

**2ª MODIFICACIÓN  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
SUNP I-1 “LOS  
ALMENDROS”  
DE TORREJÓN DE ARDOZ**

**TEXTO REFUNDIDO**

**Memoria General**

**Septiembre 2020  
Torrejón de Ardoz (MADRID)**

**Promotor  
JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

# ÍNDICE

<b>DOCUMENTO I. MEMORIA .....</b>	<b>5</b>
<b>1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>9</b>
<b>3. CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACIÓN. ADAPTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>13</b>
<b>4. MODIFICACIONES Y JUSTIFICACIONES QUE SE INTRODUCEN EN ESTE TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE 2015 .....</b>	<b>25</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA .....</b>	<b>31</b>
Anexo I. Justificación de la Conexión y Adaptación de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos..	38
Anexo II. Permiso Concedido por la Dirección General de Carreteras con nº de expediente GACA 00715.8-2018 para la construcción de Vía de Servicio sobre la Carretera M-206 consecuencia del desarrollo del Sector SUNPI-1 “Los Almendros” .....	41
Anexo III. Convenios Firmados. Conformidades Técnicas.....	43
Anexo IV. Documento Ambiental Estratégico.....	49
Anexo V. Justificación del Sistema de Transporte Público. Estudio de Tráfico. ....	51
Anexo V. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos .....	53
Anexo VII. Estudios de Impacto Normativo y de Género.....	55
Anexo VIII. Estudio de Sostenibilidad Económica .....	57
Anexo IX. Autorización para el Acondicionamiento de la Vía Pecuaria “Colada del Camino de Galapagar” .....	58
<b>DOCUMENTO II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN .....</b>	<b>60</b>
<b>DOCUMENTO III. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>66</b>
<b>CAPITULO 1. GENERALIDADES.....</b>	<b>66</b>
Artículo 1.1. Objeto y fundamento de estas Normas .....	66
Artículo 1.2. Contenido y Régimen Subsidiario.....	66
Artículo 1.3. Ámbito de aplicación .....	66
Artículo 1.4. Competencias de interpretación .....	66
Artículo 1.5. Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan.....	66
Artículo 1.6. Inspección .....	66
Artículo 1.7. Régimen Jurídico .....	66
Artículo 1.8. Vinculación de Documentos.....	66
Artículo 1.9. Terminología de conceptos.....	67
<b>CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....</b>	<b>67</b>
Artículo 2.1. División del Suelo.....	67
Artículo 2.2. Definición de calificaciones.....	67
A) Redes Públicas.....	67
B) Zonas Lucrativas .....	69
<b>CAPÍTULO 3. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....</b>	<b>69</b>
Artículo 3.1. Normas Generales de Uso .....	69
Artículo 3.2. Normas Generales de Urbanización.....	69
Artículo 3.3. Normas Generales derivadas de las infraestructuras existentes en el Sector .....	69
3.3.1 Normativa del Canal de Isabel II: .....	69
3.3.2 Normativa de la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH):.....	70
Artículo 3.4. Normas Generales de Edificación .....	70

Artículo 3.5. Normas Generales de Protección de Yacimientos Arqueológicos .....	70
Artículo 3.6. Aparcamientos obligatorios .....	71
<b>CAPITULO 4. NORMAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN.....</b>	<b>71</b>
Artículo 4.1. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental .....	71
Artículo 4.2. Medidas de Control de la contaminación acústica.....	71
Artículo 4.3. Medidas de Gestión de los residuos sólidos generados.....	71
Artículo 4.4. Medidas de Control de la calidad del aire y el cambio climático.....	72
Artículo 4.5. Medidas de Protección del medio nocturno .....	73
Artículo 4.6. Medidas de Integración y Protección paisajística.....	73
Artículo 4.7. Medidas para la Protección de las vías pecuarias .....	74
Artículo 4.8. Medidas para la Vigilancia ambiental .....	74
<b>CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LAS REDES Y ZONAS.....</b>	<b>75</b>
Artículo 5.1. Normas Particulares de las Redes Viarias y de Comunicaciones .....	75
Ámbito de aplicación .....	75
Carácter.....	75
Condiciones de aplicación.....	75
Artículo 5.2. Normas Particulares de las Redes de Zonas Verdes y Espacios Libres.....	75
Ámbito .....	75
Carácter.....	75
Condiciones de aplicación.....	76
Artículo 5.3. Normas Particulares de las Redes de Dotaciones y Servicios .....	76
Ámbito.....	76
Carácter.....	76
Condiciones de aplicación.....	76
Artículo 5.4. Normas Particulares de la Red de Infraestructuras .....	77
Ámbito.....	77
Carácter.....	77
Condiciones de aplicación.....	77
Artículo 5.5. Normas Particulares de la Zona de Industria Escaparate .....	77
Ámbito de aplicación .....	77
Carácter de zona .....	77
Condiciones de aplicación.....	77
Artículo 5.6. Normas Particulares de la Zona de Industria Logística.....	80
Ámbito de aplicación .....	80
Carácter de estas zonas.....	80
Condiciones de aplicación.....	80
Otras condiciones.....	80
<b>DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>75</b>
<b>1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....</b>	<b>77</b>
<b>2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....</b>	<b>77</b>

