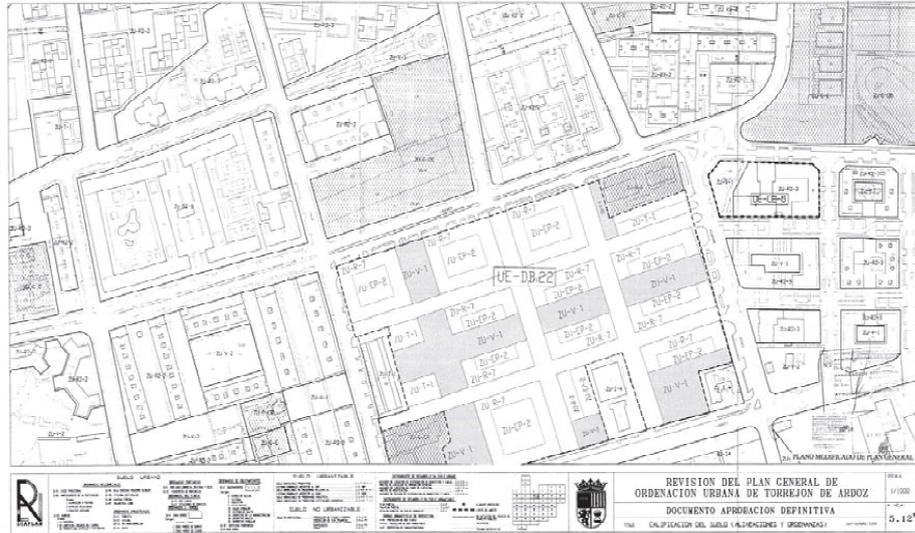
2.1. Antecedentes.

La zona de los Girasoles era una zona industrial de antigua implantación en la ciudad que albergaba industrias incompatibles con el uso residencial que el Plan General vigente, aprobado definitivamente en 1999, establecía para el entorno. La zona industrial había alcanzado un elevado nivel de centralidad, no obstante lo cual, en coherencia con las directrices municipales que presidieron la redacción del documento, aunque se contemplaba el cambio de calificación a uso residencial, no se autorizaba en la totalidad de la zona.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado. : 1 C-ES. O-DIAPLAN SAP. OID.2.E.4.97C-VATES-428462081. CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462031). SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

La centralidad del emplazamiento fue aumentando progresivamente, lo que unido a la posibilidad de traslado de las industrias al suelo industrial generado en el sector 8, posibilitó y motivó la tramitación de una Modificación del Plan General, para ampliar la posibilidad del cambio de uso a la mayor parte del Polígono industrial. Concretamente a una superficie integrada por la totalidad del Área AM-3, delimitada en el Plan General, y 23.119 m² del Área de Reparto 9.1. Esta Modificación Puntual (aprobada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de fecha 30 de noviembre de 2001) tuvo lugar apenas dos años después de aprobado el Plan General (acuerdo del Consejo de Gobierno de seis de mayo de 1999) (ver plano adjunto).



Calificación del suelo en el Plan General, anterior a su modificación por el PERI.

La Modificación a que nos referimos incardinó la zona en el tejido urbano de la ciudad estableciendo dos itinerarios Norte-Sur y Este –Oeste, el segundo, no atravesaba totalmente el polígono porque estaba interrumpido por una edificación terciario-comercial existente situada fuera del ámbito de la modificación y el primero, se situaba en el tercio oeste sin continuidad en el tejido urbano preexistente, tanto hacia el norte como hacia el sur.

La modificación establecía una cabida 3.253 m²c de terciario comercial. La superficie de parcelas con esta calificación ascendía a 3.960 m²c. La superficie total afectada era de 88.913 m²s.

En desarrollo del contenido del Plan General Modificado se redactó un Plan Especial de Reforma Interior, que fue aprobado definitivamente el 25 de octubre de 2002, con una superficie que una medición real situó en 90.558,99 m², y cuyas determinaciones modificaron parcialmente las del citado Plan general (ver plano adjunto). Así:

- 1- Los coeficientes de homogeneización, todos iguales a la unidad en la modificación, se diferenciaron en el Plan Especial para cada uno de los tres usos predominantes:

Residencial	1
Hostelero, comercial y espectáculos	0,8
Oficinas	0,9

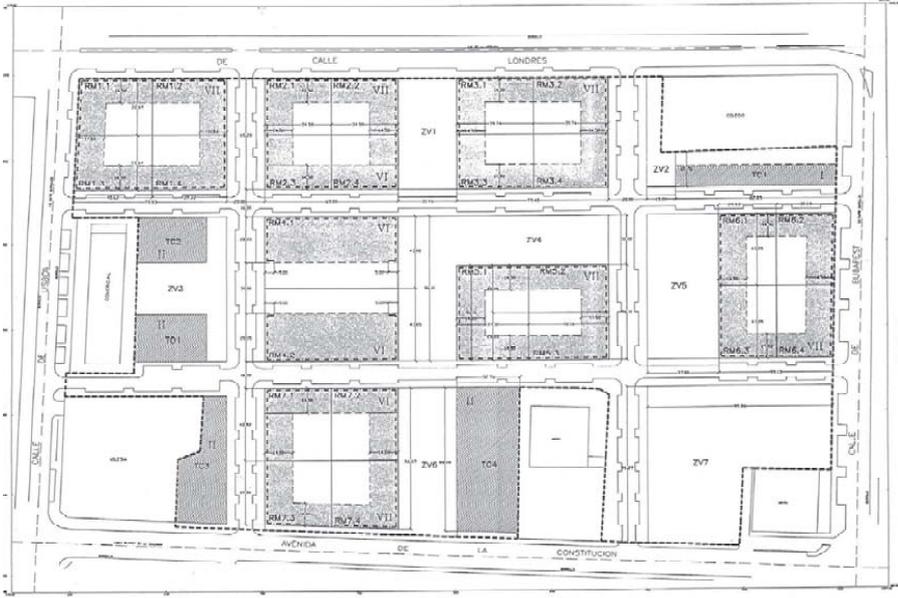
- 2- El número de viviendas se elevó a 1.530 v.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 8 de 48	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-los-girasoles.es/Firmados. : 1 C-ES, O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.5.4.97C-VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A/C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

- 3- La superficie de zonas verdes se situó en 22.960,18 m²s, superficie que en planos se reducía ligeramente a 22.950 m² manteniendo el estándar de 15m²v que figuraba en la Modificación.
- 4- La superficie edificable residencial se redujo ligeramente a 150.689,45 m²c y la del suelo correspondiente sufrió una reducción mayor para situarse en 38.255,50 m²s.
- 5- La superficie edificable terciaria se elevó a 6.678 m²c en 8.354,87 m²s en la idea de que la demanda del mercado requería una edificabilidad mayor en este uso.
- 6- La altura máxima de las zonas terciarias se redujo a dos plantas cuando, de acuerdo con la ordenanza aplicable del Plan General, podrían alcanzarse las tres y cuatro plantas.



Calificación del suelo en el PERI de LOS GIRASOLES

En lo que se refiere a la ordenación, se modificó la estructura de las zonas verdes, situando el pasillo Norte-Sur en el eje central del sector, en continuidad hacia el Norte con la calle Florencia, y concentrando el pasillo Este-Oeste en el extremo SE junto a las calles Guadalquivir, Tajuña, Budapest y la Avenida de la Circunvalación. **El suelo terciario calificado en el Plan General Modificado se mantuvo en la misma ubicación añadiéndose, para cubrir la mayor demanda entonces existente, las reservas TC-3 (para consolidar como terciaria la manzana situada en la esquina SO) que es la que promueve esta modificación y la TC-4, con frente al eje Norte-Sur de las zonas verdes, que consolidaba otra manzana terciaria entre dicho pasillo y las calles Guadalquivir, Tajuña y Avda. de la Constitución.**

La reducción de la altura máxima se efectuó en la idea de que el cambio de uso predominante daría lugar al derribo de las instalaciones industriales existentes, sin que se contemplara la posibilidad de que la edificación industrial existente admitiera la rehabilitación y el cambio de uso sin necesidad del derribo. La anchura de las calles a que dan frente las zonas terciarias y las edificaciones que las conforman no condicionan en absoluto la altura de la edificación que, en todo caso, no sería obligatoria y que no podría mantenerse en caso de derribo de la edificación.

En desarrollo del PERI se tramitó el Proyecto de Reparcelación, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de diciembre de 2004, publicado en el BOCM nº 11 de 14 de enero de 2005 (ver ficha anexo 2).

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 9 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F56FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forajon.es/Firmados. C=ES, O=DIAPLAN S.A.P, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25838/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

2.2. Descripción de la parcela.

La parcela, conforme a lo reflejado en el Proyecto de Reparcelación del PERI de LOS GIRASOLES, (ve ficha literal y gráfica en anexo 2) tiene una superficie de 1.565,28 m²s en la que se incluye el suelo correspondiente a un transformador subterráneo, incorporado a la acera pública y separado del resto, que está en régimen de concesión. El aprovechamiento asignado de 640 m²ch, que suponen una edificabilidad de 800 m²c, teniendo en cuenta que el coeficiente de homogeneización del uso terciario es el 0,8.

Tiene forma irregular, sensiblemente rectangular con una anchura en la parte Norte inferior a la de la mitad Sur.

Tiene tres fachadas, a las calles Guadalquivir (12,02 m), Guadiana (78,56 m) y el frente a Avda. de la Constitución (26,66 m).

Se trata de la parcela catastral 0490504VK6709S0001KI, cuya superficie según catastro es de 1.565 m²s.

La finca Registral es la 65612.

Tanto la ficha catastral como la Copia simple se incluyen en el anexo 1.

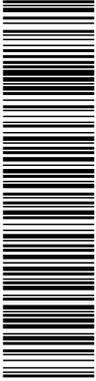
2.3. Descripción de la edificación.

