



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EN LA PARCELA 305
LOS FRESNOS II
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE TORREJON DE ARDOZ

INDICE:

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. AMBITO Y TITULARIDAD. PARCELAS AGRUPADAS.
4. JUSTIFICACIÓN.
5. ALCANCE DE LA MODIFICACION.
6. FICHA REVISIÓN PGOU TORREJÓN DE ARDOZ.
LOS FRESNOS II. UE-SUP-CE-3.
7. FICHAS CATASTRALES, CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
8. VALIDACIÓN CATASTRAL.
9. AFECCIONES AMBIENTALES.
10. DOCUMENTACIÓN.
11. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL.
12. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-E MODIFICADA.RESTO DE PARCELA P305.
13. CEDULA URBANISTICA PARCELA T2 CONFORME PRESENTE P. ESPECIAL.
14. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
15. ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 15.1. SUPERFICIES.
 - 15.2. INGRESOS. ALQUILERES.
 - 15.2.1. VALORES MÁXIMOS CAM.
 - 15.2.2. ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE ALQUILER.
 - 15.2.3. VALOR ALQUILER ANUAL.
 - 15.3. GASTOS.



16. ANALISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO.

15.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

15.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESABILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

17. RESUMEN EJECUTIVO.

18. ANEXOS.
ESTUDIO ACÚSTICO.

19. PLANOS.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
3. PARCELAS INICIALES.
4. PARCELA AGRUPADA.
5. PARCELA AGRUPADA. ALINEACIONES, ÁREA DE MOVIMIENTO Y ALTURAS.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN LA PARCELA 305, LOS FRESNOS II

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

1.OBJETO

Es objeto del presente Plan Especial, es adecuar la Ordenanza de las parcelas con frente a la Av de los Fresnos 13 y c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II. Dichas Parcelas, tienen como referencias catastrales 0174705VK6707N0001OS y 0174706VK6707N0001KS.

Se pretende posibilitar el desarrollo de una Dotación de Vivienda pública, mejorando y completando las dotaciones ya existentes sobre la Parcela P305, como las 120 Viviendas Tuteladas para mayores situadas en la Parcela Colindante al norte en la misma P305.

Se aclararán además del uso, otros parámetros urbanísticos, como el incremento de la altura máxima del edificio y la reducción de la altura mínima en Planta Baja, con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno.

Se trata de parcelas que fueron en su mayor parte objeto de cesión por parte del Exmo Ayto de Torrejón al Obispado de Alcalá de Henares, y a la Agencia Tributaria. En ambos casos están cesiones en sido revertidas, siendo nuevamente le Exmo Ayuntamiento de Torrejón el Titular de las mismas.

Se trata de las únicas parcelas dotaciones situadas en el ámbito que permanecen libres de edificación y sin uso definido.

En el presente documento se justifica la agrupación de las parcelas.

2.ANTECEDENTES

Las Parcelas provienen de:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN FRESNOS II.

Aprobado definitivamente el 16 de octubre de 1.989

La manzana completa en la que se encuentran las parcelas aparecen bajo el epígrafe INS, como Manzana Resultante de Cesión a Instituciones P-305 R, con la siguiente descripción:

Finca de forma irregular de 14.589 m2 destinados a instituciones cuyos lindes son:

- NORTE: En línea recta de 73 m. aprox con la calle Poseidón.
SUR: En línea recta de 157 m. aprox con la calle Zeus.
ESTE: En línea recta de 111 m. aprox y arco de circunferencia con la calle del Río.
OESTE: En línea irregular de 149 m. aprox con la calle Joaquín Blume.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 2. ETAPA I DEL PLAN DENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

Aprobado definitivamente el 16 de abril de 1.990

Dicho PP, desarrollaba la ordenación recogida en el PGOU aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 1.986 para el Sector 2, Etapa I, del Suelo Urbanizable Programado, en la Zona Sur del Área denominada Fresnos.

La manzana completa en la que se encuentran las parcelas aparecen bajo el epígrafe INS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE ARDÓZ.

PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999, así como el Texto Refundido del mismo de fecha 1/3/01, la finca se encuentra incluida en el Sector 2- Fresnos 2 UE-SUP-CE3.

La manzana completa, es denominada como P-305, y las dos parcelas objeto del Plan Especial se recogen en el epígrafe ZU-E-B.

PARCELACIONES Y CESIONES

Avenida de los Fresnos 13

0174705VK6707N0001OS

El 25 de julio de 2.002, se cedió al Obispado de Alcalá de Henares una parte de la Parcela 305, con una superficie de 686,80 m², para su agrupación a la enajenada anteriormente, de tal forma que la finca resultante disponía de 1.986,80 m².

El 6 de mayo de 2.008 el Exmo Ayto de Torrejón de Ardoz, suscribió con la Diócesis de Alcalá de Henares un Convenio para la permuta de diversas fincas con el Obispado de Alcalá de Henares, la parte de finca anteriormente cedida (686,80 m²), la finca cedida pasa a ser nuevamente de titularidad municipal, agrupándose al último resto de Parcela la Finca 305. La finca resultante, tiene las siguientes características:

Superficie: 2.686,80 m²

Linderos:

NORTE: En línea recta de 68,06 ml, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores.

SUR: En línea recta de 49,04 ml, con finca del Obispado de Alcalá de Henares y 27,96 ml con finca Atención Primaria.

ESTE: En línea recta de 38,50 ml, con finca segregada. (Agencia Tributaria).

OESTE: En línea recta de 38,50 ml con calle del Río.

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 1
C/ Cantalarrana, 33
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlfn.: 91 675 28 56 Fax: 91 656 44 13

Fecha de Emisión: UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 72697
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000765163

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.- **PARCELA en Fresnos II**, en término municipal de Torrejón de Ardoz, con una superficie de DOS MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO METROS VEINTINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, en línea recta de sesenta y ocho metros seis centímetros, con finca segregada de la 305 y cedida para viviendas de mayores; Sur, en línea recta de cuarenta y nueve metros cuatro centímetros, con finca del Obispado de Alcalá de Henares y en línea de veintisiete metros noventa y seis centímetros, con finca de Atención Primaria; Este, en línea de treinta y ocho metros y cincuenta centímetros, con finca segregada propiedad del Ayuntamiento; y Oeste, en línea recta de treinta y ocho metros cincuenta centímetros, con calle del Río. Su La valoración de ésta finca será determinada próximamente por los servicios municipales competentes. Se forma por agrupación de las dos siguientes: finca número 40.395 y finca número 72.695.-

Estado de coordinación con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio: **No consta.**

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	4157	1382	86	1

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSÉ HORNILLOS BLASCO en TORREJÓN DE ARDOZ, el día 09/12/08, bajo el número 1862 de su protocolo.

La indicada inscripción de dominio es de fecha 13/02/2009

CARGAS

De PROCEDENCIA por **AGRUPACION**. ALEGADA EXENCION, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación, que por el Impuesto, en su caso, proceda. Torrejon De Ardoz a 13 de Febrero de 2.009.
Según nota al margen de la Inscripción 1ª

ALEGADA EXENCION, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación, que por el Impuesto, en su caso, proceda. Torrejon De Ardoz a 13 de Febrero de 2.009.
Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 1



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 UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

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 los Registros y del Notariado 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.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Joaquín Blume 12

0174706VK6707N0001KS

El 21 de noviembre de 2.006, se aprueba la segregación para su cesión a la Agencia Tributaria, de la siguiente finca de la Finca:

Superficie: 1.857,00 m²

Linderos:

- NORTE: En línea recta de 39,38 ml, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores.
- SUR: En línea recta de 61,45 ml, con finca de la Consejería de Sanidad, Centro de Atención Primaria.
- OESTE: En línea recta de 38,50 ml, con resto de finca matriz.
- ESTE: En línea quebrada de 12,60; 13,69; 2,34 y 16,32 ml con calle Joaquín Blume.

El 25 de enero de 2.015, se aprueba la reversión del bien inmueble Parcela 605p del sector Fresnos II de Torrejón de Ardoz.

Por ella se considera resuelta la cesión del bien Parcela 305 P del Sector Fresnos II, de Torrejón de Ardoz revertiendo dicho bien en el patrimonio de la Entidad, incluyendo en la reversión todas sus pertenencias y accesiones.

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 1
C/ Cantalarrana, 33
28850 TORREJON DE ARDOZ
Tlfn.: 91 675 28 56 Fax: 91 656 44 13

Fecha de Emisión: UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 69644
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 28132000743307

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.- PARCELA PROCEDENTE DE LA NUMERO 305 DEL SECTOR FRESNOS II, en Torrejón de Ardoz. Ocupa una superficie de mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados. Linda: Norte, en línea de 39,38 metros, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores; Sur, en línea recta de 61,45 metros cuadrados, con finca de la Consejería de Sanidad, Centro de Atención Primaria; Oeste, en línea recta de 38,50 metros con calle resto de finca matriz; y al Este, en líneas quebradas de 12,60, 13,69, 2,34 y 16,32 metros con la calle Joaquín Blume.

PROCEDE DE LA FINCA 40381. SE SEGREGAN LAS FINCAS 54353, 54355, 62651 Y 62963

Estado de coordinación con el Catastro, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 13/2015, de 24 de junio: **No consta**.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ	P2814800E	4080	1305	71	2

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por REVERSION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSÉ MARÍA PIÑAR GUTIERREZ en TORREJÓN DE ARDOZ, el día 27/10/14, bajo el número 2892 de su protocolo.

La indicada inscripción de dominio es de fecha 22/03/2016

CARGAS

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 22/03/2016, .
Según nota al margen de la Inscripción/Anotación 2

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 UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

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 los Registros y del Notariado 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.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

3. AMBITO Y TITULARIDAD. PARCELAS AGRUPADAS.

El ámbito del presente Plan Especial son las parcelas con frente a la Av de los Fresnos 13 y c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II. Dichas Parcelas, tienen como referencias catastrales 0174705VK6707N0001OS y 0174706VK6707N0001KS. Se trata del resto de la P305, actualmente sin edificar.

La Parcela resultante de la agregación de las anteriormente descritas, contará con los siguientes parámetros:

Superficie: 4.544,00 m²

Linderos:

Norte	En línea recta de 107,44 ml, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores.
Sur	En línea recta de 39,92 ml, con finca del Obispado de Alcalá de Henares y 89,42 ml con finca Atención Primaria.
Este	En línea quebrada de 12,60; 13,69; 2,34 y 16,32 ml con calle Joaquín Blume.
Oeste	En línea recta de 38,50 ml con Avda de los Fresnos.

Según Consulta Catastral las Parcelas tienen las siguientes Superficies

0174705VK6707N0001OS	2.619,00 m ²
0174706VK6707N0001KS	1.857,00 m ²

Resulta por tanto:

Superficie: 4.476,00 m²

Linderos:

Norte	En línea recta de 107,67 ml, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores.
Sur	En línea recta de 40,07 ml, con finca del Obispado de Alcalá de Henares y 89,97 ml con finca Atención Primaria.
Este	En línea quebrada de 14,59; 4,56; y 26,02 ml con calle Joaquín Blume.
Oeste	En línea recta de 38,39 ml con Avda de los Fresnos

4. JUSTIFICACIÓN.

Como se ha descrito anteriormente, las parcelas objeto del presente Plan, han sido cedidas a diferentes instituciones, para albergar edificaciones que articulen los equipamientos que satisfagan las necesidades de la población. Sin embargo, se ha producido una reversión al ayuntamiento de dichas parcelas que se mantienen libre, y por tanto, sin satisfacer es destino para el que se proyectaron.

El uso dotacional, se ha mantenido en la parcela desde que comenzaron a desarrollarse en ella las diferentes figuras de planeamiento, Proyecto de Compensación, Plan Parcial, y se recoge en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General vigente, en el artículo 16 de las Ordenanzas, indica: que el suelo englobado en la Ordenanza ZU-E (Equipamientos):

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

Se trata de completar la dotación de Viviendas Públicas, ya iniciado con las Viviendas Tuteladas para mayores edificadas en la Parcela colindante.

La ordenación resultante trata de resolver el problema originado por la importante demanda social de este modelo de viviendas. La Vivienda Pública, es una figura, consolidada dentro de la Comunidad de Madrid, incorporándose a nivel local a través de diversos instrumentos de planeamiento, y a nivel estatal, al ser reconocida por la legislación y valorada como la mejor opción social de acceso a la vivienda.

Esta edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, se destina a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados. Estos alojamientos tendrán carácter transitorio y serán ocupadas por los usuarios de forma temporal.

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2.001 indica:

Art. 3. Son fines de la ordenación urbanística:

- c) El aseguramiento, en el medio urbano de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes, una densidad ordenada al bienestar individual y colectivo.

Art. 35 Son determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas:

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.
2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:
 - a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
 - c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
 - d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.
3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.
 4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios.

Y son determinaciones pormenorizadas:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Art. 36. Determinaciones sobre las redes públicas.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:
 - c) Redes de servicios que comprendes a su vez:
 - 2.º Red de viviendas públicas o de integración social.

El presente Plan Especial, mantiene los parámetros fijados, tanto para en el Sector por el Proyecto de Compensación y Plan Parcial, como para la totalidad del municipio por el PGOU, como se justificará en siguientes apartados:

- No aumentará la **Edificabilidad** del Sector. Manteniendo la edificabilidad de 2m²/m², fijada para suelos dotacionales, según el Artículo 16.2.3 del ZU-E, EQUIPAMIENTOS del PGOU, adoptándose de igual forma la Ocupación fijada para este tipo de suelos, Artículo 16.2.5.
- Aunque aumenta el número de **Alturas** contemplada en la ordenanza ZU-E, pasando de 3 plantas a 4 Plantas más Ático retranqueado, estas alturas son las que se desarrollan en los edificios más próximos, en aplicación de la Ordenanza ZU-R6, art 6.3.2.
- **Retranqueos** de 5 ml, establecidos, para la Ordenanza ZU-E, EQUIPAMIENTOS, art 16.2.7,
- Dada la existencia de espacios Espacios Libres Privados, el Proyecto de Construcción de la Edificación, contendrá calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%.
- **No desafecta el suelo de un destino público**, se trata de un suelo de titularidad pública, en el que se pretende ejecutar Viviendas Públicas en régimen de alquiler, manteniendo la propiedad el Exmo Ayto de Torrejón. Podrá materializarse mediante condición administrativa, recursos propios municipales, o a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo. Se permite, por tanto, poner a disposición de la administración pública el acceso de la población a la vivienda, sin posibilidad de enajenar, ni que pierda la condición de Vivienda Pública.
- **Se mantiene el suelo como Equipamiento**, ya que se trata del desarrollo de una dotación de interés público y social, compatible tanto con la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid, con el parque de viviendas, como con la Ordenanza ZU-E en la que se engloba.
- Como mejora en la dotación de **Espacios Libres Públicos**, la Ordenanza propuesta, fija que un mínimo del 30% de la Superficie de la Parcela deberá dedicarse a Espacio Libre.
- El cumplimiento de la **dotación de mínima de plazas de aparcamiento** se justifica, con una dotación mínima plazas de aparcamiento de 1 plaza por vivienda y 1 plaza cada 100 m² construidos.

Supone por tanto la actuación en una parcela regulando sus condiciones de edificación dentro de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón y demás normativa nacional y autonómica de aplicación.

5. ALCANCE DE LA MODIFICACION

El presente documento, pretende mejorar las condiciones físicas y volumétricas de dos parcelas de Uso Dotacional, pendientes de utilización, mejorando sus condiciones físicas y volumétricas, y rematando el desarrollo del Sector.

Para la elaboración de la Ordenanza que afectará a la parcela, se han respetado los parámetros de las ordenanzas existentes, tanto en la parcela P305, como en el Sector de los Fresnos II, incorporando determinaciones de la Ordenanza ZU-R7, Manzana Abierta, que se responderían de una mejor manera, a morfología de las misma.

Los parámetros que se recogen en el presente documento con la inclusión de la forma de las parcelas afectan a los siguientes aspectos:

1. Se desarrolla la calificación urbanística dotacional, estableciéndose el Uso de Vivienda Pública Dotacional en régimen de alquiler.
2. Se mantiene la edificabilidad establecida en el Plan General para la Ordenanza ZU-E
3. Se mantiene la volumetría dentro de los parámetros del Sector, aumentando hasta 4 plantas+ ático retranqueado las alturas permitidas.



**Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ**

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

6. FICHA REVISIÓN PGOU TORREJÓN DE ARDOZ. LOS FRESNOS II. UE-SUP-CE-3.



FRESNOS II

U.E.S.U.P.-C.E-3

LOCALIZACIÓN



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

7. FICHAS CATASTRALES, CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.



Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
15/6/2021
Hora
09:28:37

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
0174705VK6707N00010S
Localización
AV FRESNOS 305 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.
Valor catastral
324.648,62 €
Año valor
2021
Valor catastral suelo
324.648,62 €
Valor catastral construcción
0,00 €
Fecha de modificación en Catastro
18/04/2016
Fecha de la alteración
18/04/2016
Expediente
567873.28/15

PARCELA CATASTRAL



Localización
AV FRESNOS 13
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



Superficie gráfica
2.619 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
NIF/NIE
P2814800E
Domicilio fiscal
PZ MAYOR 1 TORREJON ARD
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Derecho
100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro
18/04/2016
Fecha de la alteración
12/05/2008
Expediente
567873.28/15



Consulta y certificación de Bien Inmueble

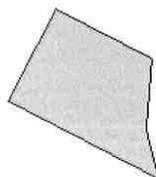
FECHA Y HORA

Fecha
15/6/2021
Hora
09:25:25

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
0174706VK6707N0001KS
Localización
CL JOAQUIN BLUME 12 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.
Valor catastral
230.191,86 €
Año valor
2021
Valor catastral suelo
230.191,86 €
Valor catastral construcción
0,00 €
Fecha de modificación en Catastro
26/04/2016
Fecha de la alteración
27/10/2014
Expediente
24850324.98/16

PARCELA CATASTRAL



Localización
CL JOAQUIN BLUME 12
TORREJON DE ARDOZ (MADRID)



Superficie gráfica
1.857 m²

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social
AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ
NIF/NIE
P2814800E
Domicilio fiscal
PZ MAYOR 1 TORREJON ARD
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
Derecho
100,00% de Propiedad
Fecha de modificación en Catastro
26/04/2016
Fecha de la alteración
27/10/2014
Expediente
24850324.98/16

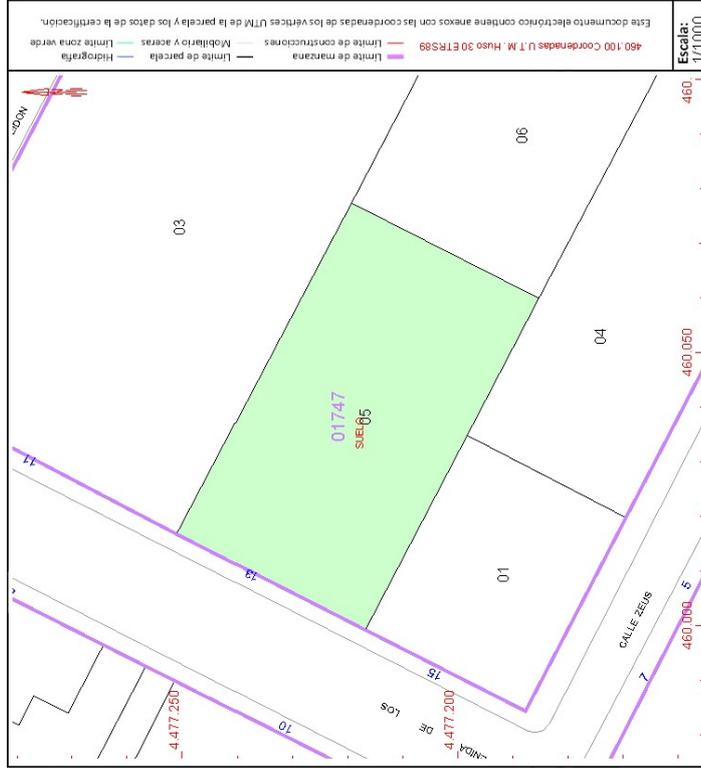


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0174705VK6707N00010S

PARCELA

Superficie gráfica: 2.619 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves, 20 de Mayo de 2021



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV FRESNOS 305 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0174706VK6707N0001KS