# **DOCUMENTO I.**

## **MEMORIA y ANEXOS**

## DOCUMENTO I. MEMORIA

### 1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

El presente Plan Parcial modificado (2ª Modificación) se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUP-I.1 “Los Almendros”, integrada por los propietarios incluidos dentro del ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondientes al SUNP-I.1 “Los Almendros” del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El Plan Parcial que tiene por objeto la Ordenación del Sector SUNPI-1 “Los Almendros” y desarrolla el Plan de Sectorización (aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006)), fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz el 11 de mayo de 2007 (BOCM nº 152, de 28 de junio de 2007).

La 1ª Modificación del Plan Parcial fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 30 de septiembre de 2015, y publicado en el BOCM nº 255 de 27 de octubre de 2015.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión de 23 de mayo de 2016 aprobó definitivamente los proyectos de Urbanización y Reparcelación. Posteriormente en sesión de 26 de marzo de 2018 se aprobó la corrección de errores y el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz en sesión de 29 de abril de 2019 aprobó definitivamente la 2ª modificación del proyecto de urbanización.

La 2ª Modificación del Plan Parcial no afecta a las determinaciones estructurales establecidas por el planeamiento general ni tampoco a las redes locales, los usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos establecidos en la 1ª Modificación que es el planeamiento que se modifica y refunde.

El presente documento tiene por objeto adaptar el Plan Parcial vigente (Plan Parcial modificado en 2015) a las necesidades y realidad de la situación actual. Esta 2ª Modificación, salvo en lo que a continuación se enumera y que constituye su objeto, incorpora y mantiene lo establecido en el Plan Parcial vigente (modificación del año 2015).

Así, el presente Texto Refundido lo es del Plan Parcial vigente (Modificado en 2015) y la denominada 2ª Modificación, y se redacta con el objeto de modificar los aspectos que se enumeran a continuación:

1. Ajustar los linderos de las fincas resultantes IE-1 y SU.
2. Reubicar en la zona norte del equipamiento público, situado al noreste del Plan Parcial, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general, manteniendo la superficie original de dicho equipamiento.
3. Remodelar la zona de la manzana noreste (de uso industria escaparate), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura local en dicha manzana, ajustando la forma y los linderos de las

parcelas resultantes IE-3 e IE-4 de forma que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existentes condición que se produce minimizando el retranqueo de los mismos.

4. Remodelar la zona sureste correspondiente a la zona donde se ubica la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura general (ELG) y ajustando la forma y los linderos del DEP-1 y del DEP-2, equipamientos sobre los que se ubica la referida depuradora, permitiendo que bajo el nuevo diseño del ELG discurren los oleoductos existentes.
  5. Asignar como dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
  6. Permitir en las parcelas en la zona de retranqueos de los edificios la colocación de edificaciones auxiliares, en superficie, necesarias para el desarrollo de las futuras actividades a desarrollar en los mismos, entre los que se encuentran, entre otros, los centros de transformación y/o seccionamiento y las casetas de vigilancia y control.
- Respecto a las Normas particulares de las zonas Dotacionales y de Servicios:
- o Los usos autorizados y/o compatibles (según se recoge en el Cuadro General de Normas Particulares) permitidos deberán garantizar el cumplimiento de los estándares Acústicos exigidos por la Ley ejecutando las medidas necesarias que garanticen dicho cumplimiento.
7. Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria Escaparate:
    - a. Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
    - b. Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 18 m.
    - c. Permitir el Uso Estación de Servicio como uso pormenorizado.
    - d. Ampliar el Uso pormenorizado a la posibilidad de desarrollar la Industria Almacén AL-2.
    - e. Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
    - f. Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.
  8. Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria logística:
    - a. Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente

- continúo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
- b. Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 24 m.
  - c. Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
  - d. Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura.
  - e. Reducir la parcela mínima a 3.000 m<sup>2</sup> dado que por la forma de algunas parcelas asignadas en la reparcelación no es posible materializar la edificación con las características que requiere la logística actual.
  - f. En coherencia con ello, reducir a 1.000 m<sup>2</sup> la parcela privativa en el caso de conjuntos inmobiliarios para permitir el “multi-inquilino” en una misma nave.
9. Adaptar las previsiones y propuestas de infraestructuras del Plan Parcial vigente a la situación sobrevenida por la ejecución de las obras de urbanización, los informes, autorizaciones y convenios con las entidades prestatarias de servicios urbanísticos, el soterramiento de líneas eléctricas y los cambios en las estructuras de cruces con otras infraestructuras como las ferroviarias. En consecuencia, con ello, adaptar y actualizar los costes de urbanización.
10. La inclusión de la reglamentación de las condiciones de protección y Normativa aplicable a los oleoductos existentes en el Sector así como a las infraestructuras del Canal de Isabel II.

Los Sistemas Generales exteriores que se incluyen dentro del ámbito del Plan de Sectorización y que no se incluyen en el Sector propiamente dicho, se ordenarán específicamente a través de un Plan Especial que redactará el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Se trata de un Plan de Iniciativa Particular en el que se contempla que el Sistema de Actuación sea el de Compensación y sujeto a las determinaciones de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y mediante la estimación de la correspondiente Iniciativa de Actuación Directa.

Se trata por tanto de un Plan de Iniciativa Particular cuya tramitación se plantea en aplicación del artículo 106 de la Ley 9/2001 como ejecución directa por los propietarios.

La documentación integrante del Plan dado su carácter y sus objetivos de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, está constituida por:

Documento I.- Memoria Justificativa de la Ordenación y sus determinaciones.

Anexo I. Justificación de la conexión y adaptación de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

**Anexo II. Permiso de obras para ejecución de Vía de servicio sobre la Carretera M-206**

Anexo III. Convenios de Suministros. Conformidades Técnicas. Anexo IV. Documento Ambiental Estratégico (incluye estudio de impacto acústico, estudio de caracterización de suelos y estudio de arbolado).

Anexo V. Justificación del Sistema de Transporte Público. Estudio de Tráfico.

Anexo VI. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos.

Anexo VII. Estudios de Impacto Normativo y de género.

**Anexo VIII. Estudio de Sostenibilidad Económica**

**Anexo IX. Autorización de acondicionamiento de la Vía Pecuaria “Colada del Camino de Galapagar”**

Documento II.- ORGANIZACIÓN y GESTION DE LA EJECUCION.

Documento III.- NORMAS PARTICUALRES DEL PLAN PARCIAL

Documento IV.- PLANOS.

**Documento V.- RESUMEN EJECUTIVO**

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. Información General

#### 2.1.1. Situación

Los terrenos objeto de la Ordenación a través del Plan Parcial se encuentran en el Sector “Los Almendros” incluido en el Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Torrejón de Ardoz. Su delimitación y concreción de Sistemas y Redes adscritos, han sido objeto del correspondiente Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006).

Los terrenos están situados en el Suroeste del término municipal de Torrejón de Ardoz y se encuentran delimitados por:

- Al Norte: el Polígono Industrial de “Las Monjas”.
- Al Sur: el límite del término municipal.
- Al Este: con los suelos correspondientes a las instalaciones ferroviarias de **ADIF**.
- Al Oeste: con el límite del término municipal y las instalaciones de almacenamiento de hidrocarburos de la empresa CLH.

#### 2.1.2. Superficie

La superficie total del Sector, como ámbito computable, asciende a 819.773 m<sup>2</sup>, de la que 135.198 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales (Redes Públicas Generales) exteriores, 169.530 m<sup>2</sup> a Sistemas Generales interiores y 515.045 m<sup>2</sup> a superficie interior de Sector, que resultan del Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006) **y que se corresponde en su totalidad con el Plan Parcial modificado en 2015.**

Con independencia de estas superficies, en los terrenos existen otros ámbitos preexistentes no sujetos a reparcelación; en concreto 33.865 m<sup>2</sup> de vías pecuarias, 15.988 m<sup>2</sup> de la subestación de energía eléctrica de la compañía IBERDROLA, 5.748 m<sup>2</sup> de vía de ferrocarril, y 32.665 m<sup>2</sup> de viarios preexistentes.