Tal como puede apreciarse en los planos y foto adjuntas y en las incluidas en el anexo 4, la edificación tiene un cuerpo frontal de tres alturas y, adosada al mismo, una edificación de una planta.

Cada una de las plantas del cuerpo frontal tiene una superficie de 191,9 m². En total 575,7 m²s.

La superficie de la nave adosada, asciende a 417,9 m², con lo que el total asciende a 993,6 m², 193,6 m² superior a la edificabilidad asignada. Si bien según catastro la superficie edificada es de 1.038 m²c

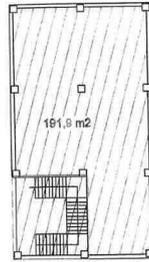
Dada la calidad del edificio frontal y el papel de la nave en la tipología que se pretende conservar, debe conservarse en su totalidad, aunque, obviamente, no puede establecerse una transferencia obligatoria.



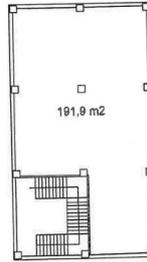
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0FC9C2B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sede.boj.es/Firmados>. C=ES, O=DIAPLAN S.A., OID.2.5.4.97=C=ES, O=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



Perspectiva del edificio. (Fuente Google)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjona.es/Firmados. C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

2.4. Determinaciones vigentes sobre la parcela.

La parcela está calificada de uso terciario comercial y de ocio con edificación regulada por la ordenanza ZU-T que se incluye en el anexo2.

En la misma se establece que el aprovechamiento real es igual al asignado, determinación que ahora se modifica añadiendo *“cuando fuera necesario para la conservación de la edificación originaria (anterior a la aprobación del Plan Especial), se admite la transferencia de aprovechamiento desde otras parcelas del ámbito, hasta alcanzar el aprovechamiento real preexistente”*.

Se establece un retranqueo mínimo de 3 metros a lindero posterior, a cuyos efectos, en este caso concreto, se considerará como fachada el frente a la Avda. de la Constitución y la fachada opuesta como lindero posterior. La ocupación máxima será del 80% sobre rasante y 100% bajo rasante.

El uso global es el terciario y los usos predominantes: Comercial (excepto C4 y C7, en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º).

Como usos compatibles en edificio exclusivo se admiten: Administrativo (A-1 y A-3), Asistencial, Deportivo, Docente, Hotelero, Sanitario, Sociocultural y Terciario Industrial.

Se adjunta en el anexo 2 la ficha de la reparcelación en cuya parte escrita figura las determinaciones vigentes.

Debe tenerse en cuenta que el PERI parte del aprovechamiento (1,9m²/m²) y luego calcula la edificabilidad, de manera que coincide con el aprovechamiento, en consecuencia, no es posible ampliar el aprovechamiento o la edificabilidad si no es con transferencias entre parcelas del interior del ámbito.

2.5. Coeficientes de homogeneización.

Conforme se ha dicho más arriba, los coeficientes de homogeneización de los usos predominantes, de acuerdo con la ficha del Plan General modificada por el PERI son los siguientes:

Hostelero, comercial y espectáculos	0,8
Oficinas	0,9
Hotelero	0,5
Dotacional Privado	0,56
Terciario Industrial	0,8

2.6. Determinaciones legales de cesión para el contenido de la modificación.

Dado que se trata de suelo urbano consolidado, reparcelado y urbanizado, no existen obligaciones de cesión añadidas sobre las que se incluyeron en el PERI y se materializaron en el Proyecto de Reparcelación.

2.7. Afecciones acústicas.

La parcela no está afectada, según puede comprobarse en el plano adjunto por las huellas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas. En lo que se refiere a las afecciones derivadas del tráfico de vehículos, de acuerdo con las conclusiones del estudio acústico que se

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 12 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-barajas.es/Firmados. : : C-ES, O=DIAPLAN S.A.P, OID.2.E.497=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462031), SN=SANSCHEZCASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

adjunta en documento independiente y cuyos datos de tráfico han sido actualizados al año 2021, las afecciones están dentro de los límites de la legislación vigente y la ordenanza municipal para el uso característico, si bien se especifican las medidas a tomar en las obras de remodelación rehabilitación del edificio para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

2.8 Afecciones Aeronáuticas.

2.8.1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

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

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

Real Decreto 680/2021, de 27 de julio, (B.O.E. nº 190, de 10 de agosto), por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores.

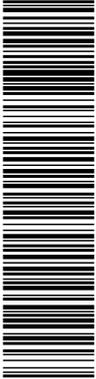
2.8.2. Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la Modificación del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Así mismo, el ámbito de estudio se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a las Instalaciones Radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Comunidad de Madrid para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. Dichas servidumbres únicamente son de aplicación a aquellos proyectos de planes o instrumentos de ordenación que prevean la instalación o modificación de aerogeneradores. Dado que la presente modificación no contempla la instalación ni modificación de aerogeneradores, estas servidumbres no son de aplicación al ámbito de estudio.

El ámbito de estudio de la presente modificación se encuentra principalmente afectado por la Superficie Cónica, entre otras. Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 600 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 725 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 3 plantas (12 metros), hay cota, en principio, suficiente para

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 13 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forajon.es/Firmados. : 1 C-ES. O=DIAPLAN S.A. OID.2.E.4.97=VATES-428462091. CN=50655568R CAU OS. SANCHEZ,CASAS (R- A29462031). SN=SANCHEZ,CASAS PADILLA. G=CARLOS. SERIALNUMBER=IDCES-50655568R. Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN Y NORMATIVAS.

3.1. Determinaciones del PERI de Los Girasoles que se modifican.

Como se ha dicho, la modificación se limita:

- 1- A la elevación de altura máxima de la Ordenanza ZU-T para el caso de rehabilitación de edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial, pasando de dos plantas 7 (siete) metros a tres plantas 12 (doce metros).
- 2- A permitir la transferencia de aprovechamiento desde parcelas interiores al ámbito de los Girasoles si fuera necesario para el mantenimiento de la edificación existente, que no obstante se recoge transitoriamente como fuera de ordenanza.

El texto modificado queda como sigue:

Altura máxima de la edificación- La altura máxima será de dos plantas y 7,00 m para edificios de nueva planta y tres plantas y 12,00 m para edificios existentes en caso de rehabilitación.

Aprovechamiento-

1. Real: igual al asignado. En edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que se rehabiliten para adaptarlos a los usos admisibles en el PERI, el aprovechamiento real máximo (edificabilidad máxima) será igual al existente.
- 2- Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.
- 3- Patrimonializable: igual al asignado.

3.2. Alternativas consideradas.

La solución propuesta es la necesaria para el mantenimiento, dentro de ordenanza, de la edificación existente caso de rehabilitarse. No se ha considerado, en consecuencia, otra alternativa.

La alternativa cero, obliga al derribo de la tercera planta, que se considera básica para respetar la tipología arquitectónica del edificio, en consecuencia, el mantenimiento de la ordenanza actual se considera más negativo para la ciudad que la propuesta planteada.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 14 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forja.es/Firmado/ ; C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97=VATES-428462081; CN=50655568R CAU O.S. SANCHEZ CASAS (R- A28462081); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

3.3. NORMATIVA.

3.3.1. Ordenanza ZUT (Modificada)

La Ordenanza ZU-T modificada queda como sigue:

Definición.

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de aprovechamiento.

Alineaciones- Son las especificadas en la ficha de la Unidad de Ejecución.

Altura máxima de la edificación- La altura máxima será dos plantas y 7 metros para edificios de nueva planta y tres plantas y 12 metros para los edificios existentes que se rehabiliten.

Aprovechamiento-

1. Real: igual al asignado. En edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que se Rehabiliten para adaptarlos a los usos admisibles en el PERI, el aprovechamiento real máximo (edificabilidad) será igual al existente.
2. Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.
- 3- Patrimonializable. Igual al asignado.

Fachada mínima- La fachada mínima será de diez metros.

Ocupación máxima-La ocupación máxima será del 80%, sobre parcela neta, sobre rasante, y del 100%, sobre parcela neta, bajo rasante.

Patios- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima- Es la fijada en el ámbito de planeamiento.

Relación con el entorno.Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exijan las condiciones funcionales o de seguridad, en cuyo caso, no podrán tener una altura superior a 2,50 m, con un zócalo opaco de altura máxima 0,80m.

Retranqueos- El retranqueo mínimo se fija en 3 metros al lindero posterior.

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Urbanización- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de >Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 15 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado>. : C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CAI U.S. SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo-

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones Generales de Uso.

Uso global- Terciario.

Usos Predominantes-

- Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos compatibles-

En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario
- Sociocultural
- Terciario industrial

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto:

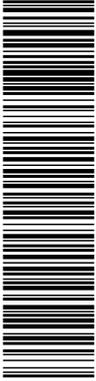
Nota. El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el Artículo I.10 Edificaciones Fuera de Ordenanza, de las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de Alineaciones, Calificación (uso) y Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

3.3.2. Cumplimiento de la legislación vigente ambiental de aplicación y las condiciones incluidas en el informe ambiental.

- 1- Deberán incorporarse en el proyecto de rehabilitación, tanto en la edificación como en los cerramientos de la parcela, las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
- 2- Debe llevarse a cabo un trabajo de seguimiento ambiental durante el desarrollo de las obras de acondicionamiento o rehabilitación que afecten a los espacios en los que hayan podido existir focos potenciales de contaminación históricos, susceptibles de afección a la calidad de los terrenos y, en el supuesto de que se detecten indicios de contaminación del suelo, se realizará la caracterización analítica correspondiente, que se presentará al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su evaluación a la mayor brevedad.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 16 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjona.es/Firmado. : 1 C-ES, O=DIAPLAN S.A, CID.2.E.M.97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25838 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

3- En el caso de las instalaciones sometidas al 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, tanto de la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Decreto.

4- Deberán tenerse en cuenta las medidas protectoras que establece la Ley 8/2005 de 26 de diciembre, aplicándose a todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo, que se ubiquen en suelo urbano.