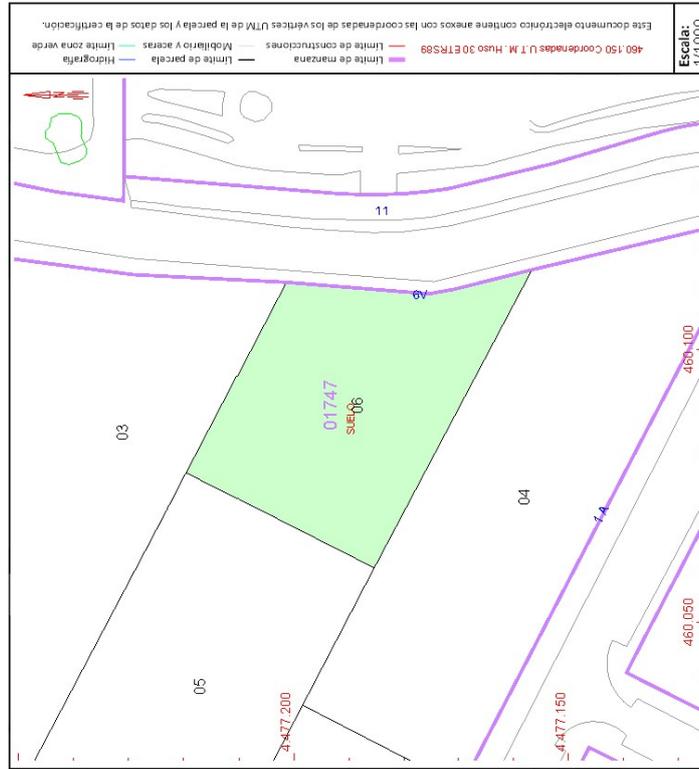
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOAQUIN BLUME 12 Suelo
28850 TORREJON DE ARDOZ (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.857 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Jueves , 20 de Mayo de 2021



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

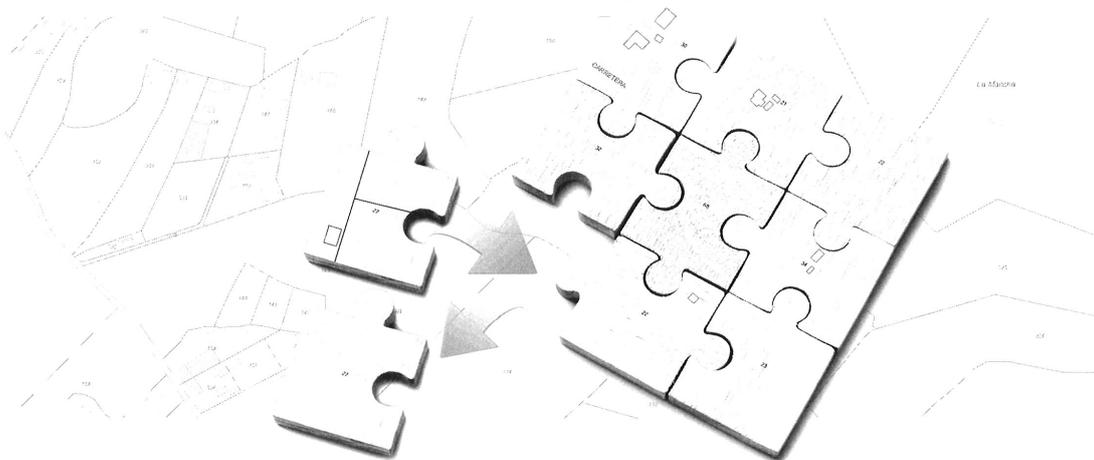
Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

8. VALIDACIÓN CATASTRAL.

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

AGRUPACIÓN





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR

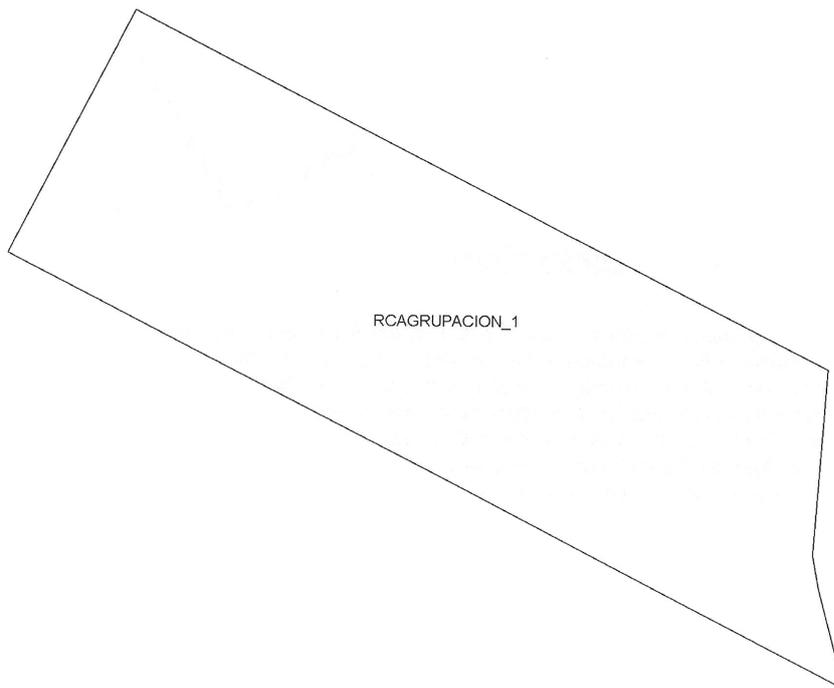
Nueva parcelación

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(459982 ; 4477271)

(460131 ; 4477271)



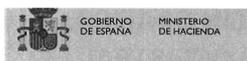
(459982 ; 4477137)

(460131 ; 4477137)

ESCALA 1:800
10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro





DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR

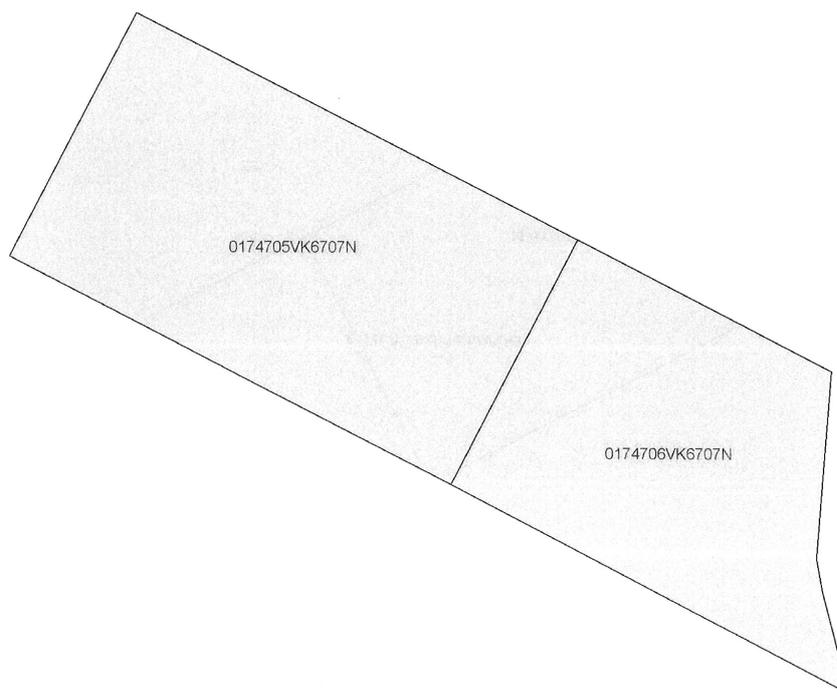
Parcelación catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

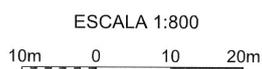
(459982 ; 4477271)

(460131 ; 4477271)



(459982 ; 4477137)

(460131 ; 4477137)



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR

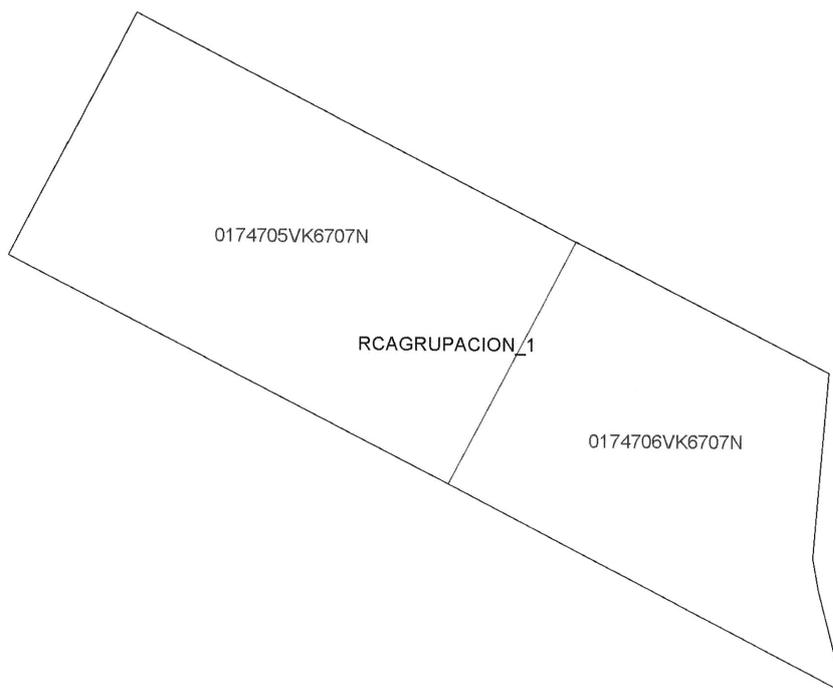
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MADRID

Municipio: TORREJON DE ARDOZ

(459982 ; 4477271)

(460131 ; 4477271)



(459982 ; 4477137)

(460131 ; 4477137)

ESCALA 1:800



Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

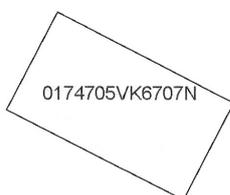




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 0174705VK6707N
Dirección AV FRESNOS 13
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 0174706VK6707N
Dirección CL JOAQUIN BLUME 12
TORREJON DE ARDOZ [MADRID]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TWQFNB9QYFN0A6BR

Parcelas **resultantes**



Parcela RCAGRUPACION_1
superficie 4476 m2

LINDEROS EXTERNOS:
0174701VK6707N
0174703VK6707N
0174704VK6707N



9. AFECCIONES AMBIENTALES.

El presente documento no altera las previsiones ambientales existentes para el Sector. No se producen por tanto afecciones ambientales en el presente Documento.

Debido al uso final al que se destina la parcela se ha realizado un Estudio Acústico con el que se determinarán las medidas correctoras necesarias habida cuenta de la existencia de una banda de protección de suelo municipal al sur de la parcela.

10. DOCUMENTACIÓN.

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

11. CARACTERÍSTICAS DE LAS ORDENANZA ACTUALES.

Capítulo 16. Ordenanzas

ORDENANZA ZU-E (Equipamientos)

16.1 Definición.

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

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

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

16.2 Determinaciones sobre Aprovechamiento.

16.2.1. Alineaciones. Serán las indicadas en el plano de Alineaciones del Plan General, en la ficha de la Unidad de Ejecución o las que se determinen en el planeamiento de desarrollo (PERI, ED) que deba redactarse.

16.2.2. Altura máxima. La altura en suelos de uso específico tres plantas (12 m) medidos a la parte inferior del forjado de cubierta.

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

16.2.3 Aprovechamientos.

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

En suelos de uso específico:

1. Real: El sólido
2. Asignado. El resultado de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial.
3. Patrimonializable. En suelos consolidados y dotaciones públicas igual al asignado. En suelos no consolidados de dotaciones privadas el 90% del asignado.

16.2.4 Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 ml.

16.2.5 Ocupación máxima.

Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico será igual el 70% de la parcela neta.

16.2.6 Parcela mínima.

Será la necesaria para la instalación dotacional que se trate con un mínimo de 1.000 m², o la existente si fuera menor.

16.2.7. Retranqueos.

En reservas incluidas en la trama urbana, se estará a lo dispuesto en la ordenanza correspondiente.
En reservas de uso específico se exigirá un retranqueo de 5 m a linderos, excepto que en el Plano de alineaciones se reflejen menores.

16.2.8. Salientes y Vuelos.

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

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

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

Uso global. Dotacional.

Uso predominante. Dotacional.

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

Usos compatibles.

En edificio exclusivo. Ninguno.

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

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

12. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-E MODIFICADA.
ORDENANZA ZU-E MODIFICADA RESTO DE PARCELA P305.

Referencias catastrales 0174705VK6707N0001OS y 0174706VK6707N0001KS.

16.1 Definición.

Regula la edificación en el resto de parcela P305.

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

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

16.2 Determinaciones sobre Aprovechamiento.

16.2.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano el presente Plan Especial de Reforma Interior.

16.2.2. Altura máxima.

Será de 4 plantas y 13,50 ml

Si fuera necesario agotas el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo en las fachas a linderos, un mínimo de 3 ml medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

16.2.3 Aprovechamientos.

Se asigna un Aprovechamiento resultado de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² de uso característico dotacional sobre la parcela neta inicial.

16.2.4 Fachada mínima.

La fachada mínima será de 20 ml.

16.2.5 Ocupación máxima.

Para dotaciones incluidas en la trama urbana la fijada en la Ordenanza de la zona. Para suelos de uso específico será igual el 70% de la parcela neta.

16.2.6 Parcela mínima.

Será la necesaria para la instalación dotacional que se trate con un mínimo de 1.000 m², o la existente si fuera menor.

16.2.7. Retranqueos.

Se exigirá un retranqueo de 5 m.

16.2.8. Salientes y Vuelos.

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

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

Se fija el uso en edificio exclusivo de vivienda de Promoción Pública en régimen de Alquiler.

Se admite el uso de garaje- aparcamiento bajo rasante, dentro de la Ocupación permitida en la Parcela.

16.4. Condición Estéticas.

16.4.1. Composición.

- **Volúmenes.**

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

- **Cubiertas.**

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m.

- **Cumbrera.**

La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

16.4.2. Materiales.

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

16.5. Urbanización.

Dado existencia de espacios libres privados, el Proyecto de Obras, contendrá las obras de Urbanización como anexo, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30% de la parcela.

16.6. Dotación de Aparcamiento.

Se reservará 1 plaza de aparcamiento por vivienda con un mínimo de 1 plaza cada 100 m² construidos.

Aclaración sobre la Altura Libre.

Según el Plan General de Torrejón de Ardoz:

Art IV.3.3.3. Altura de plantas o pisos.

- a) Total: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- b) Libre: Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de la zona o especificación concreta del uso específico (ver condiciones de uso):

- La altura libre mínima de la planta baja será de 3,60 metros y la máxima de 5,30 metros medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado de techo.
- En edificaciones existentes y para cambios de uso en planta baja, se autoriza una altura libre mínima de 2,50 m. para actividades inocuas, incluidas oficinas, 3,20 para bares y restaurantes, y 3 para actividades no cualificadas.
- La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso a que se destinen con un mínimo de 2,20 m a cualquier punto.
- La altura libre por arriba y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,50 m
- En acondicionamiento de plantas sótano de edificios existentes la altura libre mínima para trasteros podrá reducirse a 2,00

Art V.10.3.2. Condiciones vivienda multifamiliar libre.

9. La altura total será como mínimo de 2,50 m, excepto en la planta baja en la que si existen locales comerciales u oficinas será de 3 m.

La altura libre mínima será como mínimo de 2,50 m. autorizándose 2,40 en baños y cocinas y 2,30 en pasillos.

Según el uso previsto, las alturas libre mínimas serán en todas las plantas sobre rasante con uso residencial de 2,50 ml.

Se fija una altura mínima de 3,00 ml desde la rasante a la cara inferior del forjado de techo de Planta Baja.

13. CEDULA URBANISTICA DE LA PARCELA CONFORME AL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Las parcelas se encuentran situadas en la Av de los Fresnos 13 y en la c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II.

Se trata del resto de la P305, actualmente sin edificar.

Que conforme al Presente Plan de Reforma Interior, la finca se encuentra sujeta a las condiciones de la Ordenanza ZU-E Modificada (Dotación de vivienda de Promoción Pública en Alquiler), con las siguientes condiciones urbanísticas:

	ZU-E MODIFICADA
Definición	Dotación de vivienda de Promoción Pública en Alquiler.
Uso	Edificio exclusivo de vivienda de Promoción Pública en régimen de Alquiler. Se admite el uso de garaje- aparcamiento bajo rasante, dentro de la Ocupación permitida en la Parcela.
Alineación.	Conforme Plano de Alineaciones
Aprovechamiento asignado	2 m2/m2 (8.952,00 m2)
Ocupación máxima	70% (3.133,20 m2).
Superficie mínima destinada a Zonas Verdes y Espacios Libres.	30% (1.342,80 m2)
Altura máxima	Cuatro Plantas y 13,50 ml. En caso de ser necesario, se autoriza una Planta Ático Retranqueada 3 ml respecto a los retranqueos. Si fuera necesario agotar el aprovechamiento asignado, se autorizan los áticos, con un retranqueo en las fachas a linderos, un mínimo de 3 ml medidos en la perpendicular a la línea de fachada.
Alturas	En Planta Baja 3,00 desde la Rasante hasta la cara inferior del forjado del techo de Planta Baja. La altura libre mínima en Plantas sobre Rasante, será de 2,50 ml. La altura libre mínima de sótanos y semisótanos será la correspondiente al uso al que se destine, con un mínimo de 2,20 ml a cualquier punto.
Fachada mínima.	20 ml.
Parcela mínima	1.000 m2.
Retranqueos	5 ml a todos los linderos.
Salientes y Vuelos	Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o en su caso, a las particulares de zona.
Volúmenes	La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno.



Cubiertas	Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio
Cumbrera	La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 m por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.
Materiales	La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.
Urbanización	Dado existencia de espacios libres privados, el Proyecto de Obras, contendrá las obras de Urbanización como anexo, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 30%.
Dotación Aparcamiento	1 plaza/ vivienda y/o 1 plaza cada 100 m ² construidos

14. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013 en el que se indica:

Serán objeto de evaluación ambiental simplificada:

a) Objetivos de la Planificación.

El presente Plan tiene por objeto desarrollar la calificación urbanística dotacional, estableciéndose el Uso de Vivienda Pública Dotacional en régimen de Alquiler. Se pretende adecuar la parcela para desarrollar una Dotación de Vivienda pública, mejorando y completando las dotaciones ya existentes sobre la Parcela P305, como las 120 Viviendas Tuteladas para mayores situadas en la Parcela Colindante al norte en la misma P305. Dichos alquileres podrán materializarse a través de una Concesión Administrativa, recursos propios Municipales o la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo.

b) Alcance y contenido del Plan propuesto.

Se regularán además del uso, el resto de parámetros urbanísticos, como la edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos... con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno.

- Se mantiene la edificabilidad establecida en el Plan General para la Ordenanza ZU-E
- Se mantiene la volumetría dentro de los parámetros del Sector.
- Al tratarse de una dotación, no se modifica la proporción de Cesiones mínimas obligatorias, incrementándose la superficie destinada a espacios libres, con el mínimo el 30% de la superficie de la parcela destinada a espacio libre privado.
- Debido al uso al que se destinará la edificación, se modifican las disposiciones del artículo IV.3.3.3 del PGOU, en cuanto a la altura libre mínima de la Planta Baja que será 3,00 metros desde la rasante hasta la parte inferior del forjado de techo de dicha planta.

c) El desarrollo previsible del Plan o Programa.

El desarrollo del Plan se efectuará en su momento con la materialización de la nueva edificación ajustada al presente documento, con las medidas correctoras necesarias en la oportuna licencia de obras, y la puesta de las viviendas a disposición de la población.

d) Los efectos ambientales previsible y si procede su cuantificación.

Las parcelas se encuentran englobadas en Suelo Urbano Consolidado con una urbanización finalizada y recepcionada. Una de las parcelas tiene acceso por la Av de los Fresnos 13 y la otra por la c/ Joaquín Blume 12.