### 2.2. Características de los terrenos objeto de la Ordenación

#### 2.2.1. Topografía

Los terrenos que constituyen el Sector “Los Almendros” presentan una ligera pendiente hacia el Sur, buscando, ya fuera del ámbito, la ribera del río Henares.

La cota más alta se corresponde con la parte más septentrional del Sector en proximidad con el Polígono Industrial de “Las Monjas” y la Avda. de la Luna con una cota de 581 m por encima del nivel del mar, siendo la más baja el extremo Sureste del ámbito en proximidad con el Camino del Castillo y las Líneas Férreas donde se encuentra la cota 567 m.

**En la actualidad la topografía se encuentra en transformación como consecuencia de los movimientos de tierra de las obras de urbanización en ejecución.**

### 2.2.2. Edificaciones existentes

En la actualidad dentro del ámbito del Sector no existen ninguna edificación, excepción hecha de la Central Eléctrica de Torrejón de Ardoz que como se ha dicho anteriormente no forma parte del ámbito del Suelo Urbanizable y por tanto no está incluida como superficie reparcelable.

Exteriormente al ámbito del Sector se encuentra la estación Depuradora de torrejón de Ardoz (EDAR ARDOZ) perteneciente al Canal de Isabel II, que se encuentra al Suroeste del ámbito.

### 2.2.3. Usos y Actividades

En la actualidad los terrenos no se encuentran destinados a uso alguno reseñable **excepto las que se derivan de la transformación en curso como consecuencia de las obras de urbanización en ejecución.**

### 2.2.4. Escena Urbana

El Sector está en continuidad del Polígono Industrial “Las Monjas” al Sur de la carretera que une Torrejón de Ardoz con la M-45 y San Fernando de Henares, y se encuentra en un entorno de clara vocación industrial, con una fuerte presencia de los depósitos de almacenamiento combustible de la compañía CLH, una subestación eléctrica, **una estación depuradora (EDAR)** y una serie de tendidos de media y alta tensión que discurren por el entorno.

**Actualmente en transformación, conlleva la contribución a la ejecución de parte de la Ronda Sur que enlazará la carretera de Loeches con el final del Polígono Las Monjas accediendo a las M – 45 y 50 y beneficiando en la movilidad urbana y metropolitana lo que cambiará la escena urbana de los barrios del sur de Torrejón de Ardoz.**

### 2.2.5. Infraestructuras existentes

El Sector está atravesado por numerosas infraestructuras de carácter municipal y supramunicipal que se corresponden básicamente con líneas de media y alta tensión que nacen o mueren en la subestación eléctrica que se encuentra insertada en el interior del ámbito de ordenación.

Discurre por el ámbito una tubería de aducción de agua de 1.200 mm de sección perteneciente al Canal de

Isabel II que lo atraviesa de Noroeste a Sureste, en paralelo a la traza del Camino del Castillo.

Existe además una línea férrea cuyo trazado discurre por el interior del ámbito en su zona Sur y que da acceso a la zona de depósitos de almacenamiento de combustible de CLH, y que tiene un uso de transporte de mercancías de baja frecuencia.

**Igualmente hay que destacar:**

- Una tubería de aguas regeneradas que conectan con el depósito de aguas regeneradas existente al sur del ámbito, ambos pertenecientes al Canal de Isabel II.
- Una tubería de suministro de agua a la EDAR de Torrejón, perteneciente al Canal de Isabel II.

- Líneas de media tensión perteneciente a la Compañía eléctrica Iberdrola Distribución Eléctrica SAU.
- LAAT de 132 Kv que discurre en sentido Suroeste-Noreste hasta entrar en la ST ARDOZ, perteneciente a la Iberdrola Distribución Eléctrica SAU.
- LAAT de 132+66 Kv que sale de la ST ARDOZ y discurre en sentido Este-Oeste, perteneciente a la Iberdrola Distribución Eléctrica SAU.
- LAAT de 45 Kv que discurre en sentido Noroeste-Sureste, perteneciente a la Compañía Unión Fenosa Distribución Eléctrica.
- Colectores de Saneamiento municipales al Noreste del ámbito.