5- En la fase de proyecto se deberán considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originados por el desarrollo urbanístico del ámbito.

6- El promotor remitirá al órgano sustantivo un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del Informe Ambiental estratégico.

3.3.3. Medidas y propuestas relativas al cumplimiento de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Aun cuando la modificación pretendida no conlleva un aumento del impacto normativo y las normas de aplicación no se modifican, se citan las determinaciones más significativas:

1- Adecuar el diseño a las determinaciones actualizadas de la legislación vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

2- Facilitar un acceso pavimentado o correctamente compactado desde la acera a la zona de juegos infantiles si existiere.

3- Relativas al espacio libre privado:

Dado que la ocupación máxima es del 80 % y la planta actual de la edificación está retranqueada de todos los linderos y, de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza ZU-T *“Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad en el entorno”* no siendo preceptivo sino autorizable el cerramiento exterior, son de aplicación las siguientes determinaciones, que deberán observarse en los espacios privados de uso común siempre que la actividad específica que se implante lleve asociado el acceso del público en general o cuando así se desprenda de la legislación vigente:

- Urbanización interior
 - La parcela dispondrá de, al menos, un itinerario accesible que comunique la entrada principal con el edificio.
 - Los elementos de urbanización adscritos a un edificio conforme al punto 3 del artículo 2 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación, deben cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA que sean aplicables a dichos elementos, entre otros aspectos, itinerarios accesibles, pavimento táctil...etc.
- Accesibilidad en el edificio.
 - En el edificio de uso privado en el que se materializa la edificabilidad, será obligatoria la instalación de ascensor que deberá ser accesible a personas con movilidad reducida.
 - Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el itinerario de la edificación deberá ser practicable
 - Asimismo deberán existir cuantos itinerarios practicables sean necesarios, en función de las condiciones de evacuación, para comunicar horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y con los espacios de uso público a los que sirvan.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 17 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado. C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

- Dotación de elementos accesibles.
- Para reservas de plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos (aseos y vestuarios), etc. se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-SUA o legislación correspondiente.

3.3.4. Determinaciones derivadas de las afecciones acústicas.

El ámbito de la modificación no está afectado por las huellas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid Barajas.

En lo que se refiere a las afecciones del tráfico rodado, la tercera planta autorizada sufre un menor impacto acústico que el de las plantas inferiores, por lo que no se agrava la situación previa. Deberá cumplirse lo dispuesto en la Ordenanza de Protección Acústica del Ayuntamiento de Torrejón publicada en el BOCM nº 129 de 2 de junio de 2014, que coinciden con los especificados en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 del ruido.

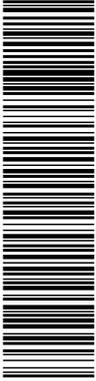
De acuerdo con los mapas del estudio acústico realizado en la ciudad, actualizadas en el año 2021, en el frente del edificio se supera el nivel acústico establecido para las zonas residenciales en 5 db en los periodos de día y noche, pero no se superan los límites para uso terciario comercial y de ocio y, en cualquier caso, el mantenimiento de la edificación existente supone un retranqueo de ocho metros, respecto al lindero frontal, cuando la ordenanza de aplicación no lo establece. Se deberá garantizar con medidas incorporadas a la arquitectura y, en su caso, a los cerramientos de la parcela el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación citada en el párrafo anterior.

3.3.5. Determinaciones derivadas de las afecciones Radioeléctricas.

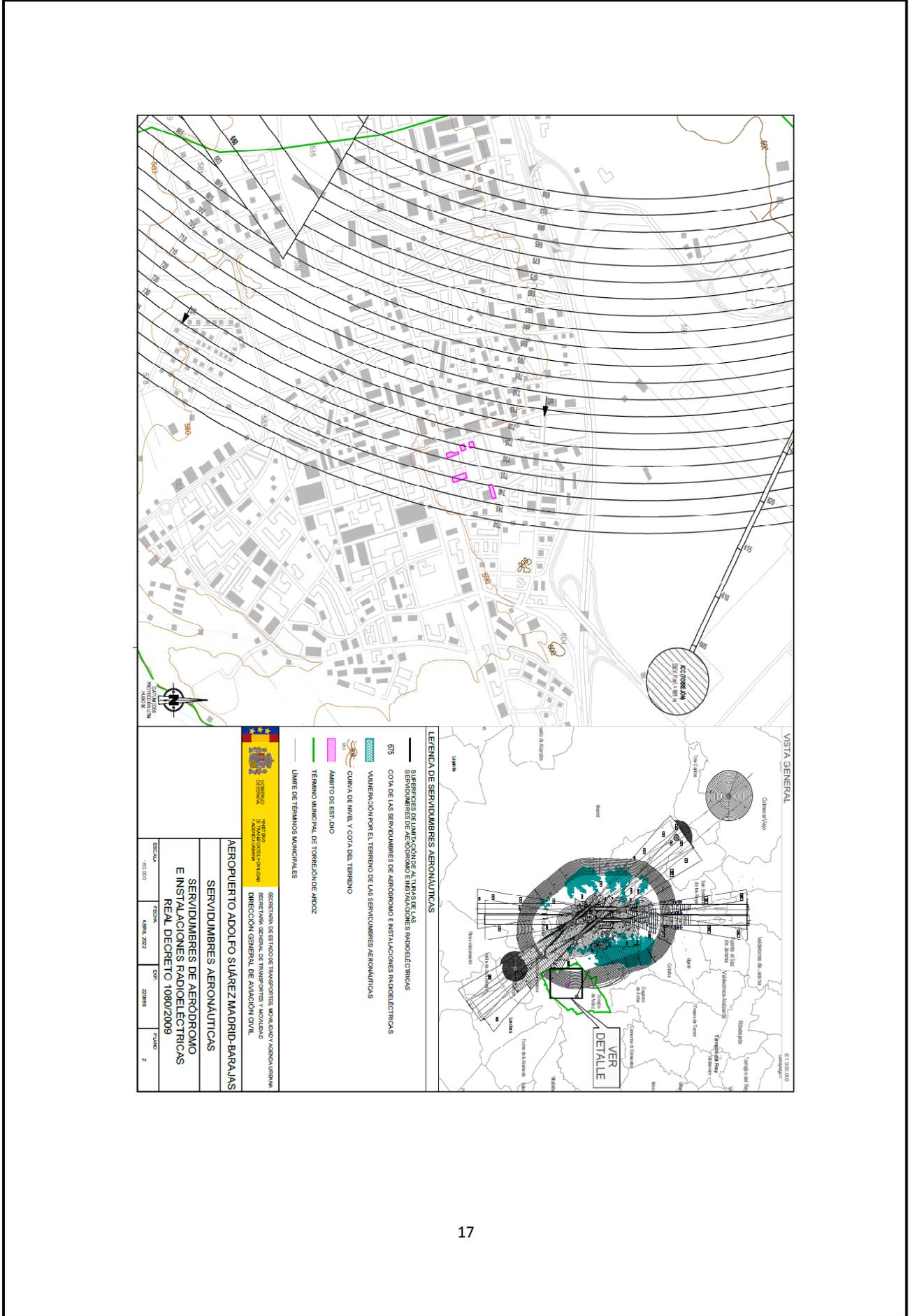
Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno endicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 600 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 725 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 3 plantas (12 metros), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

En el plano adjunto se representan las servidumbres aeronáuticas remitidas por la Dirección General de Aviación Civil que justifican la anterior normativa.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2363160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9CC2B8C96A4116) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjola.es/Firmados. : C-ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.E.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383, Tomo:25833, Folio:143, Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



<p>GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOBILIDAD Y AERONÁUTICA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL</p>		<p>AEROPUERTO ADOLFO SUAREZ MADRID-BARAJAS</p> <p>SERVIDUMBRES AERONAUTICAS</p> <p>SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 1080/2009</p>	
ESCALA	FECHA	OP	FOLIO
1:50.000	ABRIL 2022	20889	2

LEGENDA DE SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACION DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE SERVIDUMBRES EN SERVIDUMBRES PARADIGMATICAS
- 675 COTA DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACION POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
- CUMPLA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- AMBITO DE ESTUDIO
- TERMINO MUNICIPAL DE TORRELEON DE ANCOZ
- LMITE DE TERMINOS MUNICIPALES

VISTA GENERAL

VER DETALLE

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 19 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-9FABAADD5EBD608F06F5FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjao.es/Firmado. C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

3.3.6. Determinaciones de urbanización.

La Urbanización de los espacios libres privados, cuando sean accesibles desde el exterior, requerirán la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización en el que se reflejen, no sólo las redes de infraestructuras (garantizando la independencia de las municipales), sino de la pavimentación, el mobiliario urbano así como del vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios públicos, y los módulos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero del PERI debidamente actualizados.

El vallado de los espacios libres se efectuará, bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar, de altura 1,00 m, y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00 m. Podrán sustituirse por pantallas protectoras de vidrio si fuera necesario para garantizar los objetivos de calidad acústica de la legislación aplicable.

4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.1. Viabilidad económica.

El objeto de la Modificación es precisamente viabilizar económicamente la conservación del edificio y se trata de una iniciativa de la propiedad de la parcela que asume que la propuesta garantiza esa viabilidad en las circunstancias de mercado actuales.

4.2.Sostenibilidad económica.

La Modificación no afecta a ninguna calle o zona verde/dotacional existente, ni supone alteración de las condiciones de mantenimiento y conservación.

Además, se evita el derribo de la edificación existente y la consiguiente producción de escombros.

La Modificación, en consecuencia, no plantea problemas de sostenibilidad para la Hacienda Municipal.

5. GESTIÓN.

La parcela que constituye el ámbito de la Modificación se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución de Los Girasoles (UE-DB-22), y su desarrollo no supone ninguna variación sobre el reparto de beneficios y cargas de la misma, toda vez que se mantiene el aprovechamiento y no existe urbanización exterior.

Una vez, aprobada definitivamente la modificación, se solicitará licencia de obra previa la presentación del proyecto correspondiente.