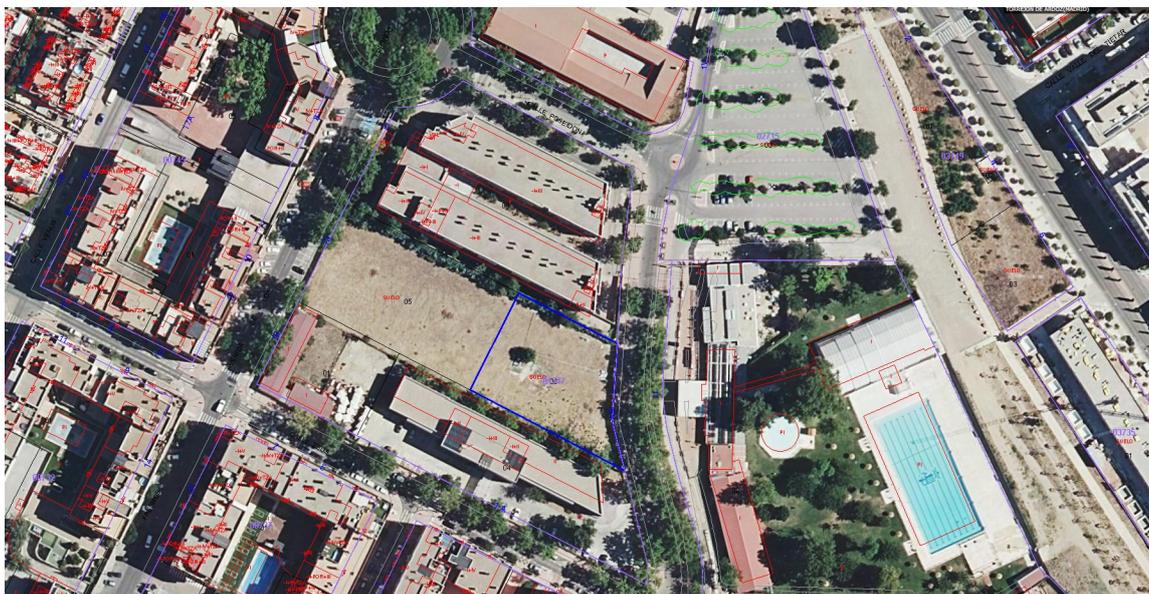
Limitan con al norte con la dotación de 120 viviendas tuteladas para mayores y al sur con la Parroquia de Santa María Magdalena y El Centro de Salud Los Fresnos. Al Este desarrolla el Polideportivo Joaquín Blume, y al Oeste Viviendas de tipo manzana cerrada con 4 alturas más ático, como el edificio que se pretende desarrollar.

e) Los efectos ambientales previsibles y si procede su cuantificación.

Se trata de unas parcelas municipales vacantes, de las que una importante proporción ha revertido al Ayuntamiento, después de haber sido puestas a disposición de diferentes entidades.

Las parcelas continúan libres de edificación, y sin dar respuesta a los usos para los que se calificaron, por lo que con la aplicación del presente Plan, pasarán a desarrollarse y rematar el Sector, con un previsible efecto ambiental positivo sobre el Sector.

Se incluye la visión conjunta de las parcelas, y su integración tanto en la trama residencial como en la dotacional en la que se engloban.





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

El presente documento del Plan Especial no afecta a ningún Plan Sectorial ni territorial.

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

El presente Plan, como se indica anteriormente, trata sobre una actuación contemplada en el punto 2 del artículo 6 de la Ley 21/2.013 al tratarse de una modificación menor del planeamiento que se concreta en las siguientes cuestiones:

- Se mantiene la edificabilidad y retranqueos establecida en el Plan General para la Ordenanza ZU-E
- Se fija una Altura máxima de 4 plantas con posibilidad de una 5 planta retranqueada, semejante la Ordenanza ZU-R6, art 6.3.2, aplicada en los edificios residenciales más próximos.
- Dada la existencia de espacios Espacios Libres Privados, el Proyecto de Construcción de la Edificación, contendrá calidades serán similares a las de las zonas públicas, con ajardinamiento mínimo del 40%.
- Debido al uso al que se destinará la edificación, se modifican las disposiciones del artículo IV.3.3.3 del PGOU, en cuanto a la altura libre mínima de la Planta Baja que será 3,00 metros desde la rasante hasta la parte inferior del forjado de techo de dicha planta.

Por tanto se trata de aspectos menores para el desarrollo de la edificación, sin aumento de edificabilidad.

h) Resumen de los motivos de la elección de las alternativas contempladas.

La opción al presente Plan, sería dejar las parcelas en su estado actual, lo cual generaría una parcela vacante totalmente urbanizada incluida en una manzana dotacional, englobada en un sector residencial.

Es preciso recordar que la mayor parte de este espacio, ya ha sido cedido a diferentes entidades, que no se han llevado a cabo las previsiones para las que se cedieron por el ayuntamiento, y por tanto, se han revertido al mismo.

i) Las medidas previstas para el requerimiento ambiental del Plan.

Dado que se trata de Suelo Urbano Consolidado, no se considera necesaria, ninguna medida diferencial y en todo caso las que resulten de la implantación que se revisará en los proyectos de edificación y urbanización de la parcela.

15. ESTUDIO ECONÓMICO.

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

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

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

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

Para la materialización del Plan, se plantean tres escenarios:

- 1.- Concesión administrativa para la edificación y alquiler de las viviendas.
- 2.- Ejecución y explotación por parte del Ayuntamiento.
- 3.- Ejecución y explotación por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón.

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

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

En el último escenario, deberá ser la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, la que incluya los costes e ingresos en sus presupuestos.

16. ANÁLISIS DE IMPACTOS EN MATERIA DE GÉNERO.

16.1. INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.

El objeto del presente Plan Especial es la de facilitar la creación una dotación de vivienda Pública, que favorezca el acceso de la población a la vivienda, mejorando y completando las dotaciones ya existentes sobre la Parcela P305, como las 120 Viviendas Tuteladas para mayores situadas en la Parcela Colindante al norte en la misma P305. Se justifica por tanto la actuación con el impacto, que tendrá para todo tipo de población, infancia, adolescencia y familia.

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

16.2. IMPACTO SOBRE LA ACCESABILIDAD UNIVERSAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

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

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

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

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

17. RESUMEN EJECUTIVO

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

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

El ámbito del presente documento es la Resto de Parcela P 305 y el alcance se limita a la c definir el uso como Dotación de vivienda Pública y Garaje Aparcamiento bajo rasante, regulando las alturas, para poder dar alcanzar la edificabilidad asignada.

Además se detallan otros parámetros como materiales, urbanización y determinaciones estéticas, con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno.

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

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

Torrejón de Ardoz, a 30 de junio de 2.021

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Ramón Valle Buencuerpo



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

**18. ANEXOS.
ESTUDIO ACÚSTICO.**



INGENIERIA ACUSTICA GARCIA-CALDERON SLL

C/ Soto Hidalgo nº 24

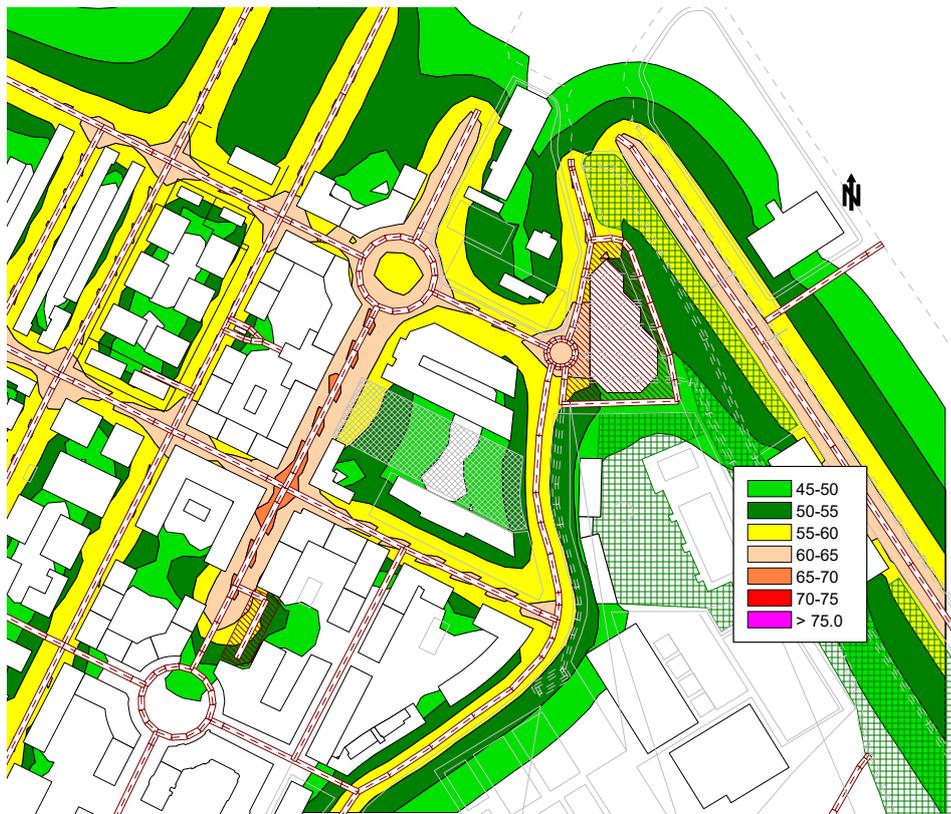
28042 MADRID

Tel. 91 1288947

e-mail: info@garcia-calderon.com

<http://www.garcia-calderon.com>

ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ. MADRID



Madrid, 25 de junio de 2021



INDICE

1.- OBJETIVO.	3
2.- ALCANCE DEL ESTUDIO.	3
<i>2.1. Listado de documentos normativos.</i>	3
<i>2.2. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido</i>	4
<i>2.3. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental</i>	4
<i>2.4. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas</i>	5
<i>2.5. Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.</i>	10
<i>2.6. Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.</i>	11
<i>2.7. Valores límite de inmisión de ruido</i>	14
3.- UBICACIÓN DE LA PARCELA	16
4.- PLANEAMIENTO	19
4.- ESTUDIO ACUSTICO	20
<i>4.1. Método de cálculo</i>	20
<i>4.2.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación actual:</i>	20
<i>4.3.- Verificación del modelo:</i>	23
4.3.1.- Procedimientos de medida de ruido:.....	24
4.3.2.- Puntos de medición:.....	26
4.3.3- Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):	30
<i>4.4.- Mapas obtenidos para la situación actual</i>	31
<i>4.5.- Mapas obtenidos para la situación postoperacional</i>	38
5.- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO ACÚSTICO	43
6.- MEDIDAS CORRECTORAS.	46
7.- CONCLUSIONES	46

ANEXO I.- INSTRUMENTACION UTILIZADA

ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDIDAS DE RUIDO

ANEXO III.- MAPAS DE RUIDO DEL ESTUDIO ACUSTICO

1.- OBJETIVO.

El presente informe tiene por objeto el estudio del ruido producido por el tráfico rodado de las calles aledañas en la parcela dotacional 305 de “Los Fresnos”, en el municipio de Torrejón de Ardoz. En esta parcela se va a desarrollar un Plan Especial en el que se pretende transformar a residencial multifamiliar (viviendas en alquiler) como dotacional.

En este informe se valorará el cumplimiento de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón de 24 de abril de 2013, del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid y del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, de forma que, si fuera preciso, se tomen las medidas correctoras oportunas.

2.- ALCANCE DEL ESTUDIO.

El alcance de este estudio comprenderá el cumplimiento de la legislación europea, estatal, autonómica y local. A continuación, se desarrollan estos documentos normativos para su adecuada aplicación en este estudio acústico.

2.1. Listado de documentos normativos.

Las medidas realizadas y valores calculados han sido obtenidos tomando como referencia los siguientes documentos normativos:

- LEY 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.

2.2. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido

El objeto de la Ley del Ruido es prever, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar riesgos y reducir los daños que de ésta pueden derivarse para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como proteger el derecho a la intimidad de las personas y el disfrute de un entorno adecuado para su desarrollo y el de sus actividades, con el fin de garantizar el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. El ámbito de aplicación se delimita por referencia a todos los emisores que, a los efectos de la Ley se refiere a cualquier actividad, infraestructura, equipo, maquinaria o comportamiento que genere contaminación acústica.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido no establece límites reglamentarios autorizados de emisión de las vibraciones y por tanto no podrá ser aplicado en este caso.

2.3. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental

La Ley del Ruido fue parcialmente desarrollada por el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. En él se precisan los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción, así como las obligaciones de suministro de información a los agentes implicados.

Así mismo se define un marco básico, destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al

ruido ambiental y completar la incorporación a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2002/49/CE.

Este real decreto no establece límites reglamentarios autorizados de emisión de las vibraciones y por tanto no podrá ser aplicado en este caso.

2.4. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

El desarrollo completo de la Ley del Ruido se da con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas*, donde se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente. Se delimitan, además, los distintos tipos de servidumbres y áreas acústicas definidas en la Ley del Ruido y se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior de determinadas edificaciones. Por último, se regulan los emisores acústicos, fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruido y vibraciones.

A continuación se destacan los aspectos a considerar en este Real Decreto y que serán de aplicación en este trabajo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Este real decreto tiene por objeto establecer las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de la Ley 37/ 2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

(...)

Artículo 4. Aplicación de los índices acústicos.

1. Se aplicarán los índices de ruido L_d , L_e y L_n tal como se definen en el anexo I, del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, evaluados de conformidad con lo establecido en el anexo IV, para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas y al espacio interior de los edificios,

así como, para la evaluación de los niveles sonoros producidos por las infraestructuras, a efectos de la delimitación de las servidumbres acústicas.

2. En la evaluación del ruido, para verificar el cumplimiento de los valores límite aplicables a los emisores acústicos, que se establecen en los artículos 23 y 24 , se aplicarán los índices acústicos que figuran en las correspondientes tablas del anexo III, tal como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, y en el anexo I de este real decreto respectivamente, evaluados de conformidad con lo establecido en el anexo IV.

(...)

Zonificación acústica. Objetivos de calidad acústica

SECCIÓN 1.ª ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

1. A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

2. Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de

reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este real decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos. 2. Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.

3. Ningún punto del territorio podrá pertenecer simultáneamente a dos tipos de área acústica diferentes.

4. La zonificación del territorio en áreas acústicas

debe mantener la compatibilidad, a efectos de calidad acústica, entre las distintas áreas acústicas y entre estas y las zonas de servidumbre acústica y reservas de sonido de origen natural, debiendo adoptarse, en su caso, las acciones necesarias para lograr tal compatibilidad.

Si concurren, o son admisibles, dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1, del anexo V.

La delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geocodificado de intercambio válido.

5. Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

(...)

SECCIÓN 2.^a OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

TABLA A ANEXO II				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre Fuente: Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.
2. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g), por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.
3. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.
4. (...)

Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, L_d , L_e , o L_n , los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

- a) Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.
- b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

(...)

Se establecen tres periodos de evaluación:

- 1º) Periodo día, período comprendido entre las 7 h y las 19 h
- 2º) Periodo tarde, período comprendido entre las 19 h y las 23 h
- 3º) Periodo noche, período comprendido entre las 23 h y las 7 h

Artículo 29. Métodos de evaluación de los efectos nocivos.

Los efectos nocivos se podrán evaluar según las relaciones dosis-efecto a las que se hace referencia en el anexo III del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

(...)

Se establecen tres periodos de evaluación:

1º) Periodo día, período comprendido entre las 7 h y las 19 h

2º) Periodo tarde, período comprendido entre las 19 h y las 23 h

3º) Periodo noche, período comprendido entre las 23 h y las 7 h

En la siguiente tabla se muestran los valores límite de inmisión, en dB(A), como valores objetivos a tener en cuenta en este estudio, expuestos en este Decreto:

2.5. Decreto 55/2012, de 15 de marzo, del consejo de gobierno, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la comunidad de Madrid.

El artículo 149.1.23 de la Constitución española atribuye al Estado la competencia exclusiva en la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección. En ejercicio de dicha competencia se aprobaron la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla con respecto a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla con respecto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Hasta el año 2003 en que, para la trasposición de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, se aprobó por el Estado la citada Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la Comunidad de Madrid, el régimen jurídico de la protección contra la contaminación acústica lo conformaba el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. La posterior aprobación de la legislación básica estatal hace innecesaria la regulación contenida en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, ya que esta normativa básica estatal conforma un marco jurídico completo cuya aplicación técnica cubre plenamente las necesidades relativas a la protección de la contaminación acústica en nuestro ámbito territorial. Por ello, en aras de la mayor simplificación administrativa,

coherencia y seguridad jurídica, se deroga el Decreto autonómico de manera que el régimen jurídico aplicable en la materia sea el definido por la legislación básica estatal. En su virtud, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 15 de marzo de 2012, DISPONE:

Artículo 1

Derogar el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2

El régimen jurídico aplicable en la materia será el definido por la legislación estatal.

2.6. Ordenanza de protección contra la contaminación acústica, ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Torrejón 24 de abril de 2013.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el ejercicio de las competencias que en materia de la protección del medio ambiente corresponden al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en orden a la protección de las personas y los bienes contra las agresiones derivadas de la contaminación acústica.

(...)

Art. 6.- Clasificación y tipos de áreas acústicas.

1. La clasificación de áreas acústicas establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y normas que la desarrollan, agrupadas conforme a los tipos previamente determinados en la normativa municipal y autonómica y los usos predominantes asignados a cada tipo de área, es la siguiente:

a) Ambiente exterior:

Tipo I: área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio

de los siguientes usos del suelo:

- Uso sanitario.
- Uso docente o educativo.
- Uso cultural.
- Espacios protegidos.

Tipo II: área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso residencial.

— Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III: área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso terciario distinto del contemplado en el tipo IV

Tipo IV: área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso terciario con predominio del uso del suelo recreativo y de espectáculos.

Tipo V: área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

— Uso industrial.

Tipo VI: área especialmente ruidosa. Comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras en favor de infraestructuras de transporte (por carretera, ferroviario y aéreo) y áreas de espectáculos al aire libre. Uso del suelo:

— Sistemas Generales de Infraestructuras de Transporte u otros equipamientos públicos que lo reclamen.

Art. 7.- Objetivos de calidad acústica para ruido.

1. En el suelo urbanizable, los límites máximos de niveles sonoros en las distintas áreas no podrán superar los siguientes valores evaluados según lo descrito en los anexos.

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ.				
TABLA B. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICO				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	55	55	45
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	60	60	50
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	65	65	60
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	68	68	58
b	Tipo V (área ruidosa)	70	70	60
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio la Administración Pública competente deberá asegurar que se adopten las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

2. En aquellas zonas que a la entrada en vigor de esta ordenanza estén consolidadas urbanísticamente, los valores objetivo a alcanzar serán los fijados en la siguiente tabla, evaluados según lo descrito en los anexos.

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ.				
TABLA C. AREAS URBANAS CONSOLIDADAS				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	60	60	50
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	65	65	55
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	70	70	65
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	73	73	63
b	Tipo V (área ruidosa)	75	75	65
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

Los objetivos de calidad acústica establecidos en las tablas B y C se considerarán alcanzados, cuando los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en los anexos cumplan, para el periodo de un año, que:

- Ningún valor supere los fijados en esas tablas.
 - El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en esas tablas.
- (...)

Artículo 14. Periodos horarios.

1. A efectos de lo regulado en esta Ordenanza, el día se divide en tres períodos: el diurno constituido por 12 horas continuas de duración, comprendido entre las 7.00 y hasta las 19.00 horas, el periodo vespertino, o periodo tarde, comprendido entre las 19.00 y las 23.00 horas, y el nocturno, entre las 23.00 y las 7.00 horas. Los intervalos horarios así definidos harán aplicable un valor de los índices de ruido determinado según las tablas correspondientes.
2. A efectos de la aplicación de este título, el período nocturno en días festivos se amplía a 9 horas continuas de duración, comprendidas entre las 23.00 de la víspera y las 8.00 horas.

2.7. Valores límite de inmisión de ruido

Tras el análisis de la normativa expuesta en el punto anterior, tomaremos como valores límite de inmisión de ruido los reflejados en la ordenanza de Torrejón de Ardoz, en lo referente a los objetivos de calidad para áreas urbanas consolidadas, puesto que los valores para este tipo de áreas acústicas son los mismos que los indicados en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Por tanto, como objetivos de calidad en este estudio tendremos en cuenta la siguiente tabla:

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ.				
TABLA C. AREAS URBANAS CONSOLIDADAS				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	60	60	50
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	65	65	55
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	70	70	65
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	73	73	63
b	Tipo V (área ruidosa)	75	75	65
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

Tendremos como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla anterior.

Se considerarán alcanzados los objetivos de calidad, cuando los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en los anexos cumplan, para el periodo de un año, que:

- Ningún valor supere los fijados en esas tablas.
- El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en esas tablas.

3.- UBICACIÓN DE LA PARCELA

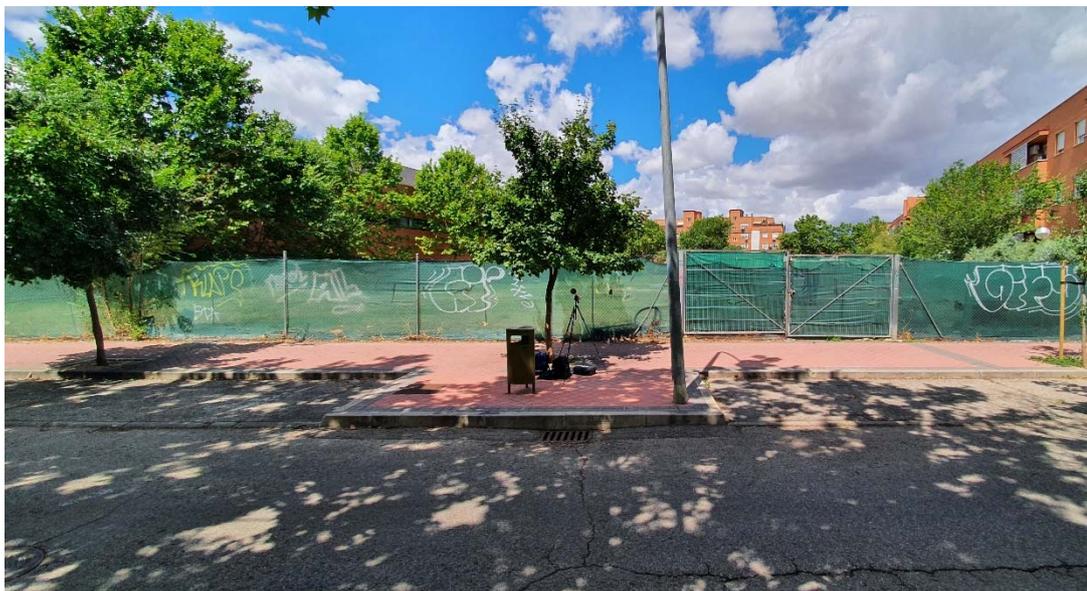
La zona estudiada se ubica en el ámbito de “Los Fresnos” se compone de dos parcelas, parcela catastral 0174705VK6707N0001OS ubicada en la Avenida de los Fresnos nº 13 y parcela catastral 0174706VK6707N0001KS ubicada en la calle Joaquin Blume nº 12 en el municipio de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Las siguientes fotografías muestran la parcela estudiada:

Vista desde la Avenida de los Fresnos:



Vista desde la Calle Joaquin Blume:



Vista de la parcela (marcada en azul) respecto a las calles aledañas (fuentes de ruido):



4.- PLANEAMIENTO

Este estudio acústico se realiza para conocer los niveles sonoros que pudiera haber en las fachadas de un posible edificio de viviendas en alquiler que se ubicaría en las parcelas con frente a la Avenida de los Fresnos 13 y c/ Joaquín Blume 12, incluidas en la P305 del PP los Fresnos II. El Titular de ambas parcelas es el Excelentísimo Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. Se trata de parcelas que fueron en su mayor parte objeto de cesión por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz al Obispado de Alcalá de Henares, y a la Agencia Tributaria. En ambos casos están cesiones en sido revertidas, siendo nuevamente Excelentísimo Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el Titular de las mismas.

Total, superficie de las dos parcelas: 4.544,00 m²

Linderos:

- Norte En línea recta de 107,44 ml, con finca segregada de la 305 y cedida para 120 viviendas tuteladas para mayores.
- Sur En línea recta de 39,92 ml, con finca del Obispado de Alcalá de Henares y 89,42 ml con finca Atención Primaria.
- Este En línea quebrada de 12,60; 13,69; 2,34 y 16,32 ml con calle Joaquín Blume.
- Oeste En línea recta de 38,50 ml con Avenida de los Fresnos.

Se pretende posibilitar el desarrollo de una **Dotación de Vivienda pública**, mejorando y completando las dotaciones ya existentes sobre la Parcela P305, como las 120 Viviendas Tuteladas para mayores situadas en la Parcela Colindante al norte en la misma P305.

Se va a incrementar **la altura máxima** del edificio y la reducción de la altura mínima en Planta Baja, con el objeto de hacer viable una propuesta armónica con el ámbito y su entorno. Se fija una Altura máxima de 4 plantas con posibilidad de una 5 planta retranqueada, semejante la Ordenanza ZU-R6, art 6.3.2, aplicada en los edificios residenciales más próximos.

Se mantiene la edificabilidad y retranqueos establecida en el Plan General para la Ordenanza ZU-E

4.- ESTUDIO ACUSTICO

4.1. Método de cálculo

El estudio acústico se va a realizar mediante modelización acústica. El método de cálculo de ruido empleado para la modelización del ruido debido al tráfico rodado ha sido el CNOSSOS por medio del modelo informático CADNA-A, versión 2020 MR1, que está ampliamente contrastado y cuyas representaciones gráficas permiten la comprensión de los resultados de una forma directa.

En el presente estudio los datos principales introducidos en el modelo serán los datos relativos al tráfico rodado por las calles aledañas. No obstante, con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada y para verificar el modelo de predicción se procederá a realizar un muestreo espacial y temporal de mediciones acústicas “in situ” en el área de interés.

Con objeto de obtener la distribución lo más detallada posible de los niveles de presión sonora se procedió a modelizar la situación actual en planos horizontales a una altura de 4 m sobre el nivel del terreno, con un número de receptores distribuidos matricialmente en el mapa con una resolución de malla de 2 metros sobre la zona de interés.

Se ha seleccionado, para realizar los cálculos, una temperatura media de 20 grados centígrados y una humedad relativa del 50%.

4.2.- Identificación de las fuentes de ruido en la situación actual:

En la zona de estudio encontramos como fuente principal de ruido, los niveles sonoros producidos por el tráfico rodado de las siguientes calles:

- Avenida de los fresnos (Este de la parcela)
- Calle Poseidón (Norte de la parcela)
- Calle Joaquín Blume (Oeste de la parcela)
- Calle Zeus (Sur de la parcela)

Los datos de tráfico rodado se han obtenido del estudio de tráfico Ronda Sur Torrejón de Ardoz, de enero de 2019 realizado por la empresa Tema Ingeniería y publicado por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

La siguiente imagen muestra la IMD de la zona de estudio:



El Mapa de Ruido que se realizará se alimenta de los datos obtenidos del estudio de tráfico, en lo relativo a las intensidades horarias soportadas agrupando los vehículos según lo establecido en la Orden PCI/1319/2018 en lo referente a la evaluación ambiental.

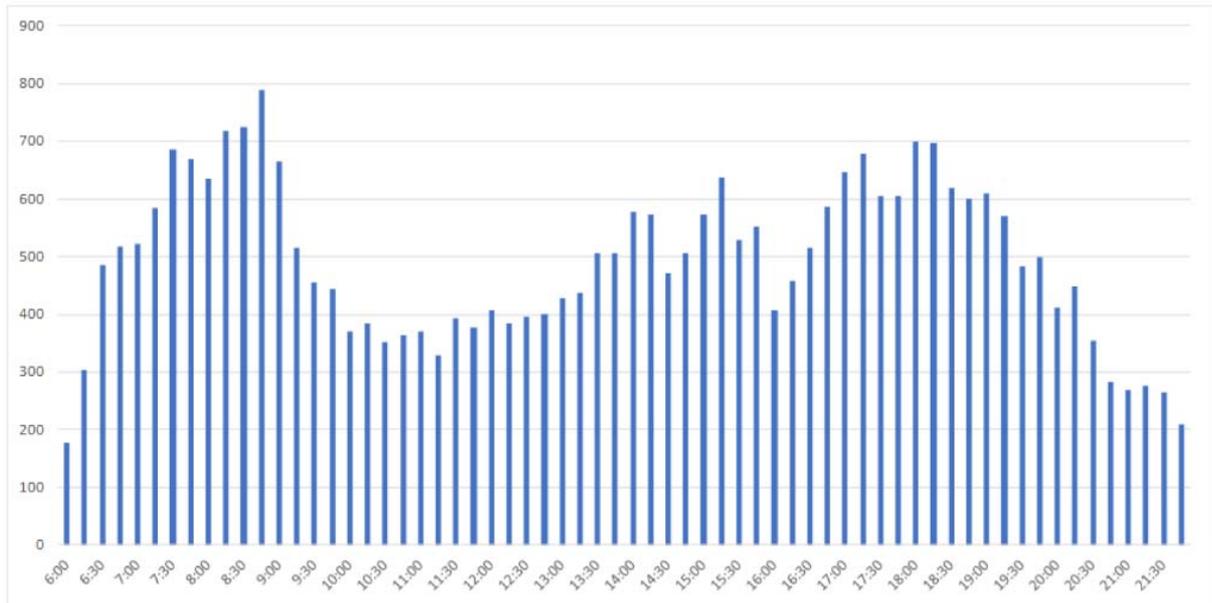
Los porcentajes obtenidos, atendiendo a dicha clasificación son los siguientes:

Categoría	Nombre	Descripción	%
1	Vehículos ligeros	Turismos, camionetas \leq 3,5 toneladas, todoterrenos, vehículos polivalentes, incluidos remolques y caravanas	92,6%
2	Vehículos pesados medianos	Vehículos medianos, camionetas $>$ 3,5 toneladas, autobuses, autocaravanas, entre otros, con dos ejes y dos neumáticos en el eje trasero	2,3%
3	Vehículos pesados	Vehículos pesados, turismos, autobuses, con tres o más ejes.	4,5%
4	Vehículos de dos ruedas	4a. Ciclomotores de dos, tres y cuatro ruedas	0,1%
		4b. Motocicletas con y sin sidecar, triciclos y cuatriciclos	0,5%
5	Categoría abierta	Su definición de atenderá a las futuras necesidades	-

Para su clasificación se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Los vehículos de tipo 4a y 4b no es posible distinguirlos con ningún método convencional, por lo que se recurre a la base de datos de la Dirección General de Tráfico (DGT) en la que constan datos del parque de ciclomotores y motocicletas a nivel provincial. En base a la relación entre ambos tipos de vehículos en el parque de la provincia de Madrid, el 78,82% corresponde a motocicletas y el 21,18% a ciclomotores.
- El sistema con el que se han realizado los aforos permite distinguir entre motos, vehículos ligeros y vehículos pesados, por lo que para clasificar los vehículos pesados se debe recurrir a los datos de aforo recogidos en el Mapa de Tráfico que publica la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, concretamente los correspondientes a las estaciones E-86-0 y E-155-0.

Para realizar la distribución horaria se ha considerado la distribución horaria obtenida de un aforador en las proximidades de la zona de estudio, la siguiente imagen muestra la distribución horaria a considerar,:



Además, para el aseguramiento de los datos introducidos en el modelo se llevó a cabo una campaña de medidas acústicas de la zona y un conteo simultáneo de vehículos que pasaban por cada punto de medida. En el apartado siguiente se desarrolla esta campaña de medida.

4.3.- Verificación del modelo:

Con objeto de aproximar al máximo la situación real con la predicción realizada al obtener el mapa acústico actual, se procedió a realizar un muestreo de mediciones acústicas “in situ” en la parcela de interés, a 1,5 m de altura sobre el suelo

El objeto de estas mediciones no será en ningún caso representativo del escenario promedio anual puesto que lo que se pretende con estas mediciones es verificar la bondad del modelo de predicción, siendo éste, el modelo de predicción, el que realmente nos proporcione el escenario promedio anual del ruido existente actualmente en la zona de interés, en base a los valores de tráfico ferroviario introducido. Las mediciones realizadas para este fin no deberán ser consideradas como el ruido representativo a largo

plazo de la zona de interés, porque para ello emplearemos la herramienta o modelo de predicción, que será la que nos dé una resolución espacio-temporal lo suficientemente precisa y que en ningún caso se podría conseguir mediante mediciones.

Estos datos se introdujeron en el modelo, únicamente para este ejercicio de validación, de forma que se asignó la potencia acústica a los viales y se calculó el nivel sonoro en las posiciones exactas y a la misma altura donde se ubicó el sonómetro.

Con esta metodología descrita podremos conocer si los resultados acústicos obtenidos con el sonómetro se aproximan a los valores calculados por el modelo.

Este procedimiento es indiferente en cuanto al periodo seleccionado (periodo diurno, de tarde o nocturno) para la realización de las mediciones, pues el objetivo es una verificación sobre un escenario específico.

Si el resultado es satisfactorio, podremos proceder a calcular los mapas de ruido de la situación actual, pero esta vez asignaremos al modelo el tráfico anual de los viales para cada uno de los periodos.

4.3.1.- Procedimientos de medida de ruido:

Para realizar las mediciones acústicas en el ambiente exterior se han seguido los siguientes procedimientos de medida

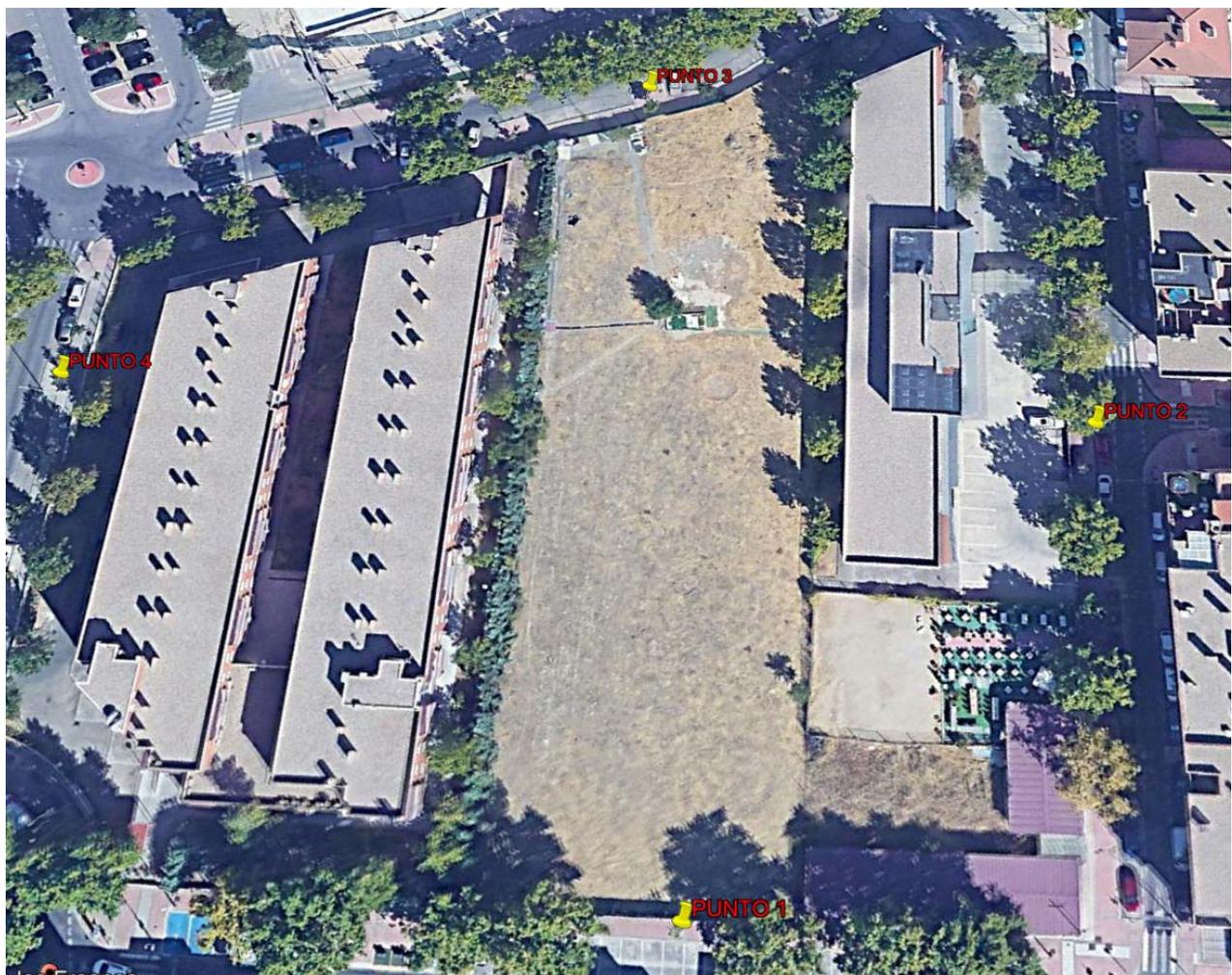
- La medición se llevará a cabo en cuatro puntos alrededor de la parcela.
- Se practicarán un conjunto de mediciones de LAeq de 1 segundo durante al menos 60 minutos.
- Los sonómetros utilizados para la determinación de los niveles de evaluación se han sometido a una comprobación de su funcionamiento en el mismo lugar de la medida, antes y después de efectuar la misma, mediante el uso del calibrador acústico RION NC74. Se ha comprobado que, en los cuatro sonómetros, al aplicar el calibrador, la medición reflejada por el sonómetro no difiere del patrón en $\pm 0,3$ dB. Esta comprobación no modifica los ajustes legales establecidos en la Orden ICT/155/2020.

- Las condiciones ambientales han sido las adecuadas para el rango de uso de los sonómetros: $T^a = 18^{\circ}\text{C} - 19^{\circ}\text{C}$ HR = 54-56 %, velocidad del viento: 0,2-0,3 m/s. El día de la medición estaba soleado.
- Durante las medidas al aire libre se utilizó siempre la pantalla antiviento que garantiza una correcta protección al micrófono frente al ruido inducido por el viento. La velocidad del viento no superó los 5 m/s, que hubiera implicado desestimar las medidas.
- Las medidas realizadas se realizaron en un entorno sin obstáculos por lo que no hubo apantallamientos o modificaciones de las lecturas, incluyendo al propio operador del equipo. Los equipos se colocaron en sus correspondientes trípodes a una altura de 1,5m del suelo.

4.3.2.- Puntos de medición:

Se llevaron a cabo una serie de mediciones “in situ”, para proceder a la verificación del modelo informático. Se tomaron mediciones en 4 puntos alrededor de la parcela de estudio. Los certificados de verificación y calibración de los sonómetros y del calibrador acústico se acompañan en el ANEXO I. INSTRUMENTACION UTILIZADA.

La siguiente imagen muestra la localización de los puntos de medida de ruido en la parcela, donde se pueden observar los viales aledaños:



A continuación, se muestra unas tablas con las coordenadas UTM de los puntos de medición y una fotografía de la ubicación del micrófono.

PUNTO Nº 1 COORDENADAS UTM		
X	460003	
Y	4477229	
Parcela 305 Los Fresnos. Torrejón de Ardoz		
FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO AVENIDA DE LOS FRESNOS		
VALOR FINAL MEDICION		LAeq = 61 dB(A)

PUNTO Nº 2 COORDENADAS UTM		
X	460040	
Y	4477155	
Parcela 305 Los Fresnos. Torrejón de Ardoz		
FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO CALLE ZEUS		
VALOR FINAL MEDICION		LAeq = 57,1 dB(A)

PUNTO Nº 3 COORDENADAS UTM		
X	460114	
Y	4477187	
Parcela 305 Los Fresnos. Torrejón de Ardoz		
FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO CALLE JOAQUÍN BLUME		
VALOR FINAL MEDICION		L _{Aeq} = 56 dB(A)

PUNTO Nº 4 COORDENADAS UTM		
X	460092	
Y	4477277	
Parcela 305 Los Fresnos. Torrejón de Ardoz		
FUENTE PRINCIPAL DE RUIDO: TRAFICO RODADO CALLE POSEIDÓN		
VALOR FINAL MEDICION		L _{Aeq} = 56,5 dB(A)

El registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo y las tablas de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq de los 4 puntos de medición se muestran en el ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDIDAS DE RUIDO

El conteo durante 10 minutos de vehículos en la campaña de mediciones acústicas fue el siguiente:

CONTEO VEHÍCULOS		
Punto de medida nº	VEHICULOS LIGEROS	VEHICULOS PESADOS
1 (Avenida de los Fresnos)	43	4
2 (Calle Zeus)	6	0
3 (Joaquin Blume)	5	0
4 (calle Poseidón)	8	1

Las condiciones ambientales durante las mediciones fueron las siguientes:

Temperatura: 18°

Humedad: 54%

Velocidad Viento: 0,2m/s

4.3.3- Análisis comparativo entre resultados medidos y los previstos en el modelo (resultados de validación del modelo):

La tabla siguiente muestra los valores obtenidos in situ del Nivel Continuo Equivalente Ponderado A (LAeq) medido durante el periodo de muestreo en los distintos puntos de la zona de estudio, así como los valores calculados con el modelo en estos mismos puntos.