Para la urbanización del espacio libre privado deberá presentarse un proyecto de obras complementarias como anexo al Proyecto de la Edificación.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 20 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forjao.es/Firmado>. : 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.EA.97C-VATES-A28462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A28462081), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, establece que serán objeto de evaluación estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas, como la que nos ocupa. Para esa evaluación, el artículo 29 establece un procedimiento cuyo primer paso es la presentación ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, de una Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que, cuando menos, debe contener la documentación que se relaciona en su punto 1.

A continuación, exponemos cumplimentada la información requerida para las diferentes determinaciones que deben integrar su contenido.

a) Objetivos de la planificación.

Esta Modificación tiene como objeto garantizar la posibilidad de rehabilitación de la edificación existente.

Este objetivo genérico se concreta en las siguientes propuestas:

1. Aumento de la altura máxima de 2 plantas y 7 metros a tres plantas y doce metros
2. Previsión de la posibilidad de transferir el aprovechamiento de la edificación existente que excede del asignado, mediante la transferencia de la diferencia procedente de parcelas interiores al ámbito del PERI de LOS GIRASOLES.

b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

b.1) Alcance.

El alcance del documento de Modificación se reduce a la elevación de la altura máxima y a permitir el mantenimiento de la edificación existente previa la transferencia necesaria procedente de parcelas del ámbito de LOS GIRASOLES.

No supone aumento del aprovechamiento asignado a la parcela y la transferencia, si llegara a realizarse, no supondría aumento de la edificabilidad del Polígono.

No implica tampoco modificación de las cuotas de urbanización ni de las obligaciones y cargas de la Junta de Compensación, por lo que no afecta al resto de las propiedades de la Unidad, no es necesario modificar el Proyecto de Reparcelación.

b.2) Contenido

El contenido de la modificación se limita a la citada modificación de la ordenanza ZU-T, en el sentido indicado.

c) Desarrollo previsible del Plan o Programa.

El desarrollo de las determinaciones de la Modificación se efectúa mediante la rehabilitación de la edificación existente en caso de la parcela TC3y, en su caso, de las transferencias de aprovechamiento entre parcelas del ámbito, y de la edificación de la nueva construcción, previa la correspondiente solicitud de licencia de obra en el resto de parcelas.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 21 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F05F06C0A0C09C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forja.es/Firmado. : 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.E.4.97=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R+ A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan.

Se trata de un Suelo Urbano Consolidado, con la urbanización finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento. La parcela da frente a la Avda. de la Constitución, una de las calles de mayor atracción comercial de la ciudad.

Se ubica en un barrio de nueva creación, nacido a partir del traslado de las industrias existentes al polígono industrial, que en la actualidad forma parte de la primera corona del ensanche de la ciudad y cuyo nivel de dotación es elevado.

No existen problemas ambientales reseñables, ni la escasa entidad de la modificación tiene capacidad para crearlos o para agravarlos, si existieren.

El aumento de la altura máxima no supone un impacto sobre la edificación colindante ya que se trata de conservar la edificación actual, que se encuentra retranqueada desde el lindero lateral, al igual que la edificación colindante y, al limitarse al módulo frontal de la edificación la proyección sobre la misma es inferior al 50% del fondo del mismo.

En el estudio fotográfico, que se incluye en el anexo nº 2, se pueden observar las características del entorno.

e) Los efectos ambientales previsibles.

Los efectos ambientales previsibles son todos positivos toda vez que se reduce la generación de residuos y se mantiene la memoria histórica de la ciudad conservando un edificio del antiguo polígono. La altura de tres plantas se reduce al edificio con frente a la Avda. de la Constitución a la que dan frente edificios de mucha mayor altura.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La modificación no afecta a ningún plan sectorial o territorial.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Superficie afectada: (incluso la de la totalidad de las parcelas terciarias 8.334,87 m² es inferior al 10 % de la Superficie del Término Municipal.

Las características de la modificación coinciden con las contempladas en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental para ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada. En efecto, se trata de una modificación menor del planeamiento, dado que:

- o Se limita al mantenimiento de la altura actual de la edificación, sin alcanzar la máxima permitida por el Plan General antes de su modificación por el PERI de los Girasoles.
- o Su ámbito se circunscribe a una pequeña parcela de suelo urbano consolidado en el borde sur del barrio.
- o No existe aumento de aprovechamiento ni la edificabilidad asignada y las transferencias deben efectuarse entre parcelas del interior del ámbito del polígono, con lo que no se modifican los parámetros del mismo.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 23 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-9FABAADD5EBD608F06FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es/Firmados>; o C-ES: O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.5.4.97-VATES-A28462081 CN=50655568R CAU OS: SAN-CHEZ-CASAS (R: A28462081) SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

MEMORIA DE ANÁLISIS Y VALORACIÓN SOBRE IMPACTO DE GÉNERO, IMPACTO SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA, 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 E INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.

Tal como se justifica a continuación, no es pertinente el análisis de los impactos considerados en esta memoria. Al limitarse a elevar la altura máxima admisible para posibilitar la rehabilitación del edificio, esta tercera planta, por otra parte existente, debe cumplir las mismas normas aplicables a las dos inferiores sin que sea necesario establecer ninguna modificación.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA Y MARCO LEGAL

1.1. Denominación de la Norma

Modificación de las Ordenanzas **ZUT** del **PERI Los Girasoles** del municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid).

1.2. Entidad promotora.

La Entidad Promotora de la modificación es **DOMINGUEZ PINO, S.A.** calle Cabilas, 4 28850 Torrejón de Ardoz.

1.3. Contexto normativo vinculado

1.3.1. Europeo/Internacional.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.
- Los Principios de Yogyakarta, Principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género
- Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 24 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD68F6F5FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjao.es/Firmado. : 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.5.4.97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

1.3.2. Estatal.

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- 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.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 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
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley RRR), prácticamente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

1.3.3. Comunidad de Madrid.

- Con fecha 16 de octubre de 2017 se emitieron, por parte de la Consejería de medio ambiente, administración local y ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid:
 - Informe relativo a la necesidad de obtener nuevos informes en los expedientes de tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento, derivados de la nueva legislación estatal y de la Comunidad de Madrid.
 - Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la dirección general de urbanismo, a los ayuntamientos de la comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- 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.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES
OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS	FIRMAS
Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 25 de 48	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F6FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjao.es/Firmado. : : C-ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.E.4.97=C=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Orden de 7 de febrero de 2014, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y vivienda, por la que se establecen los parámetros exigibles a los ascensores en las edificaciones para que reúnan la condición de accesibles en el ámbito de la Comunidad de Madrid,

2. ANÁLISIS DE PERTINENCIA.

2.1. Objetivos generales de la memoria de impacto en el marco de igualdad de oportunidades impulsado por la legislación.

La memoria de impacto es una herramienta concebida para promover la integración de los objetivos de políticas de igualdad de oportunidades y no discriminación en toda la normativa.

El objetivo principal es la generación de información y análisis necesario para conseguir que se trabaje a favor de la igualdad de oportunidades y evitar consecuencias negativas o contrarias a dicho objetivo.

Se persigue dotar de un mayor nivel de información sobre la realidad social e incrementar el nivel de eficacia de la normativa.

2.2. Objeto particular del documento.

El objeto de este documento es "elevar la altura máxima de la edificación en parcelas terciarias con edificación consolidada anterior a la aprobación del PERI de los Girasoles, de 2 plantas y 7 m a tres plantas y doce metros, para permitir su rehabilitación"

2.3. Pertinencia de la lucha contra la discriminación en el Urbanismo

Se entiende que la lucha contra cualquier tipo de discriminación debería comenzar en un nivel muy superior al que se puede llegar a través del urbanismo, un nivel que fijase desde las raíces, la igualdad de derechos y oportunidades en toda la sociedad, la EDUCACIÓN. No obstante y hasta que no se alcancen dichos objetivos, es necesario incidir en estos temas de manera transversal en todas las disciplinas, incluyendo el diseño y la normativa tanto urbana como edificatoria.

En determinadas cuestiones el urbanismo heredado esta todavía pensado para "el hombre" como persona adulta, joven, heterosexual, que trabaja remuneradamente fuera de casa y no se ocupa de cuestiones cotidianas ni ajenas a su estado actual, olvidando no solo la diversidad sexual, de género, raza, cultura etc... sino también no recordando que en un momento de su vida esa persona fue un niño, que en cualquier momento puede ser una persona dependiente y que en el futuro será una persona mayor. Este urbanismo muy focalizado en una sola dirección debe ser corregido y adaptado a las distintas necesidades de la ciudadanía.

2.4. Pertinencia del análisis de impacto en el presente Plan Especial.

Una intervención es pertinente para analizar este tipo de impactos cuando:

- Afecta de manera directa a las personas.
- Afecta indirectamente a las personas.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 26 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajp-torrejón.es/Firmado/ ; C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.E.4.97=VATES-428462081; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DICES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:14; Folio:143; Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

Se identifican desequilibrios, desventajas o diferencias entre las personas respecto a las medidas que se plantean.

Las medidas, una vez implementadas, puedan producir efectos diferenciados respecto a la igualdad.

En general el documento no afecta de manera directa a las personas puesto que se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la modificación del parámetro de la ordenanza referido a la altura en parcelas con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PE con objeto de posibilitar su rehabilitación. No es una normativa urbanística que vaya dirigida directamente a personas.

Partiendo de esta base, se analiza a continuación de manera específica cada tipo de impacto.

2.4.1. Análisis de pertinencia específica de género.

Tal y cómo se ha mencionado anteriormente, se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la modificación de la ordenanza en lo que se refiere a la determinación de la altura máxima para recoger la edificación existente. Todo ello sin interferencias según género.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida.

Tampoco se ha encontrado utilización de lenguaje no inclusivo desde la igualdad.