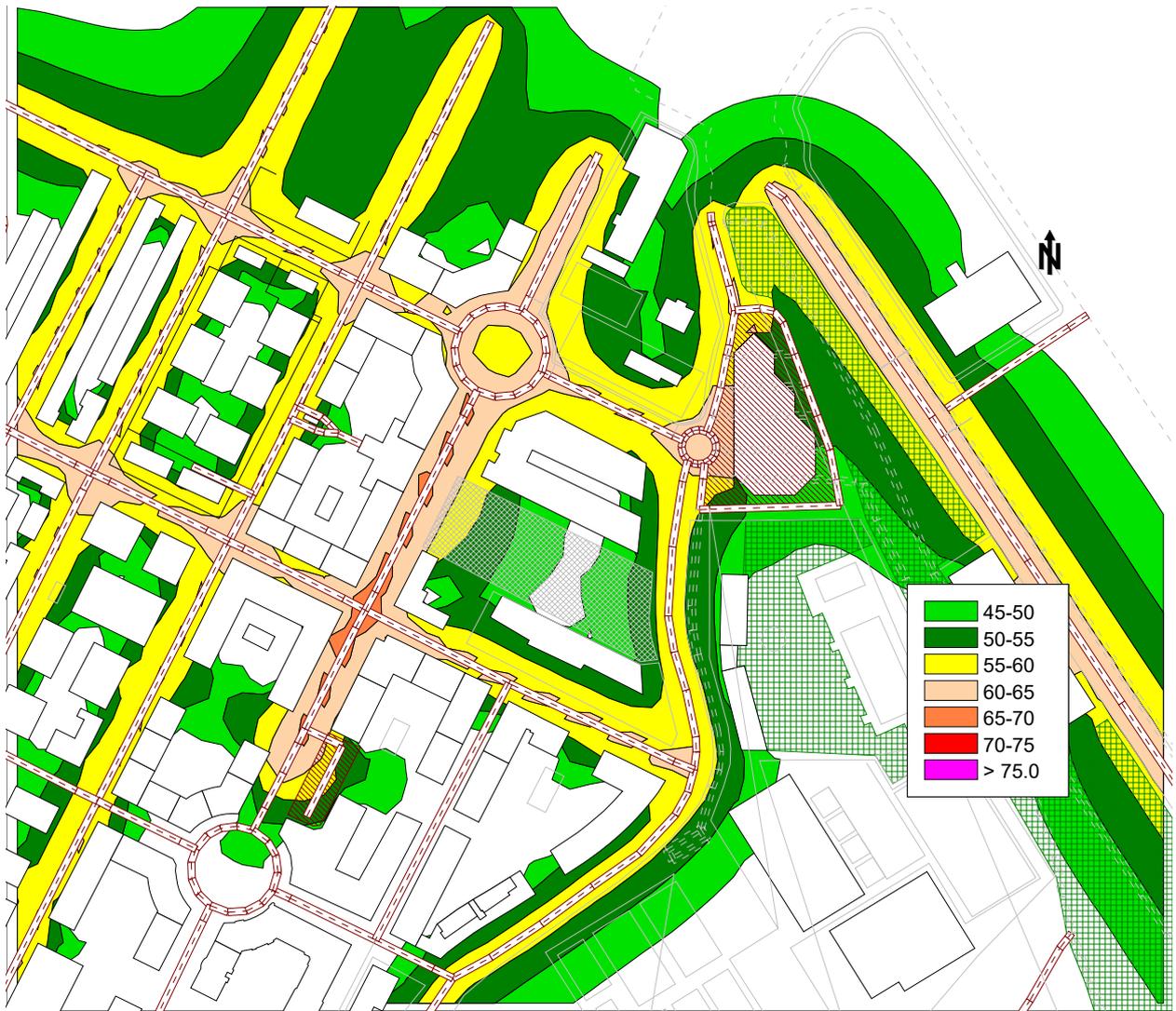
VERIFICACION DEL MODELO		
Punto de medida nº	Medida real con sonómetro LAeq (dBA)	Predicción con el modelo CADNA-A (Método CNOSSOS-EU) LAeq (dBA)
1	61	61,4
2	57,1	58,2
3	56	57
4	56,5	57,6

Se observa que los resultados calculados y los resultados medidos apenas varían, siendo la variación menor de 1,5 dB por lo que se considera justificado y validado el modelo utilizado.

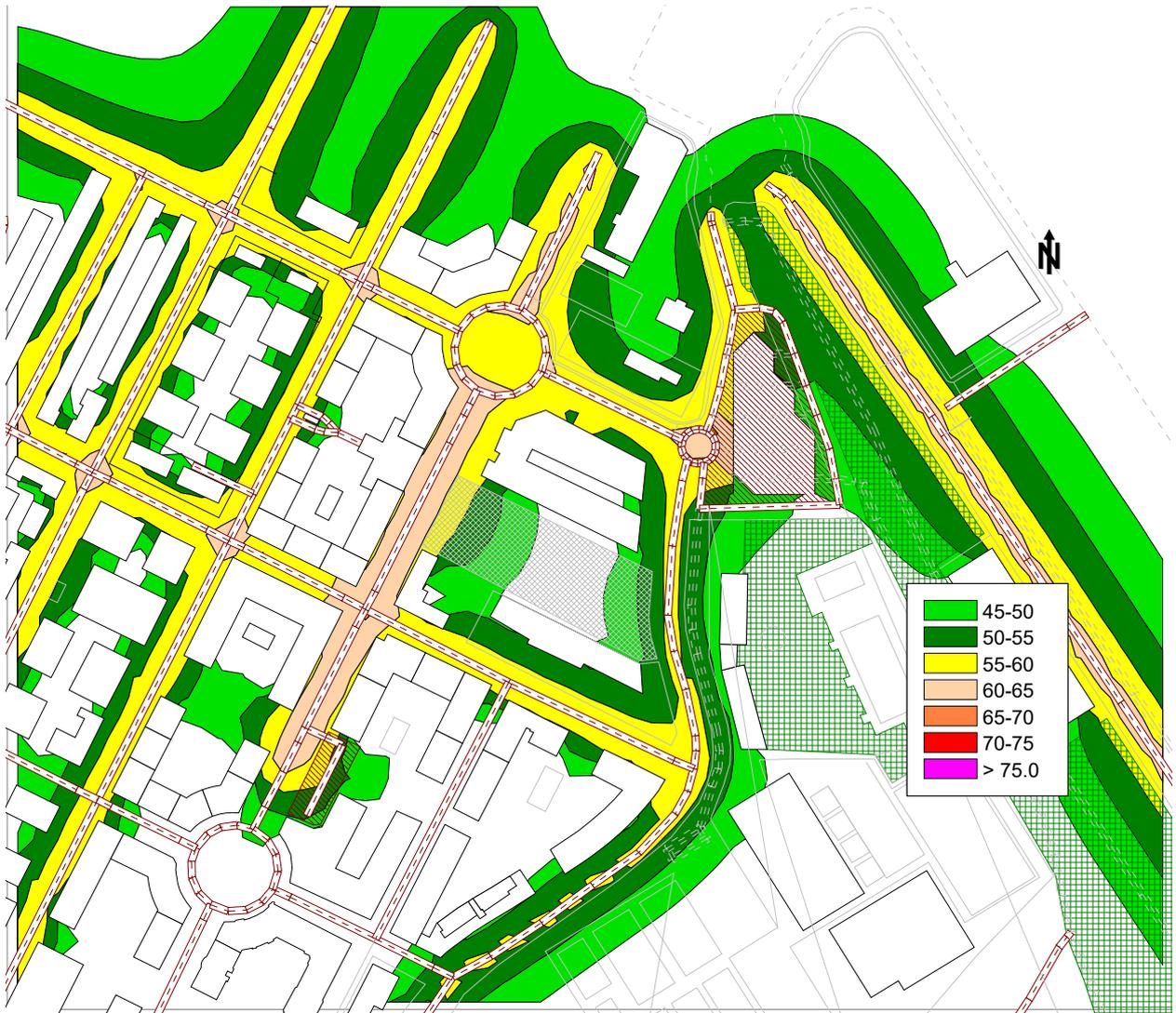
4.4.- Mapas obtenidos para la situación actual

Una vez verificado el modelo se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación actual, para el periodo diurno, de tarde y nocturno, a 4 metros de altura, basados en el ruido producido por la circulación del tráfico rodado en la actualidad en la zona estudiada.

La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo día:



La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo tarde:



La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación preoperacional, periodo noche:



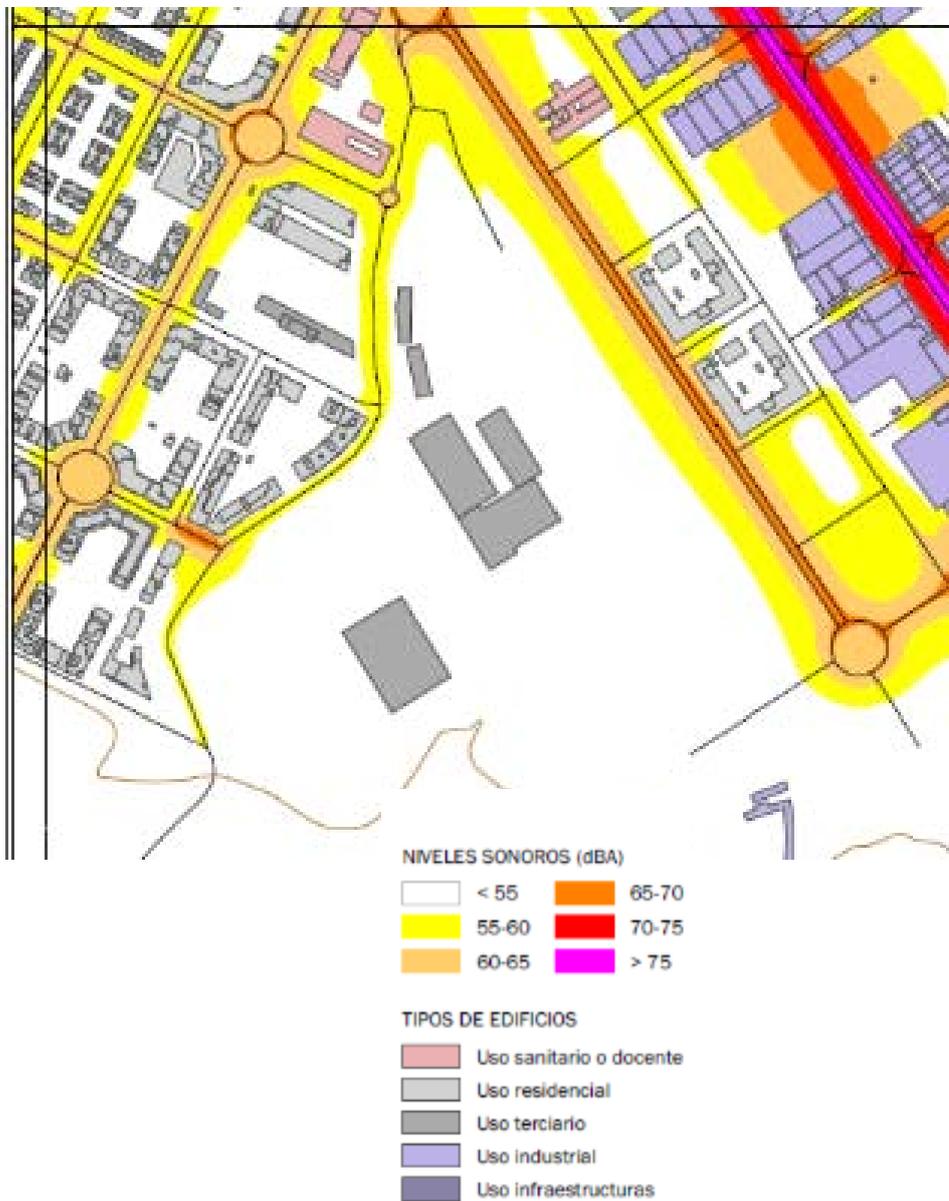
Los mapas de ruido resultantes durante el periodo diurno y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación actual se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 01 Estudio Acústico. Actual Día
- 02 Estudio Acústico. Actual Tarde
- 03 Estudio Acústico. Actual Noche

Estos resultados son similares a los obtenidos por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en su mapa estratégico de ruido, cumpliendo con lo estipulado en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que establece la necesidad de realizar mapas de ruido en los municipios con una población superior a los 100.000 habitantes. En el año 2014 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz publicó el Mapa Estratégico de Ruido de Torrejón de Ardoz.

A continuación, se muestran los mapas de ruido obtenidos del tráfico rodado, para los tres periodos del día y la zona de estudio:

La siguiente imagen muestra el mapa Ld (periodo de día), obtenido del mapa estratégico del municipio de Torrejón de Ardoz del año 2014, para la zona de estudio:



La siguiente imagen muestra el mapa Le (periodo de tarde), obtenido del mapa estratégico del municipio de Torrejón de Ardoz del año 2014, para la zona de estudio:



NIVELES SONOROS (dBA)

< 55	65-70
55-60	70-75
60-65	> 75

TIPOS DE EDIFICIOS

Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

La siguiente imagen muestra el mapa Ln (periodo nocturno), obtenido del mapa estratégico del municipio de Torrejón de Ardoz del año 2014, para la zona de estudio:



NIVELES SONOROS (dBA)

< 50	60-65
50-55	65-70
55-60	> 70

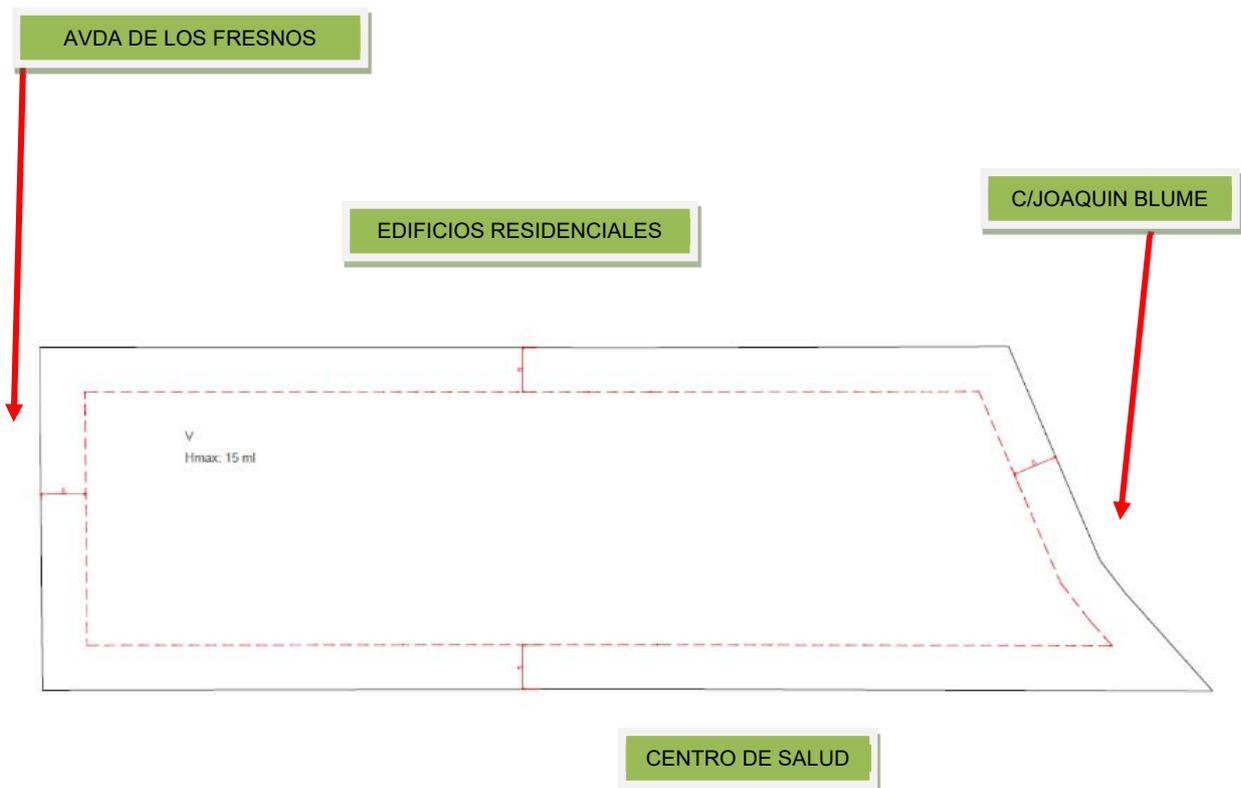
TIPOS DE EDIFICIOS

Uso sanitario o docente
Uso residencial
Uso terciario
Uso industrial
Uso infraestructuras

4.5.- Mapas obtenidos para la situación postoperacional

Para la situación postoperacional se ha tenido en cuenta las posibles edificaciones que se pueden construir en la parcela estudiada, para ello se ha simulado una construcción de un edificio con una altura total de 15 metros (cuatro plantas más ático), ocupando la zona de movimiento de tierra (retranqueado de 5 m a todos los linderos de la parcela). Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos arquitectónicos de composición, señalización y de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

En la siguiente imagen se muestra el área de movimiento, donde se puede ubicar el edificio dentro de la parcela, teniendo en cuenta los retranqueos

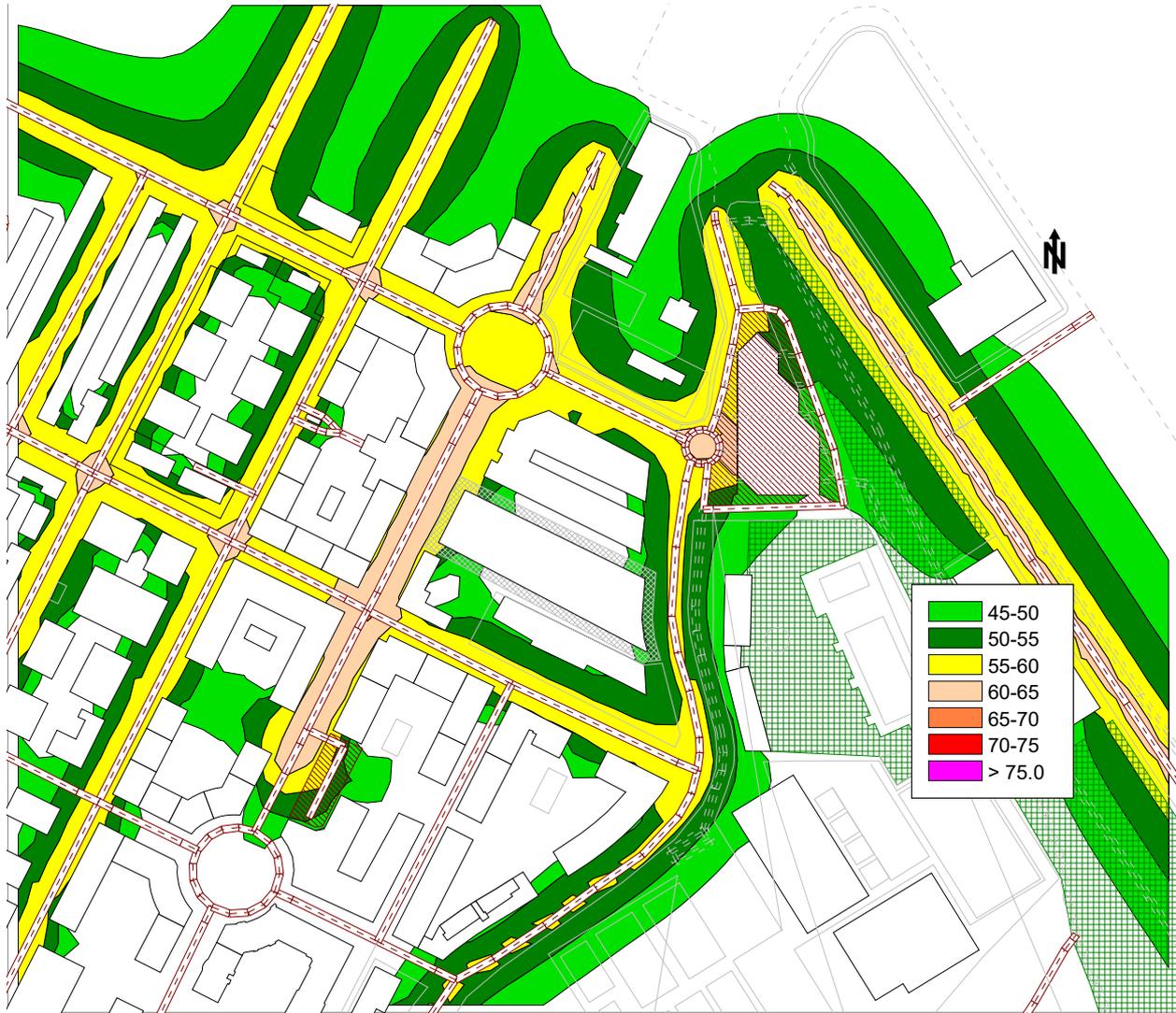


Una vez modelizado el edificio se procedió a la elaboración de los mapas acústicos horizontales para la situación futura, para el periodo diurno, de tarde y nocturno, a 4 metros de altura, basados en el ruido producido por la circulación del tráfico rodado en la zona estudiada.

La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo día:



La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo tarde:



La siguiente imagen muestra los niveles LAeq (dBA) obtenidos para la situación postoperacional, periodo noche:



Los mapas de ruido resultantes durante el periodo diurno, de tarde y nocturno en el área de estudio, a una altura de 4 m del suelo, de la situación postoperacional se adjuntan en el ANEXO II MAPAS DE ESTUDIO ACUSTICO:

- 04 Estudio Acústico. Postoperacional Día.
- 05 Estudio Acústico. Postoperacional Tarde.
- 06 Estudio Acústico. Postoperacional Noche.

5.- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO ACÚSTICO

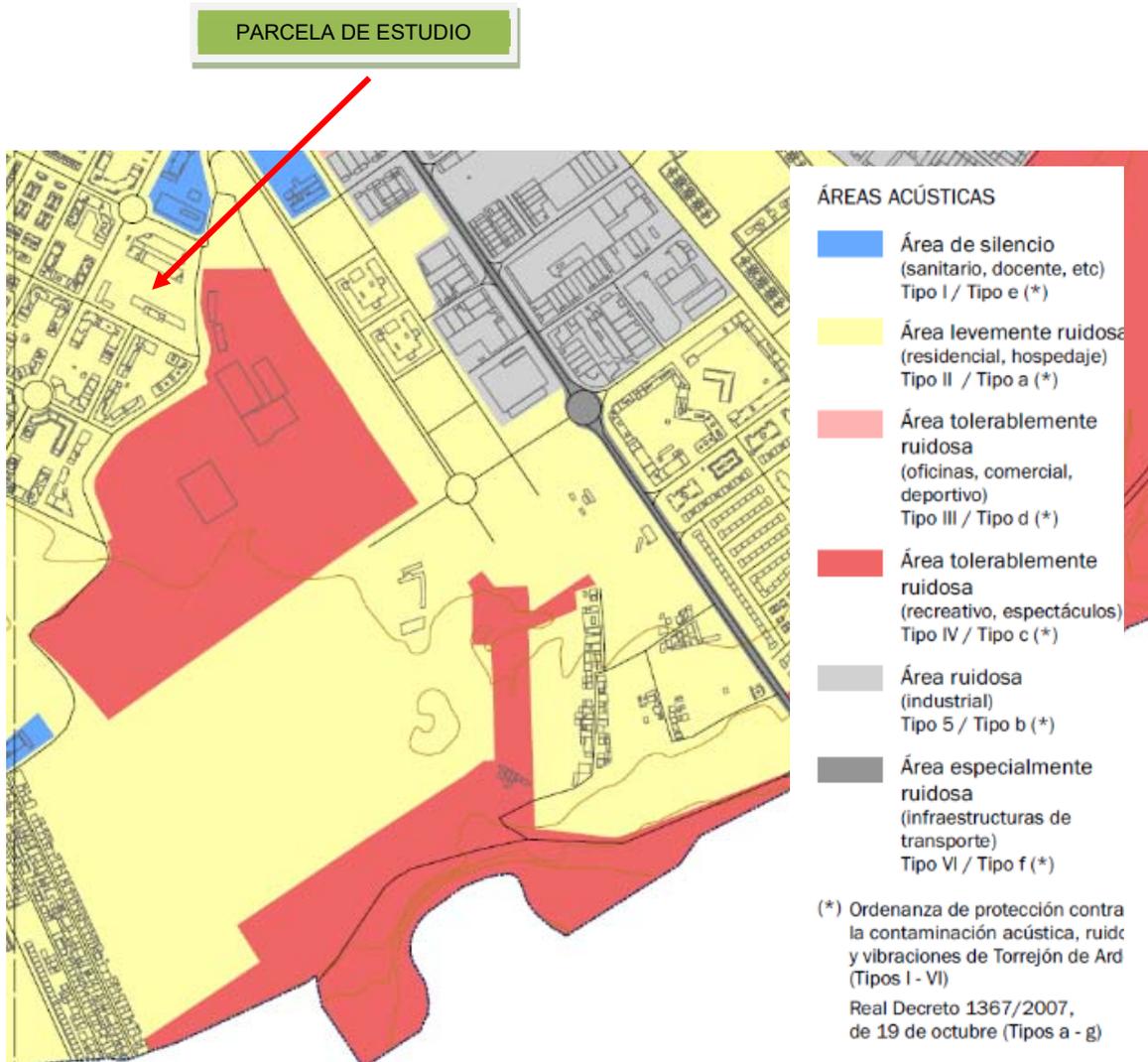
Teniendo en cuenta los valores límite de inmisión de ruido los reflejados en la Ordenanza de Torrejón de Ardoz, en lo referente a los objetivos de calidad para áreas urbanas de nuevo desarrollo urbanístico, los objetivos de calidad en este estudio serán los siguientes:

AREAS URBANIZADAS EXISTENTES. ORDENANZA MUNICIPAL TORREJÓN DE ARDOZ.				
TABLA C. AREAS URBANAS CONSOLIDADAS				
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
e	Tipo I (área de silencio)	60	60	50
a	Tipo II (área levemente ruidosa)	65	65	55
d	Tipo III (área tolerantemente ruidosa)	70	70	65
c	Tipo IV (Área tolerablemente ruidosa distinto del contemplada en el Tipo III)	73	73	63
b	Tipo V (área ruidosa)	75	75	65
F	Tipo VI (área especialmente ruidosa) (1)	(2)	(2)	(2)

En el modelo se ha realizado un análisis de los valores recibidos en todas las fachadas del edificio, ubicando receptores en todas las alturas de las mismas, para obtener los valores más desfavorables en la fachada más expuesta a las fuentes de ruido.

La parcela a estudiar tiene un uso dotacional y se pretende transforma en dotacional de viviendas en alquiler por lo que el uso sería asimilable al residencial ("a", Tipo II, levemente ruidosa).

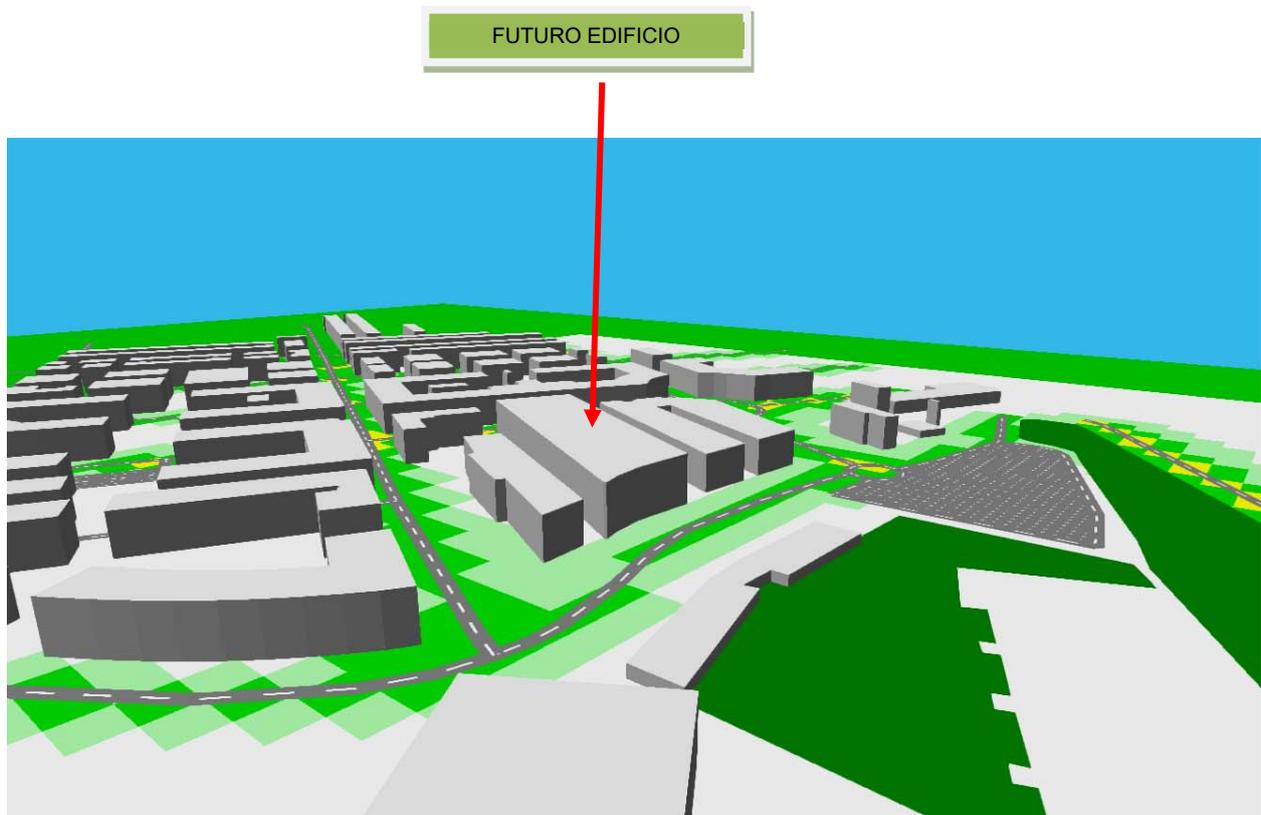
La siguiente imagen muestra la zonificación obtenida del mapa estratégico del municipio de Torrejón de Ardoz para la zona de estudio:



Como se puede observar en la imagen anterior, la parcela de estudio pertenece a un área residencial (Tipo II/Tipo a).

Para realizar un análisis pormenorizado de los niveles de ruido en el futuro edificio, se ha procedido a realizar una evaluación en todas las fachadas del mismo.

La siguiente imagen muestra la posible ubicación del futuro edificio teniendo en cuenta los retranqueos y la altura máxima:



La siguiente tabla muestra los valores más altos obtenidos para las cuatro fachadas, en la planta más alta, esto es, la más desfavorable, para los tres periodos del día:

Valores obtenidos en la situación postoperacional para la fachada más alta						
FACHADAS DEL EDIFICIO	Nivel LAeq (dBA) postoperacional			Valor límite Ordenanza (dBA) Tipo II (área levemente ruidosa)		
	Día	Tarde	Noche	Día	Tarde	Noche
FACHADA NORTE	44.6	43.2	36.6	65	65	55
FACHADA ESTE	51.7	50.1	44.6	65	65	55
FACHADA SUR	42.6	41.0	33.7	65	65	55
FACHADA OESTE	59.0	57.3	48.6	65	65	55

Como se puede observar en la tabla anterior, los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, para uso residencial Tipo II (área levemente ruidosa).

6.- MEDIDAS CORRECTORAS.

Tal y como se indicaba en el apartado anterior, los niveles sonoros evaluados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los valores límite de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, para uso Tipo II (área levemente ruidosa), por lo que no se considera necesario realizar medidas correctoras.

7.- CONCLUSIONES

En el **modelo acústico** se ha realizado un análisis de los valores recibidos en todas las fachadas del edificio, ubicando receptores en todas las alturas, para obtener los valores más desfavorables en la fachada más expuesta a las fuentes de ruido, debido al ruido originado por los viales colindantes a la parcela. Una vez realizado el modelo se han analizado los resultados encontrados en función del futuro uso de la parcela.

Los valores encontrados en las fachadas más expuestas del futuro edificio de la parcela objeto de estudio, se encuentran por debajo de los límites de los objetivos de calidad, para áreas urbanizadas existentes, para uso Tipo II (área levemente ruidosa), uso residencial contemplado en el plan especial. Por lo que no habría que realizar medidas correctoras para este uso de edificio Tipo II.

Este informe consta de 46 páginas correlativas y numeradas y tres anexos. Queda prohibida la reproducción parcial de este documento, salvo autorización por escrito de IAG.

Para que conste, a los efectos oportunos, se firma en Madrid a veinticinco de junio de 2021

Firmado:

Eugenio García-Calderón Montejo.

Ingeniero Técnico de Telecomunicación, colegiado nº 3906



ANEXO I.- INSTRUMENTACIÓN UTILIZADA

Para la realización de las medidas “in situ” y obtención de los valores de ruido se utilizó la siguiente instrumentación:

- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 10591, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 39609.
- Sonómetro-analizador acústico SOLO, nº de serie 10265, de la firma 01dB con micrófono MCE 212 nº de serie 181983.
- Software de acústica de la edificación para adquisición y postprocesado de datos dBTRAIT32 de la firma 01dB.
- Previo al comienzo de los ensayos y la finalización de los mismos, se comprobó el correcto funcionamiento del instrumento mediante el calibrador acústico RION NC74 nº de serie 830799.

Se adjuntan los correspondientes Certificados de Verificación de estos instrumentos, así como los certificados de Calibración de los mismos acreditados por ENAC.





CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y
calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	01dB MICROFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO:	SOLO MICROFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE:	10591, CANAL: N/A MICROFONO: 39609 PREAMPLIFICADOR: 17127
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	17/07/2020
CÓDIGO CERTIFICADO:	20LAC20953F01
PRECINTOS:	16-I-0214113 16-I-0218145

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 17.07.2020 13:31:46

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ITC/2845/2007, de 25 de septiembre, por la que se regula el control metroológico del Estado de los instrumentos destinados a la medición de sonido audible y de los calibradores acústicos (BOE nº 237 03/10/2007).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ITC/2845/2007.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metroológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC es un Organismo de Verificación Metroológica acreditado por ENAC con certificado nº 423/EI623.





CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 20LAC20953F02
Code:
Página 1 de 20 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	SONÓMETRO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	01dB, MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO <i>Model</i>	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	10591, CANAL: N/A MICRÓFONO: 39609 PREAMPLIFICADOR: 17127
PETICIONARIO <i>Customer</i>	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	17/07/2020
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	David Reche Jabonero

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 17.07.2020 13:31:58

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).



CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 68 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	SONÓMETRO
MARCA:	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO:	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE:	10265, CANAL: N/A MICRÓFONO: 181983 PREAMPLIFICADOR: 10336
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	25/11/2020
CÓDIGO CERTIFICADO:	20LAC21496F01
REGISTRO DE AJUSTE:	Corrección: +0.4 dB (20/10/2018)
PRECINTOS:	16-I-0214190 (posterior) 16-I-0218363 (micrófono)

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 25.11.2020 15:03:54

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metroológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020. Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

La presente verificación solo es válida si se mantienen las condiciones que dieron lugar a los ensayos de verificación; por ello, no se debe realizar ningún tipo de ajuste de servicio, que provocaría la anulación del presente certificado.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metroológica para la realización de los controles metroológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC actúa de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metroológico del Estado de determinados instrumentos de medida.





CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 20LAC21496F02
Code:
Página 1 de 13 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	SONÓMETRO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	01dB MICRÓFONO: 01dB PREAMPLIFICADOR: 01dB
MODELO <i>Model</i>	SOLO MICRÓFONO: MCE-212 PREAMPLIFICADOR: PRE 21 S
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	10265, CANAL: N/A MICRÓFONO: 181983 PREAMPLIFICADOR: 10336
PETICIONARIO <i>Customer</i>	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	25/11/2020
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	Irene Martín-Fuertes Santiago

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 25.11.2020 15:03:54

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the Issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).



CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN

Instrumentos de medición de sonido audible y calibradores acústicos



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

TIPO DE VERIFICACIÓN:	PERIÓDICA
INSTRUMENTO:	CALIBRADOR ACÚSTICO
MARCA:	RION
MODELO:	NC-74
NÚMERO DE SERIE:	00830799
EXPEDIDO A:	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA VERIFICACIÓN:	25/11/2020
PRECINTOS:	16-I-0206169 (interno)
CÓDIGO CERTIFICADO:	20LAC21496F05

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 25.11.2020 15:03:56

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo a la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida (BOE nº47 24/02/2020).

El presente Certificado tiene una validez de un año a contar desde la fecha de verificación del mismo, y acredita que el instrumento sometido a verificación ha superado satisfactoriamente todos los ensayos y exámenes administrativos establecidos en la Orden ICT/155/2020.

Los ensayos y exámenes administrativos, han sido realizados por el Laboratorio de Calibración de Instrumentos Acústicos.

LACAINAC es un Organismo Autorizado de Verificación Metrológica para la realización de los controles metrológicos establecidos en la Orden citada, por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid (Resolución de 11 de marzo de 2019), con número de identificación 16-OV-1002.

LACAINAC actúa de acuerdo con la disposición transitoria cuarta de la Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida.





CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN

Certificate of calibration
Código: 20LAC21496F08
Code:
Página 1 de 3 páginas
Page __ of __ pages



LACAINAC

LABORATORIO DE CALIBRACIÓN DE INSTRUMENTOS ACÚSTICOS
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

CAMPUS SUR UPM. ETSI Topografía. Ctra. Valencia, km 7. 28031 – Madrid.
Tel.: (+34) 91 067 89 66 / 67
www.lacainac.es – lacainac@i2a2.upm.es

INSTRUMENTO <i>Instrument</i>	CALIBRADOR ACÚSTICO
FABRICANTE <i>Manufacturer</i>	RION
MODELO <i>Model</i>	NC-74
NÚMERO DE SERIE <i>Serial number</i>	00830799
PETICIONARIO <i>Customer</i>	Ingeniería Acústica García-Calderón, S.L.L. Calle Soto Hidalgo, nº 24. Local 8 28042 MADRID
FECHA DE CALIBRACIÓN <i>Calibration date</i>	25/11/2020
TÉCNICO DE CALIBRACIÓN <i>Calibration Technician</i>	Irene Martín-Fuertes Santiago

Signatario autorizado
Authorized signatory

Firmado digitalmente por: 52979086N RODOLFO FRAILE (C:G80455231)
Fecha y hora: 25.11.2020 15:03:56

Director Técnico

Este Certificado se expide de acuerdo con las condiciones de la acreditación concedida por ENAC que ha comprobado las capacidades de medida del Laboratorio y su trazabilidad a patrones nacionales o internacionales.

Este Certificado no podrá ser reproducido parcialmente sin la aprobación por escrito del laboratorio que lo expide.

ENAC es firmante del Acuerdo de Reconocimiento Mutuo (MLA) de calibración de European Cooperation for Accreditation (EA) y de International Laboratory Accreditation Cooperation (ILAC).

This Certificate is issued in accordance with the conditions of accreditation granted by ENAC which has assessed the measurement capability of the laboratory and its traceability to national standards.

This Certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the Issuing laboratory.

ENAC is one of the signatories of the Multilateral Agreement of the European Cooperation for Accreditation (EA) and the International Laboratories Accreditation Cooperation (ILAC).