Se considera, por tanto, que **no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.**

2.4.2. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

Tal y cómo se ha mencionado anteriormente, se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la modificación de ordenanzas en lo que se refiere a la determinación de la altura máxima para recoger la edificación existente, por lo que la interacción con la infancia, la adolescencia y la familia es nula.

Se considera, por tanto, que no afecta indirectamente a la infancia, adolescencia y familia por lo **no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.**

2.4.3. Análisis de pertinencia específica 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.

Para este apartado el razonamiento es similar al utilizado en el punto de “Análisis de pertinencia específica de género” al que remitimos. Se trata de un instrumento de planeamiento que se limita a la modificación de la ordenanza en lo que se refiere a la determinación de la altura máxima para recoger la edificación existente, sin interferencias según orientación sexual e identidad y expresión de género.

El alcance normativo del documento no genera, debido a su alcance, un aumento de la discriminación por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

En este sentido **no existe pertinencia de análisis de impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia.**

2.4.4. Análisis de pertinencia específica de impacto sobre la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

La Modificación autoriza la conservación de la tercera planta existente, en la cual se deben cumplir las mismas normas relativas a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónica que en las plantas inferiores, por lo que en sí misma no genera un aumento de la discriminación relacionado con el

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 27 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. 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.ajuntament.gub.es/Firmados. C-ES. O-DIAPLAN S.A.P. O-ID. 2.E.197-VATES-428462081. CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031). SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS. SERIALNUMBER=DCE5-50655568R. Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Se considera, por tanto, que **no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.**

3. VALORACIÓN DE IMPACTO.

3.1. Valoración de impacto de género.

Valoración del impacto de género: NULO.

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades respecto al género. El alcance normativo del documento no tiene repercusión de género, no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género, incluido el lenguaje.

3.2. Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: NULO.

El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia

3.3. Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia.

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBifobia: NULO.

No se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades respecto a orientación sexual e identidad y expresión de género. El alcance normativo del documento no tiene repercusión en esta materia, no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.

3.4. Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: NULO.

Aunque no se deducen del propio objeto del documento ni de su aplicación desigualdades relacionadas con el cumplimiento de las medidas para garantizar la accesibilidad y la supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas diferentes a las del resto de las plantas, por lo que no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto, se considera positiva la inclusión en la normativa del debido cumplimiento de la legislación vigente en la materia y la inclusión de alguna determinación en forma de medidas propuestas.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 28 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F56FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forajua.es/Firmado. Firmado por: 1 C-ES, O=DIAPLAN S.A.P, OID.2.E.4.97=VATES-428462091, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462091), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

RESUMEN EJECUTIVO.

1. Introducción.

La Ley 7/2015 de 30 de octubre del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 25.3 que *“en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”*. Asimismo, la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, añade un nuevo artículo, el 56.bis, en la Ley 9/2001 del Suelo que exige también la inclusión en los instrumentos urbanísticos de un resumen ejecutivo: *“En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública”*.

2. Finalidad del Resumen ejecutivo.

Su contenido tiene como finalidad facilitar a la ciudadanía la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente exponer brevemente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente.

3. Aplicación a la Modificación de la Ordenanza ZUT del Plan Especial de Los Girasoles.

El documento que constituye la Modificación del Plan Especial de Los Girasoles tiene un tamaño muy reducido y una escasa complejidad, toda vez que se limita a la **modificación de la altura máxima de la ordenanza ZUT, cuando se trate de parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación del Plan Especial**, requisito que tan solo cumple la reserva TC-3; la figura del Resumen Ejecutivo es, en consecuencia, superflua, no obstante lo cual se describe el ámbito y la suspensión de licencias que conlleva.

4.Ámbito

El ámbito tal como ha quedado dicho se reduce a la parcela TC-3, dado que el resto de las parcelas terciarias se encuentran sin edificar y, por consiguiente no les son de aplicación las determinaciones modificadas. Es una parcela totalmente urbanizada y edificada con una edificación que se pretende conservar mediante su rehabilitación, suelo urbano consolidado con una superficie de 1.565,26 m², coincidente con la que figura en el Proyecto de Reparcelación.

De forma sensiblemente rectangular aunque con un estrechamiento en la mitad norte. Tiene tres fachadas, a las calles Guadalquivir (12,02 m) (lindero Norte) Guadiana (78,56 m) (lindero Este) y el frente a Avda. de la Constitución (26,66 m) (lindero Sur).

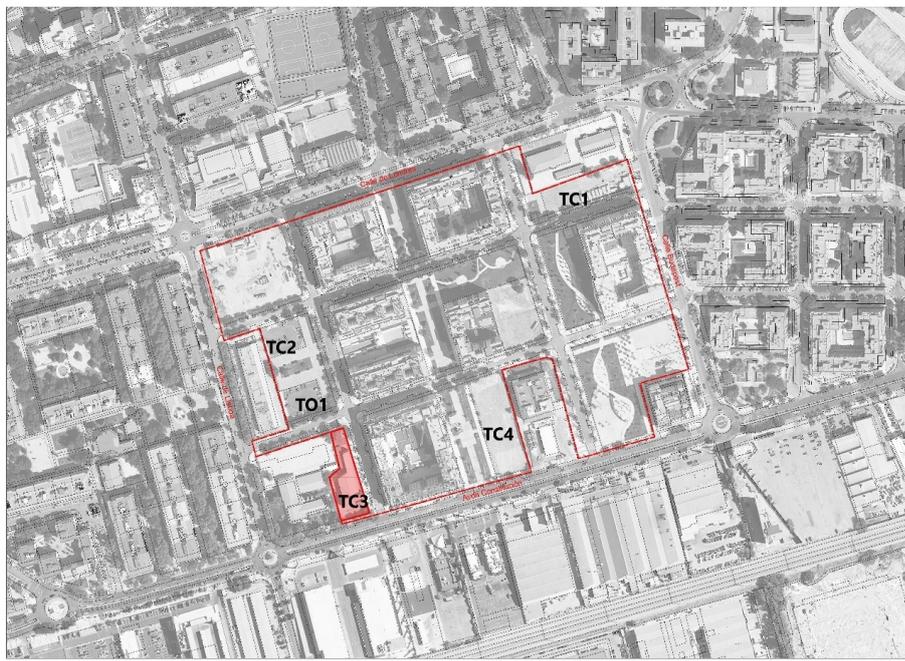
DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 29 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



5. Ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

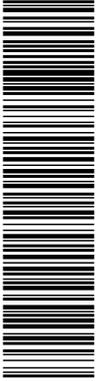
Dado que la Modificación tiene por objeto facilitar la conservación del edificio, una vez aprobado inicialmente quedarán suspendidas licencias hasta la aprobación definitiva. Solamente la renuncia a la citada aprobación permitiría el mantenimiento de la normativa precedente que no exigía la conservación de la edificación, antes bien, no la posibilitaba.

6. Plano de Situación.

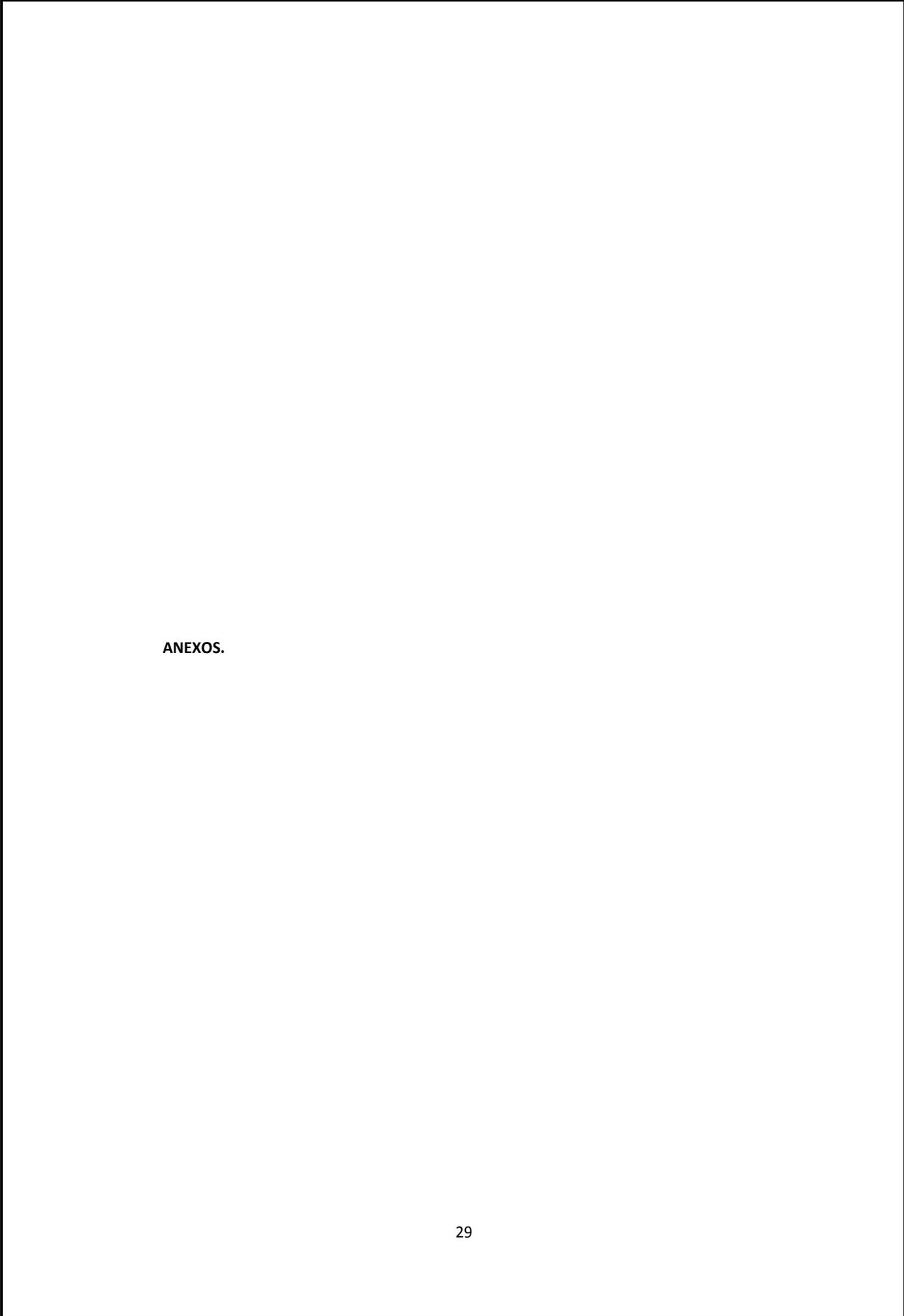


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmados/ ; C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.5.4.97=C-VATES-428462081; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 30 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