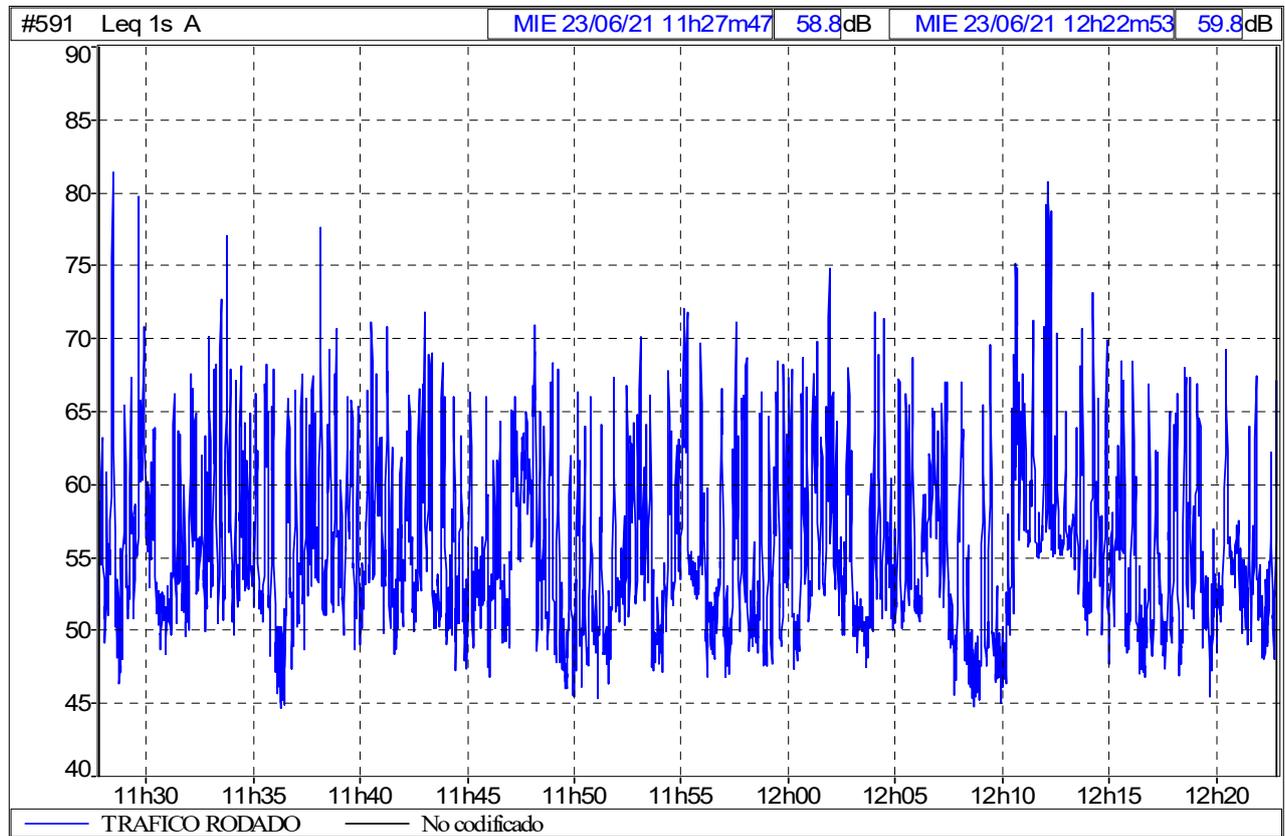


ANEXO II.- RESULTADOS DE LAS MEDIDAS DE RUIDO



PUNTO 1

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:

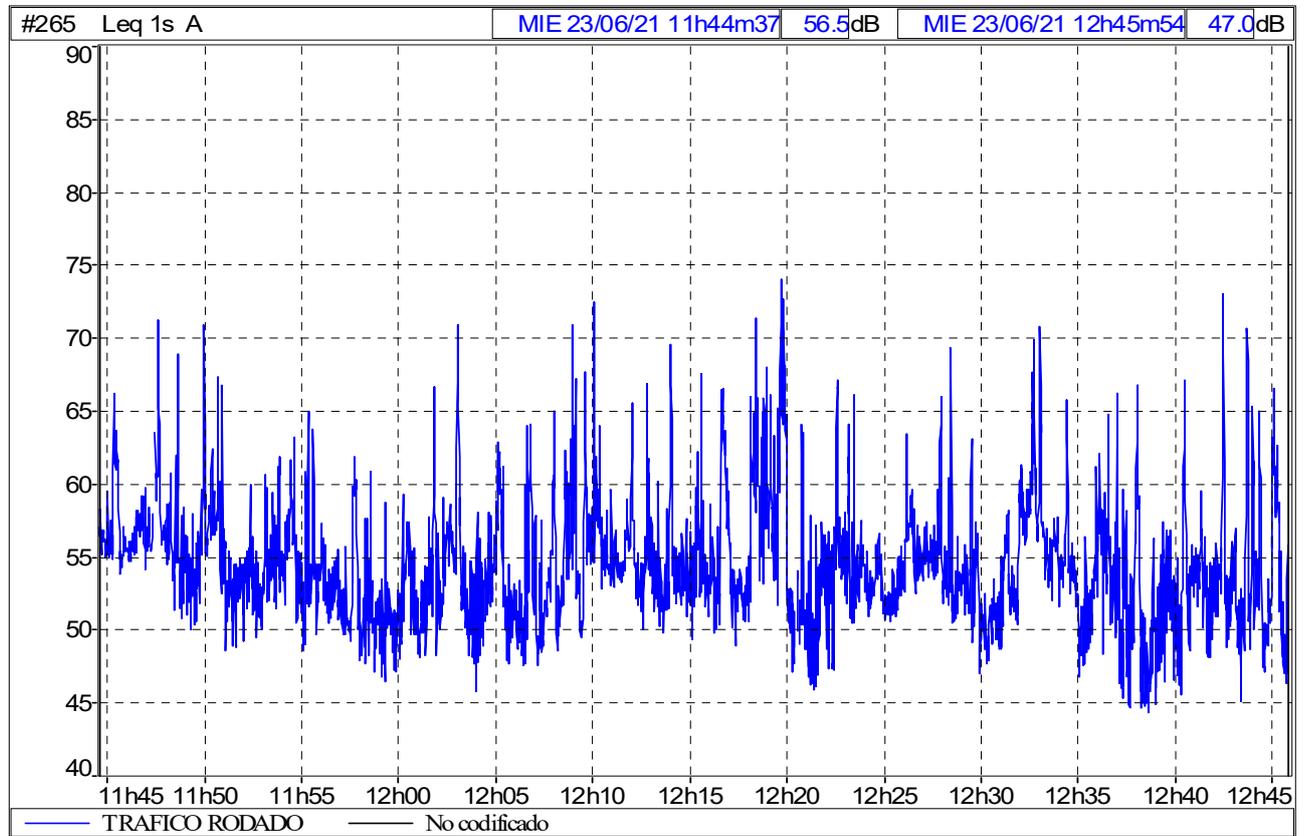


La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

Archivo	PUNTO 1 SOLO 1		
Periodo	5m		
Inicio	23/06/21 11:27:47		
Fin	23/06/21 12:27:47		
Localización	#591		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
23/06/21 11:27:47	62,7	46,3	81,4
23/06/21 11:32:47	61,1	44,6	77,0
23/06/21 11:37:47	61,5	48,3	77,6
23/06/21 11:42:47	59,4	46,8	71,7
23/06/21 11:47:47	58,8	45,3	70,9
23/06/21 11:52:47	59,9	46,7	72,0
23/06/21 11:57:47	60,5	47,3	74,8
23/06/21 12:02:47	59,5	47,4	71,8
23/06/21 12:07:47	65,0	44,7	80,7
23/06/21 12:12:47	59,2	46,8	73,1
23/06/21 12:17:47	57,8	45,4	69,2
23/06/21 12:22:47	61,8	52,2	67,1
Período total	61,0	44,6	81,4

PUNTO 2

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:

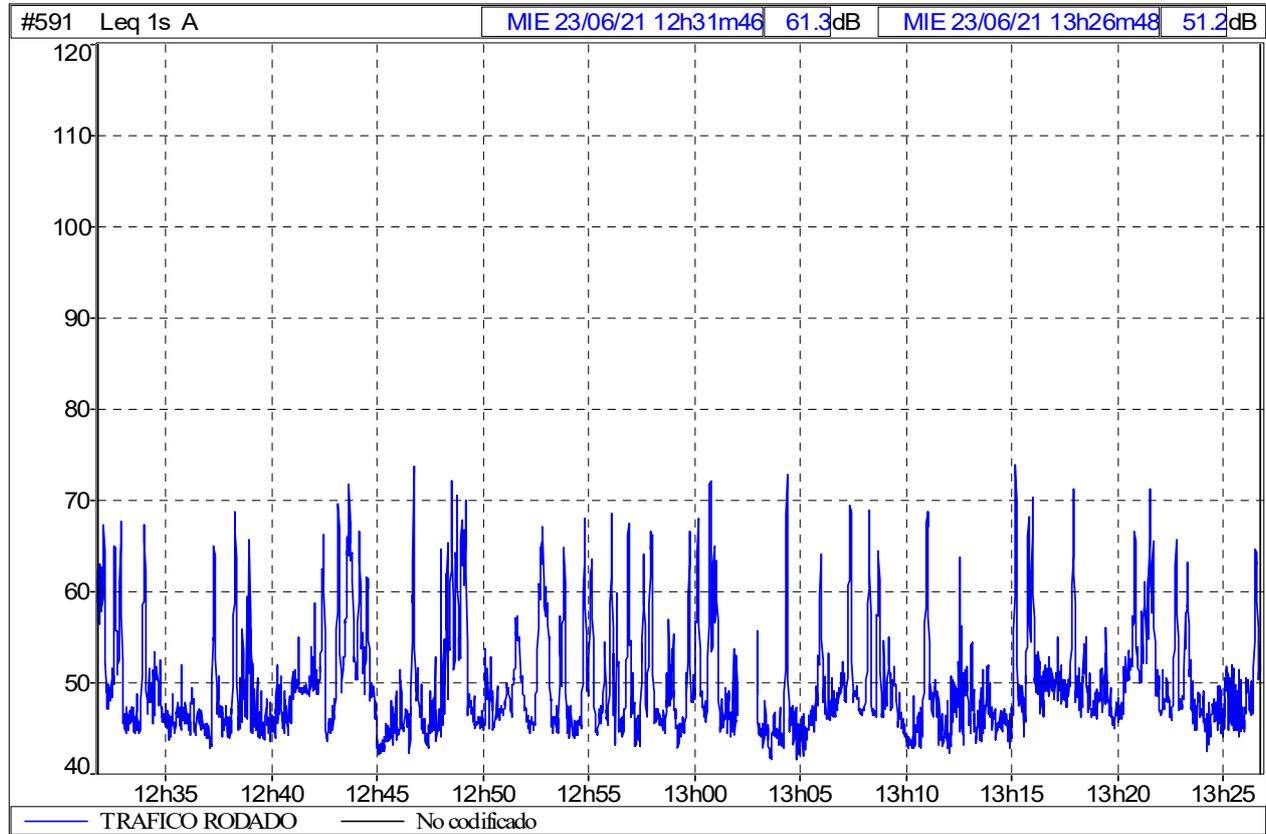


La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

Archivo	PUNTO 2 SOLO 5		
Periodo	5m		
Inicio	23/06/21 11:44:37		
Fin	23/06/21 12:49:37		
Localización	#265		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
23/06/21 11:44:37	58,2	50,0	71,2
23/06/21 11:49:37	56,8	48,5	70,9
23/06/21 11:54:37	54,2	46,4	64,9
23/06/21 11:59:37	55,7	45,7	70,9
23/06/21 12:04:37	56,5	47,5	70,9
23/06/21 12:09:37	57,5	49,8	72,4
23/06/21 12:14:37	58,7	48,9	71,3
23/06/21 12:19:37	59,6	45,9	74,0
23/06/21 12:24:37	55,5	49,5	69,3
23/06/21 12:29:37	57,5	47,0	70,8
23/06/21 12:34:37	54,8	44,3	66,7
23/06/21 12:39:37	57,3	45,1	73,0
23/06/21 12:44:37	56,6	46,3	66,5
Período total	57,1	44,3	74,0

PUNTO 3

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:



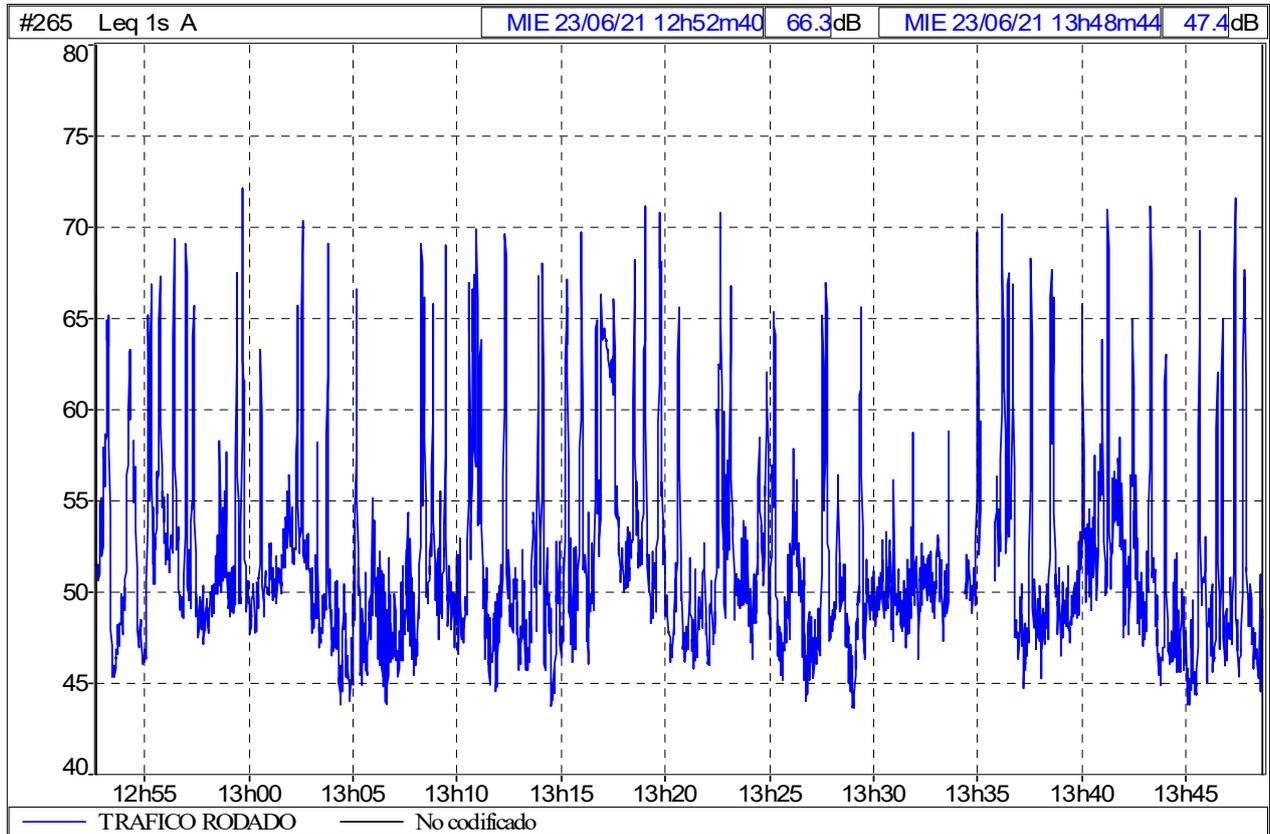
La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

Archivo	PUNTO 3 SOLO 1		
Periodo	5m		
Inicio	23/06/21 12:31:46		
Fin	23/06/21 13:31:46		
Localización	#591		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
23/06/21 12:31:46	55,2	43,7	67,6
23/06/21 12:36:46	53,0	42,8	68,6
23/06/21 12:41:46	58,7	42,1	73,7
23/06/21 12:46:46	57,4	42,8	72,1
23/06/21 12:51:46	55,8	43,2	68,5
23/06/21 12:56:46	57,1	42,8	72,1
23/06/21 13:01:46	53,5	41,5	72,8
23/06/21 13:06:46	55,9	42,7	69,4
23/06/21 13:11:46	56,1	42,3	73,9
23/06/21 13:16:46	56,4	44,9	71,1
23/06/21 13:21:46	52,8	42,5	65,7
23/06/21 13:26:46	51,5	51,1	52,0
Período total	56,0	41,5	73,9



PUNTO 4

A continuación, se muestra el registro completo de la evolución temporal del ruido a lo largo del tiempo, índice LAeq 1s:

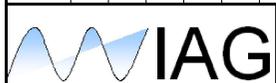
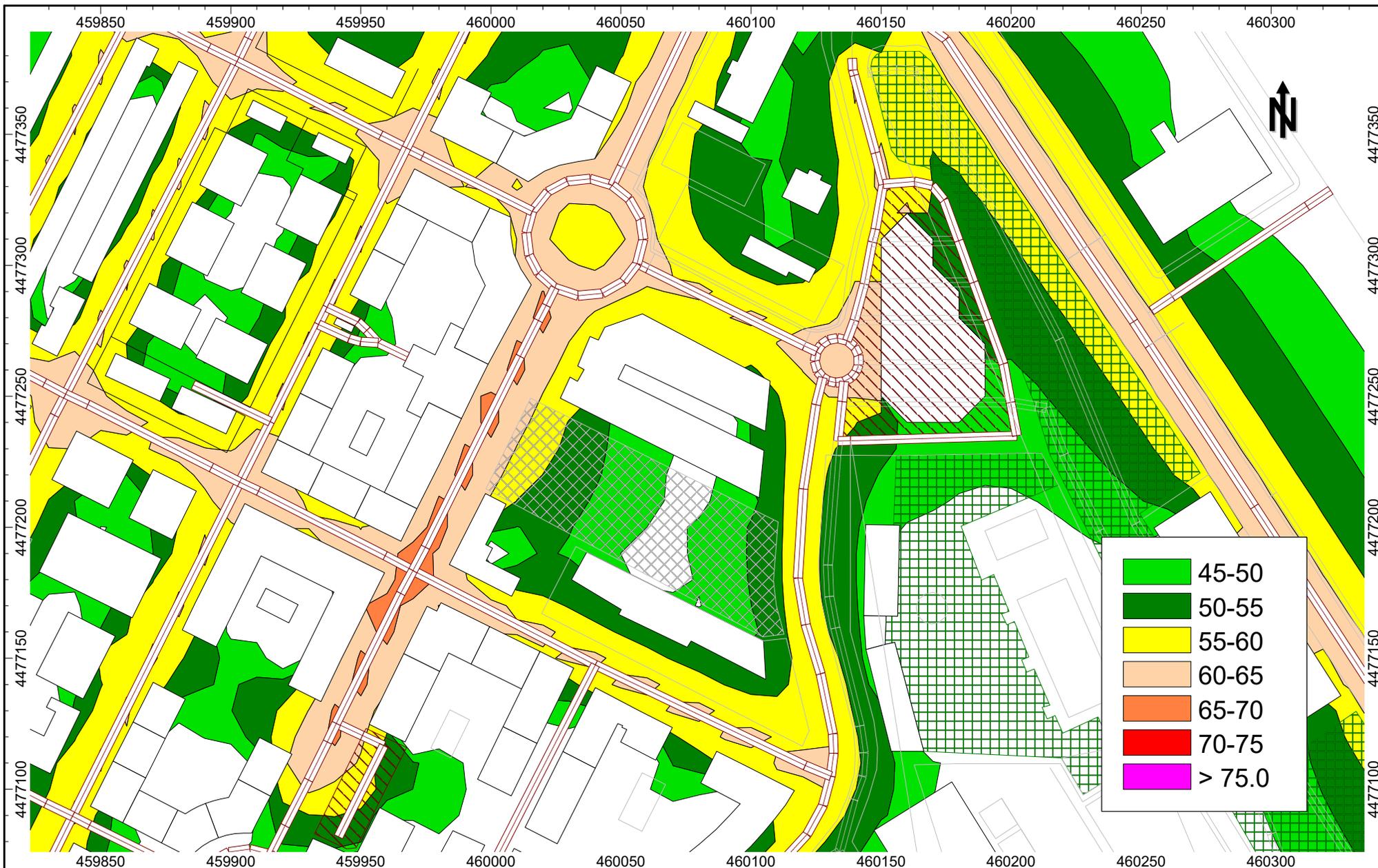


La siguiente tabla muestra el desglose de los valores de LAeq, en intervalos de 5 minutos, y el nivel global, LAeq, de todo el tiempo de medida (periodo total)

Archivo	PUNTO 4 SOLO 5		
Periodo	5m		
Inicio	23/06/21 12:52:40		
Fin	23/06/21 13:52:40		
Localización	#265		
Ponderación	A		
Tipo de datos	Leq		
Unidad	dB		
Período de inicio	Leq	Lmin	Lmax
23/06/21 12:52:40	57,9	45,3	69,3
23/06/21 12:57:40	56,1	47,1	72,1
23/06/21 13:02:40	51,9	43,8	69,1
23/06/21 13:07:40	57,8	44,5	69,9
23/06/21 13:12:40	58,0	43,7	69,7
23/06/21 13:17:40	56,9	45,8	71,1
23/06/21 13:22:40	55,9	44,0	70,8
23/06/21 13:27:40	53,2	43,6	66,9
23/06/21 13:32:40	58,0	44,7	70,7
23/06/21 13:37:40	56,3	45,2	70,9
23/06/21 13:42:40	55,8	43,8	71,6
23/06/21 13:47:40	56,6	44,5	67,6
Período total	56,5	43,6	72,1