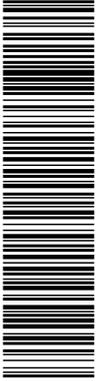


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ajto-forojon.es/Firmado/>. C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.97-VATES-428462081; CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

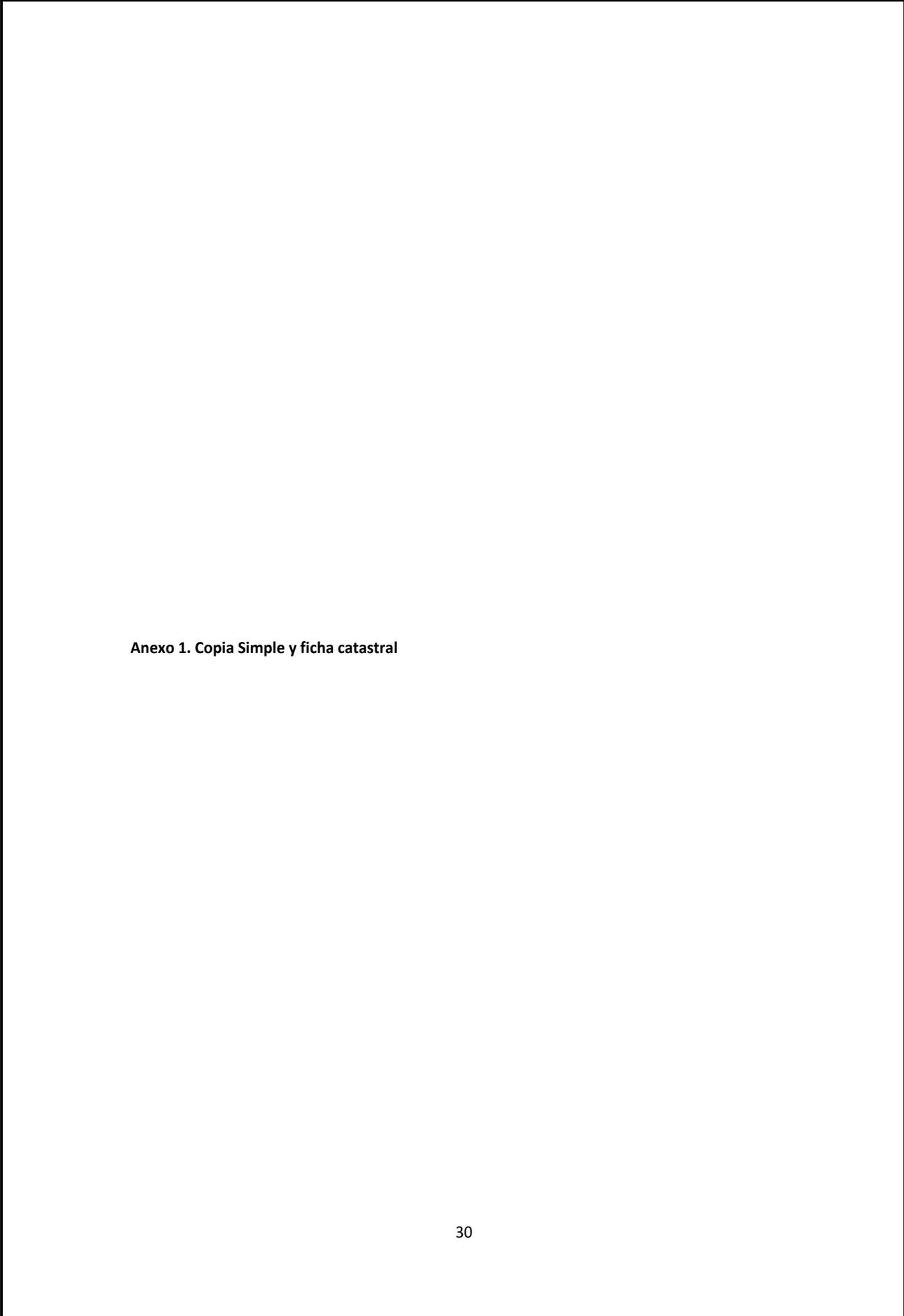


ANEXOS.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00	
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 31 de 48	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD68F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forojon.es/Firmado/>. C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.07-VATES-428462081; CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



Anexo 1. Copia Simple y ficha catastral

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 32 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-0FABAADD5EBD608F06FC0A0C0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmados/ ; C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.E.4.97=VATES-428462091; CN=50655568R CAU O.S. SANCHEZ,CASAS (R: A29462091); SN=SANCHEZ,CASAS; PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=DICES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:11-43383; Tomo:25839; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 3
C/ Marquesas, 5
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlfn.: 91 660 00 43 Fax: 91 656 32 10

Fecha de Emisión: VEINTICINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

Nombre del solicitante:

DIAPLAN, SA

CIF:

A28462091

El solicitante actúa en nombre propio

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 65612
IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 28132000689995

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

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. EDIFICIO COMERCIAL en término de Torrejón de Ardoz, en la calle Guadalquivir número dos, con entrada también por la Avenida de la Constitución número ciento cincuenta y siete, que consta de planta baja con una superficie de seiscientos veinticuatro metros cuadrados, de los que ciento sesenta y seis metros cuadrados, lo constituyen porches auxiliares destinados a almacén y el resto de cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados de la nave destinada a almacén; planta primera o segunda en orden de construcción, con una superficie construida de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados, de los que ochenta y dos metros cuadrados están destinados a almacén y ciento sesenta y seis metros cuadrados a oficinas; y planta segunda o tercera en orden de construcción, con una superficie de ciento sesenta y seis metros cuadrados destinados a oficina. La superficie total construida es de mil treinta y ocho metros cuadrados y el resto de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, se destina a patios y aparcamientos interiores. Dicha edificación se ha construido sobre la siguiente: URBANA. Veintisiete. PARCELA TC-3 resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB número 22 "Los Girasoles", del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de 1.565,26 m2 -mil quinientos sesenta y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados-. Es de forma rectangular y ocupa una superficie de mil quinientos sesenta y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en línea de 12,02 m., con calle Guadalquivir, por la que está señalada con el número dos; al Sur, en línea recta de 26,06 m. con Avenida de la Constitución, por la que está señalada con el número ciento cincuenta y siete; al Este, en línea recta 78,56 m. con calle Guadiana; al Oeste, con límite de la Unidad en línea quebrada formada por tres tramos de 39,82 m. -treinta y nueve metros y ochenta y dos centímetros-, 12,20 m. -doce metros y veinte centímetros- y 33,16 m. -treinta y tres metros y dieciséis centímetros-. Calificación urbanística: Terciario Comercial y Ocio. Ordenanza de aplicación: ZU-T. Edificabilidad computable: 640 metros cuadrados. Edificabilidad real: 800 metros cuadrados. Referencia catastral: 0490504VK6709S0001KI

PROCEDE DE LA FINCA 65123. PARCELA DESTINADA A USO TERCIARIO

Al día de la fecha, la finca de este número NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la ley 13/2015, de 24 de junio

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125188479
 Huella: fcc71044-572f342b-2bb01b2b-cd7d1ad9-68da49fb-bdf0f9c2-b9280dbd-81fec512

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 33 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmados/ ; C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.017-VATES-428462081; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A39462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS; SERIALNUMBER=IDCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:11-43383; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



INFORMACIÓN REGISTRAL

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

DOMINGUEZ PINO, SA	A-79268199	4139	1364	109	6
--------------------	------------	------	------	-----	---

PARTICIPACION: 100% del pleno dominio

TITULO: Adquirida por PERMUTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON LUIS RUEDA ESTEBAN en MADRID, el día 14/04/05, bajo el número 1687 de su protocolo.

DOMINGUEZ PINO S.A.	A-79268199	4139	1364	110	7
---------------------	------------	------	------	-----	---

PARTICIPACION: 100% del pleno dominio

TITULO: Adquirida por OBRA NUEVA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSÉ MARÍA PIÑAR GUTIERREZ en TORREJÓN DE ARDOZ, el día 13/09/16, bajo el número 2645 de su protocolo.

Fecha de la inscripción de dominio: 08/11/2016

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 28.4 y 65.3 del Real Decreto-Ley 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se notifica la práctica de la inscripción 7ª de declaración de obra nueva al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y a la Comunidad Autónoma de Madrid.

Según resulta de su inscripción 7ª, en relación a la finca de este número "no existe expediente de infracción urbanística, en los últimos cinco años", según resulta de escrito de fecha 9 de mayo de 2016, expedido por el Ayuntamiento de esta ciudad, que se incorpora en el título que motiva dicha inscripción 7ª.

"la edificación existente en la parcela no cumple las condiciones de la Ordenanza ZU.T Terciario Comercial y de Ocio del Plan Especial, al superar la altura máxima y el número de plantas, por lo que se encontraría fuera de ordenación" según resulta de certificación expedida, a petición del interesado, el 2 de agosto de 2016, por el Ayuntamiento de esta ciudad, relativa a un informe emitido el 29 de julio de 2016 por el Arquitecto Municipal, que se incorpora en el título que ha motivado la inscripción 7ª de esta finca.