ANEXO III.- MAPAS DE RUIDO DEL ESTUDIO ACUSTICO





ESCALA
1: 1.2000
A4

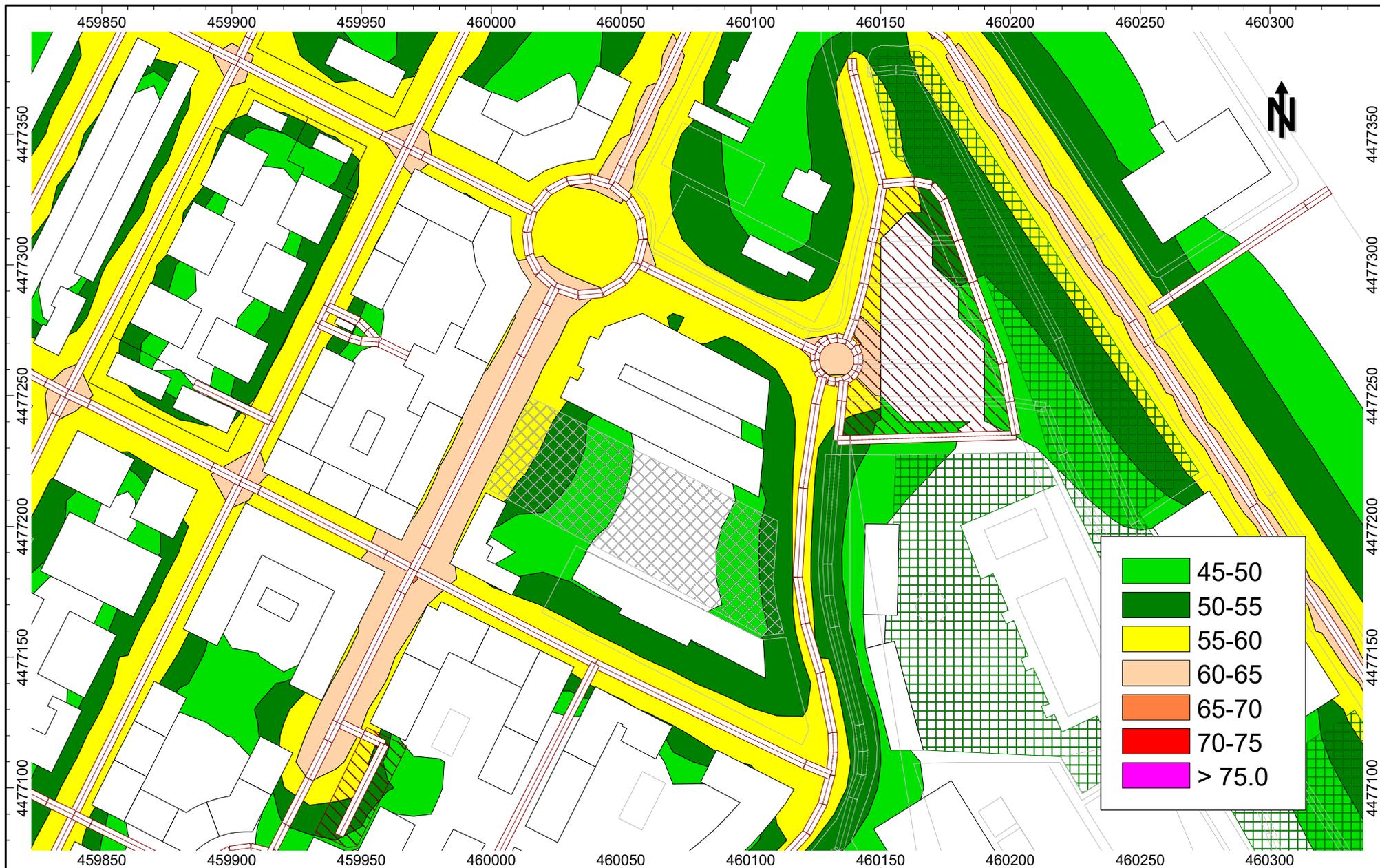
TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:01

NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN PREOPERACIONAL DÍA

FECHA:
JUNIO 2021

HOJA 1 DE 1



ESCALA
1: 1.2000
A4

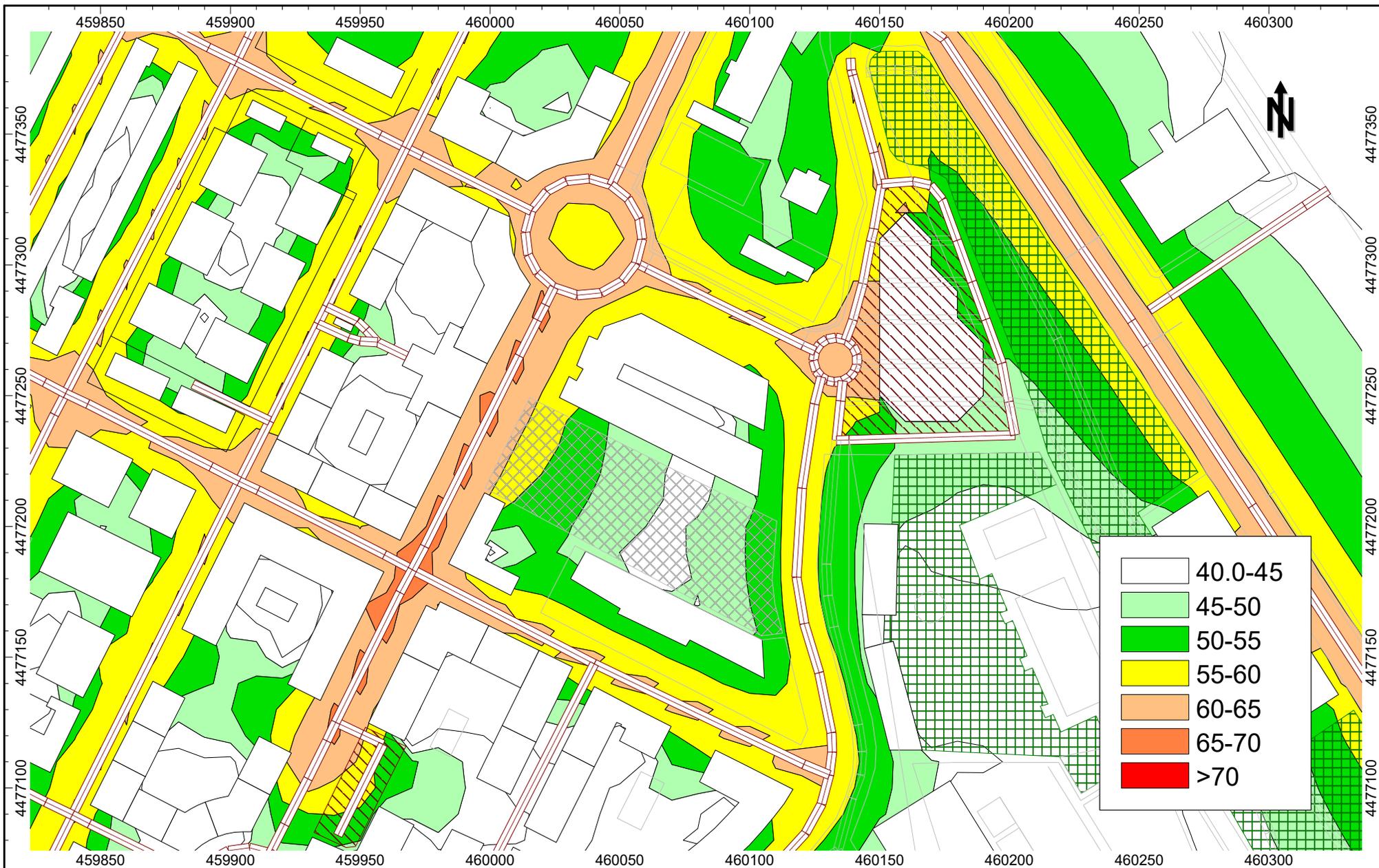
TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:02

NIVELES LAeq (dBa) SITUACIÓN PREOPERACIONAL TARDE

FECHA:
JUNIO 2021

HOJA 1 DE 1



ESCALA
1: 1.2000
A4

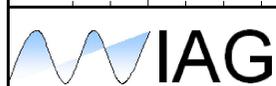
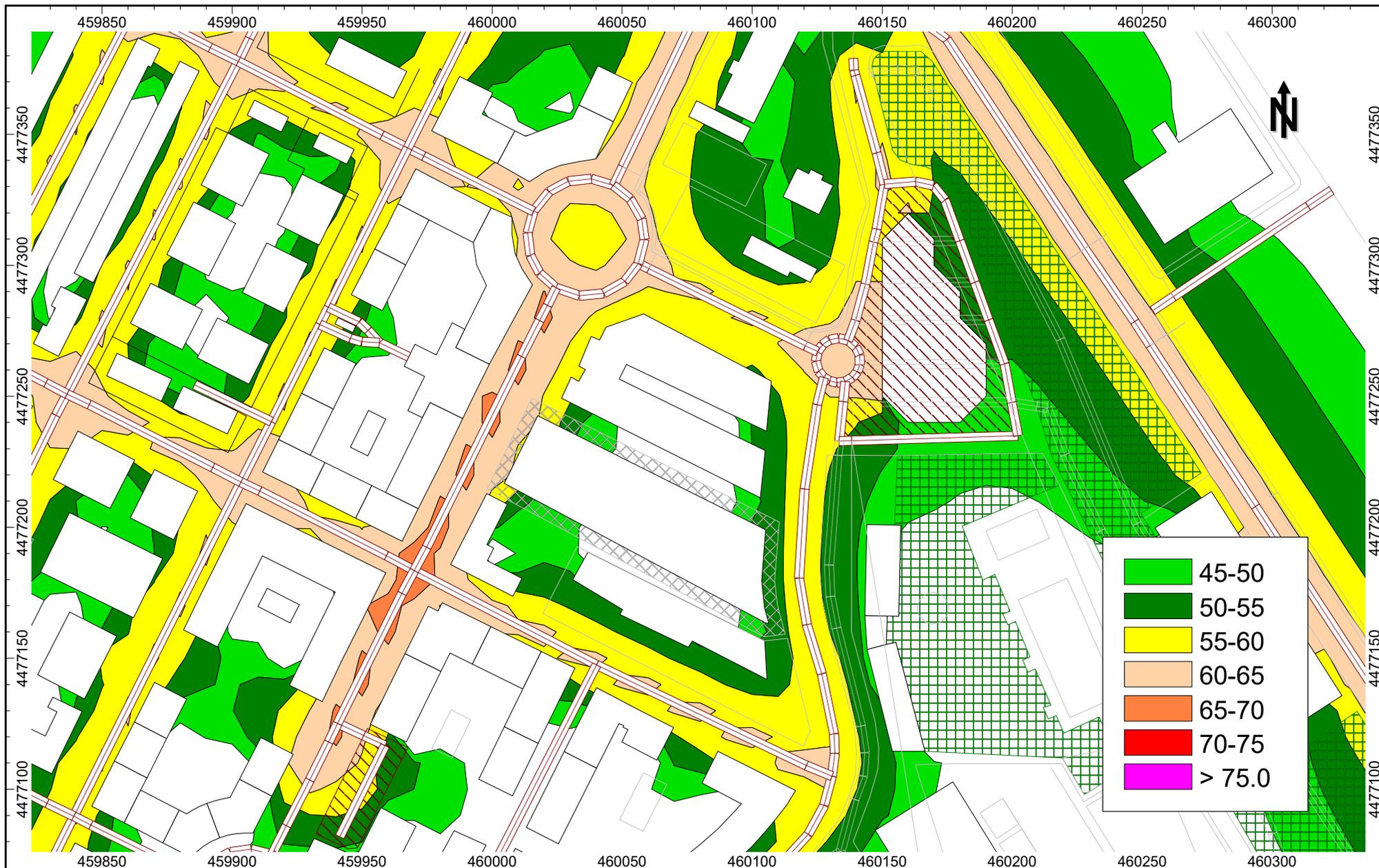
TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:03

NIVELES LAeq (dB(A)) SITUACIÓN PREOPERACIONAL NOCHE

FECHA:
JULIO 2021

HOJA 1 DE 1



ESCALA
1: 1.2000
A4

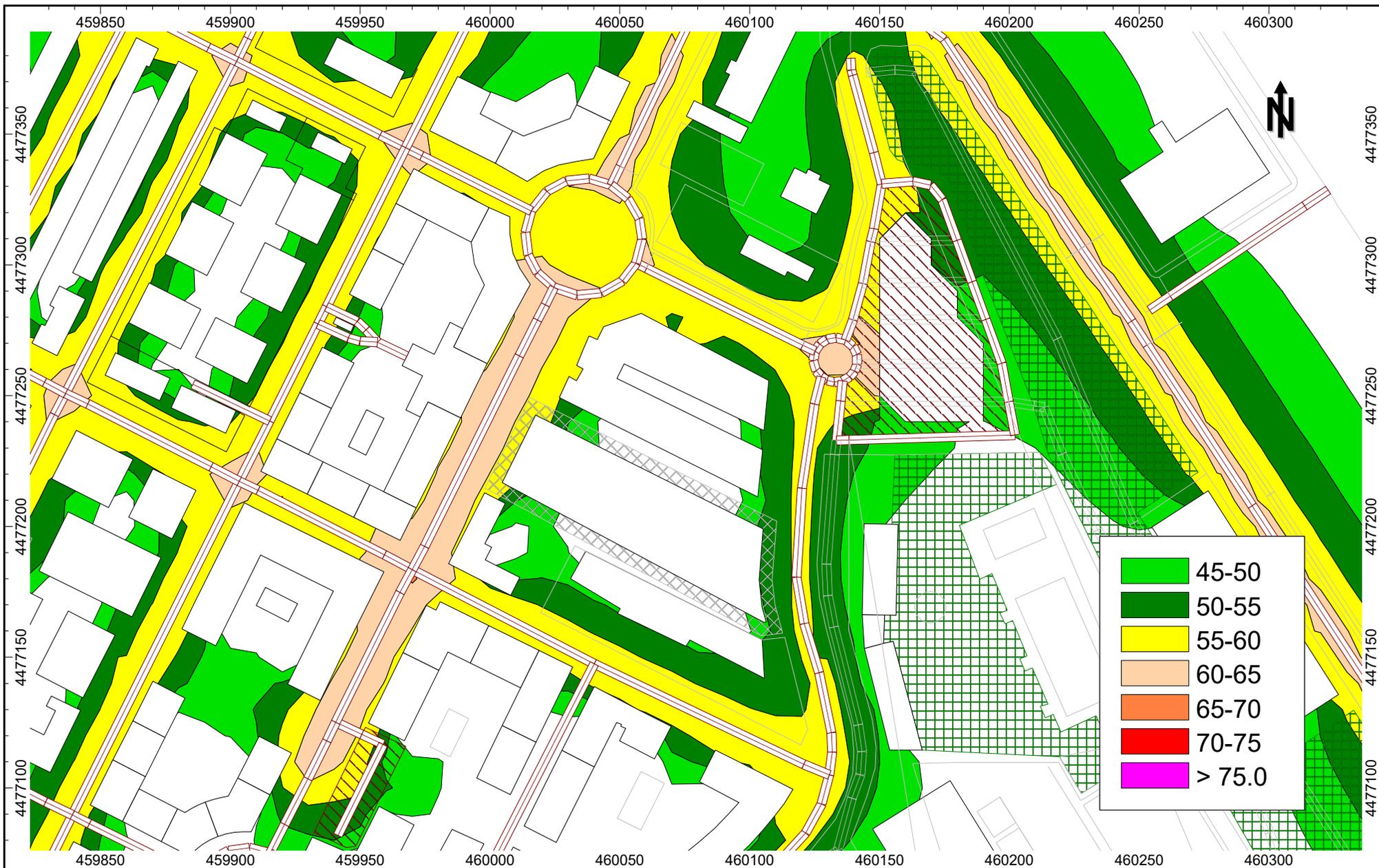
TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:04

NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL DÍA

FECHA:
JULIO 2021

HOJA 1 DE 1



ESCALA
1: 1.2000
A4

TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:05

NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL TARDE

FECHA:
JULIO 2021

HOJA 1 DE 1



ESCALA
1: 1.2000
A4

TITULO DEL PROYECTO:
ESTUDIO ACUSTICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR DE LA PARCELA 305 LOS FRESNOS II
P.G.O.U. TORREJON DE ARDOZ.

Nº PLANO:06

NIVELES LAeq (dBA) SITUACIÓN POSTOPERACIONAL NOCHE

FECHA:
JULIO 2021

HOJA 1 DE 1



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales 01281489
DIR L01281489

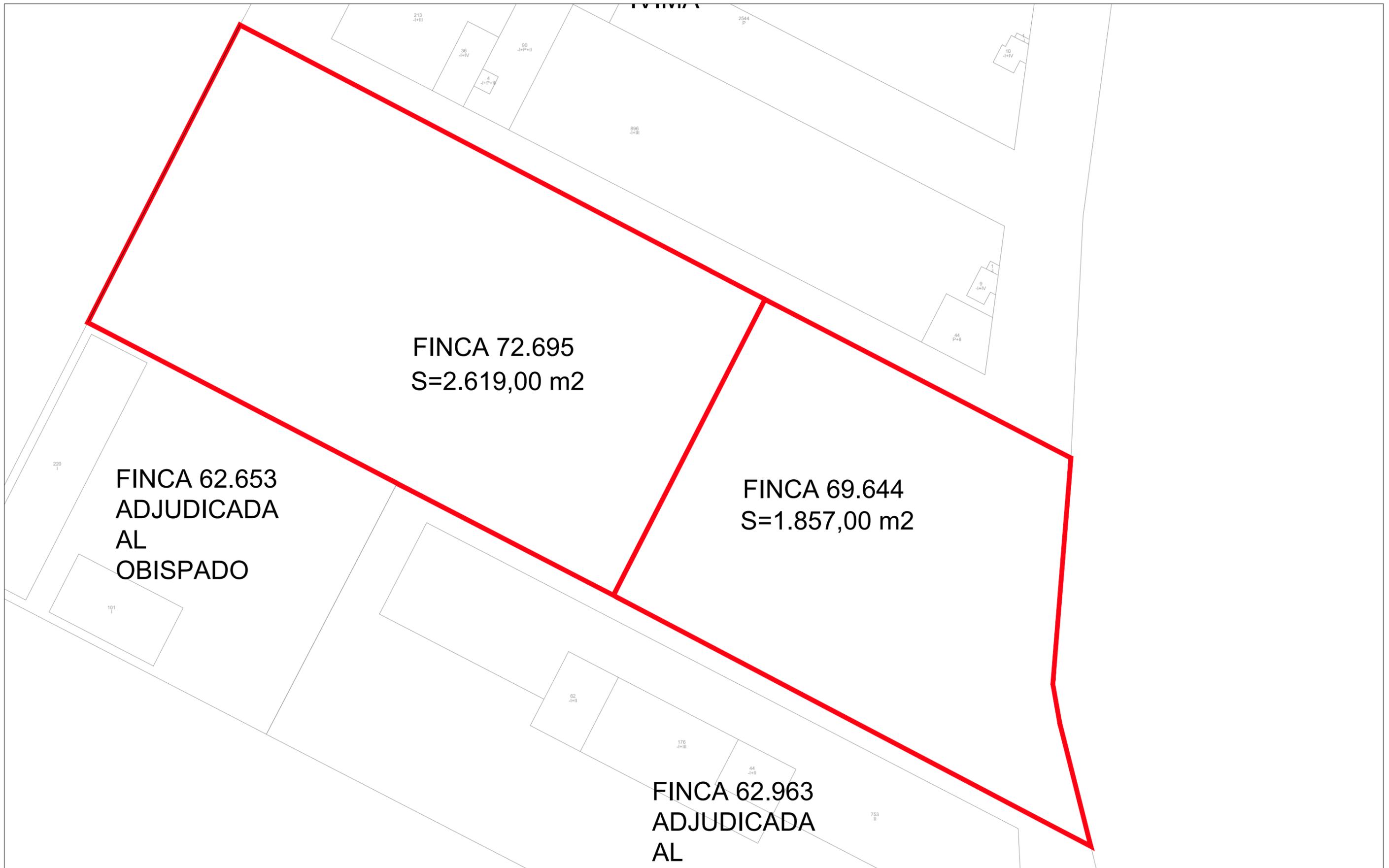
19. PLANOS.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.
3. PARCELAS INICIALES.
4. PARCELA AGRUPADA.
5. PARCELA AGRUPADA. ALINEACIONES, ÁREA DE MOVIMIENTO Y ALTURAS.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PARCELA 305. LOS FRESNOS II

PLANO	ESCALA	FECHA	Nº
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	S/E	JUNIO 2.021	01



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PARCELA 305. LOS FRESNOS II

PLANO

ESCALA

FECHA

Nº

PARCELAS INICIALES

1/400

JUNIO 2.021

03

RESTO
FINCA
AGRUPACIÓN
FINCA 72.695
FINCA 69.644

S=4.476,00 m2

FINCA
ADJUDICADA
AL
OBISPADO

FINCA
ADJUDICADA
AL



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PARCELA 305. LOS FRESNOS II

PLANO

PARCELA AGRUPADA.

ESCALA
1/400

FECHA
JUNIO 2.021

Nº
04