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA:

Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono

SERVIDUMBRE:

Con una servidumbre, a favor de la Sociedad IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL, o de su sucesor legal, -entendiendo por tal cualquier sociedad resultante de una fusión, absorción, escisión, segregación, transformación o cualquier continuador legal de la referida entidad-, de las llamadas personales de TENENCIA, MANTENIMIENTO DE USO Y UTILIZACION de un local destinado a la instalación, permanencia, y en su caso, ampliación de uno o varios transformadores de energía eléctrica propiedad de Iberdrola, denominado CT-7, ubicado sobre un espacio de 18,81 metros cuadrados, situado en el vértice de los linderos Este y Norte de la parcela, teniendo su acceso por el lindero Este o calle 3; que linda al Este, por donde tiene acceso, con la vía pública o calle 3; al Norte con la calle 2 y al Sur y Oeste, con la parcela en donde se encuentra instalado; y que tiene acceso libre por la calle 3. II.- El ejercicio y contenido de la servidumbre será el siguiente: 1.- La servidumbre se ejercerá por Iberdrola ó empresa sucesora, como titular dominante, para el uso y utilización del centro de transformación de energía eléctrica instalado, y ampliación del mismo, en su caso. 2.- El contenido

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125188479
 Huella: fcc71044-572f342b-2bb01b2b-cd7d1ad9-68da49fb-bdf0f9c2-b9280dbd-81fec512

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 34 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL-0FABAADD5EBD608F65F5C0A0C0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado. : 1 C-ES, O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.5.4.97<VATES-428462081> CN=50655688R CARLOS SANCHEZ CASAS (R: A39462031) SN=SAN-CHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DICES-50655688R, Description=Reg:28065 Hoja:11-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



INFORMACIÓN REGISTRAL

de dicha servidumbre a favor de Iberdrola, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario el centro de transformación de energía eléctrica, de una o más unidades, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del local, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento. Asimismo, y de conformidad con la Disposición Adicional Decimocuarta de la Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre constituida ampara la instalación de equipos de telecomunicaciones. 3.- En todo caso, la servidumbre constituida tendrá como objeto el terreno solar y comprenderá el uso de la superficie en la que se ubique el Centro de Transformación de la instalación, del establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas. III. Iberdrola, aun sin ser copropietaria de la finca de este número, podrá acceder y utilizar el paso a cada centro, según lo dispuesto en las cláusulas anteriores. Pactan ambas partes que la servidumbre aquí constituida se extinguirá, automáticamente, en el momento en que, el Transformador de energía eléctrica, deje de ser utilizado y explotado por la compañía suministradora, o empresa sucesora. Se constituyó mediante escritura otorgada en Madrid, el 30 de julio de 2.008, ante el Notario Don Luis Rueda Esteban, número 3.372 de protocolo, y motivó la inscripción 5ª de esta finca, de fecha 5 de diciembre de 2008.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones Torrejón de Ardoz, a 08/11/2016, con una cantidad liberada de 2.039,79 euros.
Según nota al margen de la Inscripción 7

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de autoliquidada de transmisiones Torrejón de Ardoz, a 08/11/2016, .
Según nota al margen de la Inscripción 7

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de exenta de transmisiones Torrejón de Ardoz, a 01/08/2017, .
Según nota al margen de la Inscripción 8

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

MUY IMPORTANTE, A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

?•De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212100125188479
 Huella: fcc71044-572f342b-2bb01b2b-cd7d1ad9-68da49fb-bdf0f9c2-b9280dbd-81fec512

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forja.es Firmados. : 1 C-ES, O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.5.4.97-VATES-428462081, CN=50655568R CAI U.O.S. SANCHEZ-CASAS (R- A28462031), SN=SANCHEZ-CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AG Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: D490504VK6709S0001KI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RIO GUADALQUIVIR 2 P100 PT:01
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.038 m²

Año construcción: 1680

PARCELA

Superficie gráfica: 1.565 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal

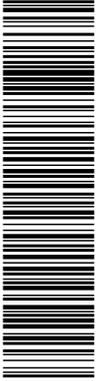


Destino	Escala / Planta / Fuente	Superficie m ²
ALMACEN	1/001	166
ALMACEN	1/002	458
ALMACEN	1/101	82
OFICINA	1/101	166
OFICINA	1/201	166

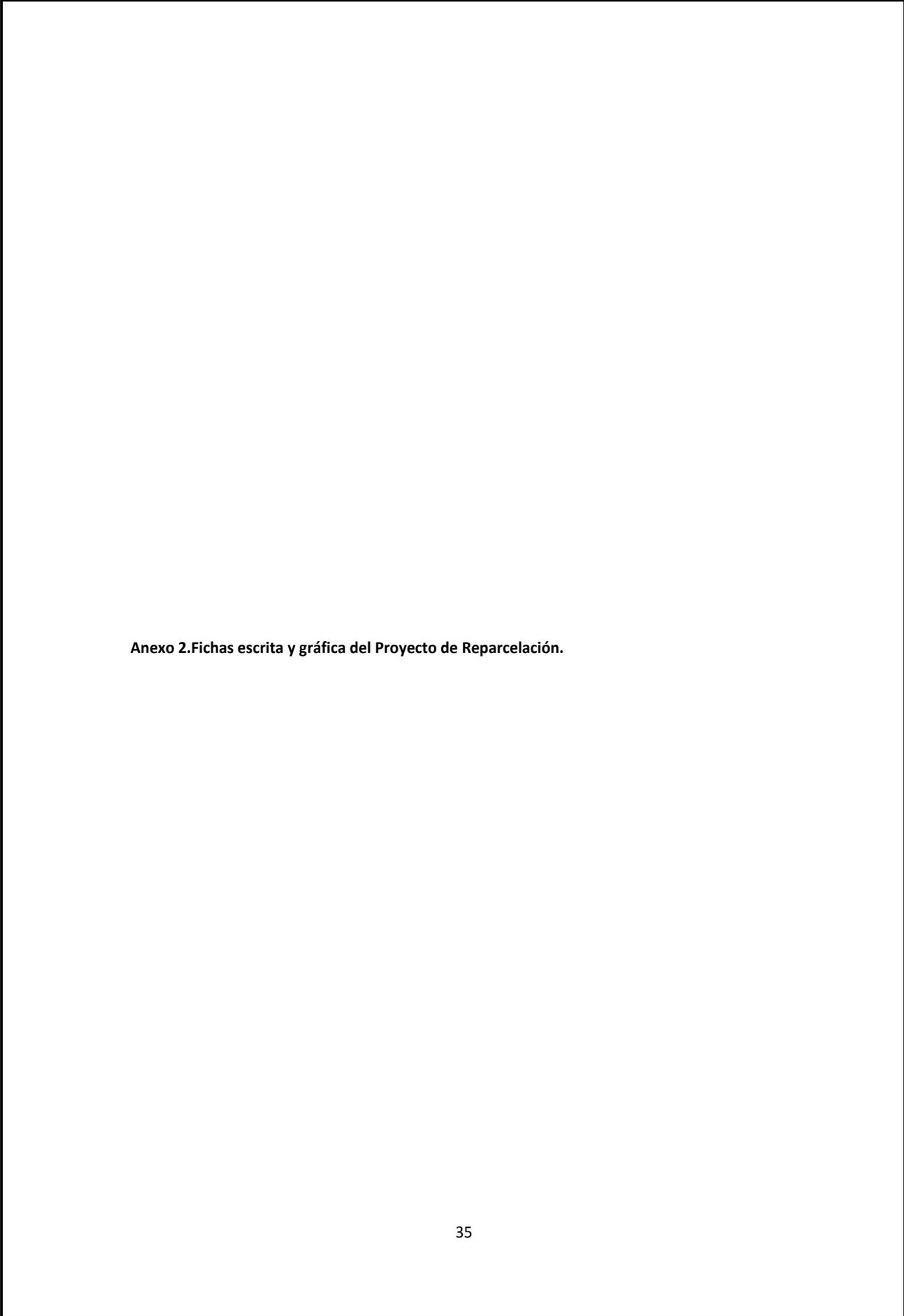
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 22 de Octubre de 2021

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00	
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 36 de 48	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD68F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forojon.es/Firmado/>. C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.07-VATES-428462081; CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A28462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065; Hoja:M-43383; Tomo:25833; Folio:143; Fecha:19/09/2016; Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



Anexo 2.Fichas escrita y gráfica del Proyecto de Reparcelación.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 38 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-torrejón.es/Firmado>; o C-ES, O-DIAPLAN S.A.P. OJD 2 E.M.97-VATES-428462091, C/N=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R= A29462031), SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25839 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

PARCELA RESULTANTE TC-3

Situación

Parcela urbana, destinada a uso terciario, situada en el término de Torrejón de Ardoz, que es la señalada con el nº TC-3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UEDB nº 22 “Los Girasoles”, del P.G.O.U. de Torrejón de Ardoz

Superficie

La superficie de la parcela es de 1.565,26 m² (mil quinientos sesenta y cinco metros y veintiséis decímetros cuadrados).

Descripción

Parcela de forma rectangular que linda al Norte con calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea de 12,02 m. (doce metros y dos centímetros); al Sur, calle de nuevo trazado, parcela resultante V en línea recta de 26,06 m. (veintiséis metros y seis centímetros); al Este, con calle de nuevo trazado, parcela resultante V, en línea recta de 78,56 m. (setenta y ocho metros y cincuenta y seis centímetros); al Oeste, con límite de la Unidad en línea quebrada formada por tres tramos de 39,82 m. (treinta y nueve metros y ochenta y dos centímetros), 12,20 m. (doce metros y veinte centímetros) y 33,16 m. (treinta y tres metros y dieciséis centímetros).

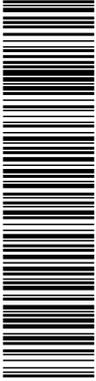
Calificación urbanística

Uso terciario.
Ordenanza de aplicación: ZU-T.

Aprovechamiento

El aprovechamiento es de 640,00 m² de uso característico residencial.

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 39 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

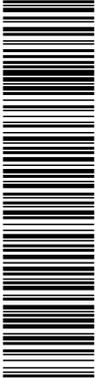


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD68F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forojon.es/Firmado/>. Para ello, en primer lugar debe introducir en el campo de búsqueda el código de verificación que aparece en la parte superior de este documento. El código de verificación de este documento es: 9FABAADD5EBD68F65FC0AC0F9C92B8C96A416. El documento firmado es Firmado. Datos de identificación: C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.54.0.7-VATES-428462081, CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



Anexo 3. Ordenanzas original y Modificada

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 40 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Ordenanza ZU-T (Original)

POLIGONO LOS GIRASOLES: ORDENANZA ZU-T
(Terciario comercial y de ocio).

Definición

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario- comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de aprovechamiento

Alineaciones.- son las especificadas en la ficha de la Unidad de Ejecución.

Altura máxima de la edificación.- la altura máxima será de 2 plantas y 7,00 metros.

Aprovechamiento.-

- 1.- Real: igual al asignado.
- 2.- Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.
- 3.- Patrimonializable: igual al asignado.

Fachada mínima.- la fachada mínima será 10 m-

Ocupación máxima.- la ocupación máxima será del 100% sobre parcela neta sobre y bajo rasante.

Patios.- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima.- Es la fijada en el ámbito de planeamiento.

Relación con el entorno.- Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 41 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F56C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forojos.es/Firmado. : 1 C-ES; O=DIAPLAN S.A. OID.2.E.07<VATES-428462081 CN=50655668R CAU OS. SANCHEZ CASAS (R- A29462031) SA=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655668R, Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 / Tomo:25833 / Folio:143 / Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exigieran necesidades funcionales o de seguridad en cuyo caso no podrán tener una altura superior a 2,50 m con un zócalo opaco de altura máxima 0,80 m.

Retranqueos.- Grado 1º : no se establecen retranqueos.

Salientes y vuelos.- se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Urbanización.- deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones Generales de Uso.

Uso global.- terciario.

Usos predominantes.-

Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en Grado 3º)
 Espectáculos.
 Hostelero.
 Oficinas.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo:
 Administrativo (A-1 y A-3)
 Asistencial.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0FC92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forja.es/Firmados. Hoja: 1 C-ES. O-DIAPLAN S.A.P. OID.2.E.4.97C-VATES-428462081 CN=50655568R CAU OS. SANCHEZ CASAS (R- A29462031) SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G-CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=A-C Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

- Deportivo.
- Docente.
- Hotelero.
- Sanitario
- Sociocultural
- Terciario industrial.

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS								
COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"								
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22								
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS								
USO GLOBAL	ORDENANZA DE APLICACIÓN	area mov.	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIES	EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.	Nº VIVS.
TERCIARIO	ZU-T	100%S	PARCELA TC1	1901,35	1092	0.8	873,60	PARCELA TC1
		100%S	PARCELA TC2	1000,00	1286	0.8	1028,80	PARCELA TC2
		100%S	PARCELA TC3	1565,26	800	0.8	640,00	PARCELA TC3
		100%S	PARCELA TC4	2850,43	2500	0.8	2000,00	PARCELA TC4
		100%S	PARCELA TO1	1037,83	1000	0.9	900,00	PARCELA TO1
				8354,87	6678		5442,40	

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355 , Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 43 de 48	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD5F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forjao.es/Firmados. : 1 C-ES. O=DIAPLAN S.A.P. OID.2.E.4.97=VATES-428462081 CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A28462081) SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

Ordenanza ZUT (Modificada)

La Ordenanza ZU-T modificada queda como sigue:

Definición.

Ordenanza que regula la edificación en zonas calificadas con uso terciario-comercial, oficinas y ocio.

Determinaciones de aprovechamiento.

Alineaciones- Son las especificadas en la ficha de la Unidad de Ejecución.

Altura máxima de la edificación- La altura máxima será dos plantas y 7 metros para edificios de nueva planta y tres plantas y 12 metros para los edificios existentes que se rehabiliten.

Aprovechamiento-

1. Real: igual al asignado. En edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Especial que se Rehabiliten para adaptarlos a los usos admisibles en el PERI, el aprovechamiento real máximo (edificabilidad) será igual al existente.
2. Asignado: el indicado en la ficha de la unidad.
- 3- Patrimonializable. Igual al asignado.

Fachada mínima- La fachada mínima será de diez metros.

Ocupación máxima- La ocupación máxima será del 80%, sobre parcela neta, sobre rasante, y del 100%, sobre parcela neta, bajo rasante.

Patios- Quedarán a juicio del autor del proyecto.

Parcela mínima- Es la fijada en el ámbito de planeamiento.

Relación con el entorno. Las instalaciones deberán integrarse sin solución de continuidad con el entorno.

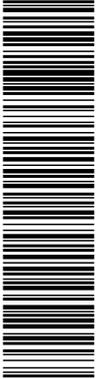
Podrán autorizarse cerramientos cuando lo exijan las condiciones funcionales o de seguridad, en cuyo caso, no podrán tener una altura superior a 2,50 m, con un zócalo opaco de altura máxima 0,80m.

Retranqueos- El retranqueo mínimo se fija en 3 metros al lindero posterior.

Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

Urbanización- Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de >Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 44 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ajto-torrejón.es/Firmado. : 1 C=ES, O=DIAPLAN S.A, OID.2.E.197=VATES-428462081, CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=DCE5-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo-

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las condiciones Generales de Uso.

Uso global- Terciario.

Usos Predominantes-

- Comercial (excepto C4 y C7 en grados 1º y 2º y C7 en grado 3º)
- Espectáculos
- Hostelero
- Oficinas.

Usos compatibles –

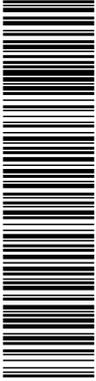
En edificio exclusivo:

- Administrativo (A-1 y A-3)
- Asistencial
- Deportivo
- Docente
- Hotelero
- Sanitario
- Sociocultural
- Terciario industrial

Compartidos: los indicados en el cuadro adjunto:

Nota. El edificio existente en la reserva TC3, único edificado con anterioridad a la aprobación definitiva del PERI de Los Girasoles, queda incorporado como fuera de ordenanza, tal como se define en el Artículo 1.10 Edificaciones Fuera de Ordenanza, de las Ordenanzas Generales de el Plan General de Torrejón de Ardoz, dado que cumple las determinaciones básicas de Alineaciones, Calificación (uso) y Clasificación (clase de suelo).

Se autorizan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo citado, los usos establecidos en esta ordenanza y las obras que no impliquen aumento de volumen o superficie construida y cuyo coste sea inferior al 70% del que supondrían las obras de nueva planta.

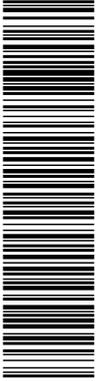


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F5C0AC0FC92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto-forojos.es/Firmado. P.: 1 C-ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.4.41.7-VATES-428462081; CN=50655568R CARLOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383/Tomo:25833/Folio:143/Fecha:19/09/2016/Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"									
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22									
PARCELAS TERCIARIAS EXCLUSIVAS									
USO GLOBAL	ORDENANZA DE APLICACIÓN	area mov.	REFERENCIA PLANO	SUPERFICIES	EDIF. REAL	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT.	Nº VIVS.	
TERCIARIO	ZU-T	100%S	PARCELA TC1	1901,35	1092	0,8	873,60		PARCELA TC1
		100%S	PARCELA TC2	1000,00	1286	0,8	1028,80		PARCELA TC2
		100%S	PARCELA TC3	1565,26	800	0,8	640,00		PARCELA TC3
		100%S	PARCELA TC4	2850,43	2500	0,8	2000,00		PARCELA TC4
		100%S	PARCELA TO1	1037,83	1000	0,9	900,00		PARCELA TO1
				8354,87	6678		5442,40		

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 46 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65FC0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ayto-forojon.es/Firmado/>. C=ES; O=DIAPLAN S.A; OID.2.54.97-VATES-428462081; CN=50655568R CAI LOS SANCHEZ CASAS (R- A29462031); SN=SANCHEZ CASAS PADILLA; G=CARLOS; SERIALNUMBER=DCES-50655568R; Description=Reg:28065 Hoja:M-43383 /Folio:143 /Fecha:19/09/2016 /Inscripción:15 (CN=AC Representación; OU=CERES; O=FNMT-RCM; C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



Anexo 4. Fotografías estado actual.

DOCUMENTO OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES_V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25:00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 47 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F65F0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. 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.sede.gob.es/verificadores. Firmado por: CARLOS, O-DIAPLAN S.A. OID.2.E.4.97-VATES-428462081, CN=50655568R CAU O.S. SANCHEZ CASAS (R: A28462031), SN=SANCHEZ CASAS PADILLA, G=CARLOS, SERIALNUMBER=IDCES-50655568R, Description=Reg:28065 Hoja:143/ Fecha:19/09/2016 / Inscripción:15 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/05/2022 13:24:27.



Lateral Oeste. Lindero con parcela colindante.



Lindero Norte. Intersección calles Guadiana y Guadalquivir
En primer plano transformador soterrado (concesión)

DOCUMENTO _OTROS: MODIFICACION_ALTURA_TC_LOS_GIRASOLES _V3_F.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 19355, Fecha de entrada: 13/05/2022 13:25 :00
OTROS DATOS Código para validación: BSPNO-13C9K-13EBL Fecha de emisión: 30 de Mayo de 2022 a las 9:22:41 Página 48 de 48	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2953160 BSPNO-13C9K-13EBL 9FABAADD5EBD608F06F56C0AC0F9C92B8C96A416) generada con la aplicación informática Firmados. 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.sede.boj.es/Firmados>; o bien, a través de la aplicación informática Firmados. 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.sede.boj.es/Firmados>; o bien, a través de la aplicación informática Firmados.



Fachada a la Avda. de la Constitución/calle Guadiana.



Lateral a la calle Guadiana.