Existe en la zona Norte **dos colectores, uno de diámetro 2000 mm** que discurre desde la rotonda de acceso en sentido noroeste hacia las vías del tren, así mismo también llega a ese punto **uno** ovoide proveniente del Polígono de las Monjas.

Por último, en el límite Sur existen **4 oleoductos**, que comunica Torrejón de Ardoz con la Red Nacional de Transporte de Hidrocarburos.

Como se viene exponiendo, el ámbito se encuentra en transformación por estar en ejecución las obras de urbanización del mismo.

#### **2.2.6. Estructura de la Propiedad**

Los terrenos que componen el Sector y los Sistemas Generales adscritos corresponden a sus titulares, en la proporción que inicialmente se **aprobó en la Junta de Compensación o tomando en consideración las transmisiones posteriores debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, y que resulta de la medición realizados los ajustes procedentes** una vez analizados los títulos de Propiedad, la división catastral y realizadas las comprobaciones topográficas pertinentes en el proceso reparcelatorio.

#### **2.2.7. Otras afecciones**

El ámbito se ve afectado por la Carretera M-206 que discurre al Norte del mismo y que le separa del Polígono de “Las Monjas”. También se ve afectado por la línea ferroviaria que discurre al Sur del mismo y que tiene un uso de transporte de mercancías.

En todo momento se respetará la zona de Dominio Público y la zona de protección de la carretera M-206, medidos desde **la arista exterior de explanación**, la línea de intersección del terreno natural con el desmonte o terraplén de la carretera (borde de la explanación). **Límites que recientemente han sido informados por el órgano competente para obras de infraestructuras en terrenos afectados por la M-206.**

Se han tomado en consideración, asimismo, las afecciones derivadas de las líneas aéreas de transporte de energía eléctrica y del oleoducto que discurre como se ha dicho anteriormente por la zona Suroeste del ámbito.

Se ha tomado en consideración, la afección correspondiente a la tubería del Canal de Isabel II de aducción de agua y que por su importante sección recibe un tratamiento específico.

Por último, se contemplan las afecciones derivadas de la existencia de una vía pecuaria que discurre de Suroeste a Noreste del ámbito y que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable especialmente protegido.

Asimismo, se han considerado las servidumbres aeronáuticas que pudieran afectar al Sector SUNP-1.

### 3. CONDICIONAMIENTOS DE LA ORDENACIÓN. ADAPTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. Determinaciones del Plan General y el Plan de Sectorización. Justificación de la adecuación del Plan Parcial

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan de Sectorización del S.U.N.P.I.-1 "Los Almendros" son las establecidas en las Fichas Urbanísticas que a continuación se incorporan a los efectos de su conocimiento y justificación del cumplimiento.

##### 3.1.1. Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana

#### Art. 40. NORMA URBANÍSTICA SUNP-II

de 12 de 2000

##### 40.1. Definición

Tomada el 19 de 12 de 2000

Regula el desarrollo de los sectores que puedan delimitarse en el Área Sureste del Suelo Urbanizable No Programado.

##### 40.2. Aprovechamiento tipo

0,440 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso industrial aplicado a la totalidad del Área (excepto vía pecuaria)

0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso industrial aplicado al ámbito del Sector, excluidos Sistemas Generales.

##### 40.3. Uso Predominante

Industrial y Almacenes.

##### 40.4. Usos Prohibidos

Residencial

Comercial, excepto C.7 y C.8.

Espectáculos

En el Centro de Servicios del Polígono se admite el uso Comercial C.1, el Hostelero y el Hotelero.

Planos

18

12 de 2000

19 de 12 de 2000

Sección

APROBADO

Consejo Gobierno

de Fecha 1

de 3 de 2001

Torrejón, a 21 de 3 de 2001

APROBADO Pleuro  
de fecha 18

40.6. Condicionantes de diseño

- de 02 de 2000  
Torreón, a 19 de 12 de 2000
1. Deberá coordinarse con los desarrollos de San Fernando de Henares, así como con las zonas industriales colindantes.
  2. Deberá relocalizarse la vía pecuaria.
  3. Se admite la previsión de accesos desde el ferrocarril a áreas industriales.
  4. Deberá calificarse de zona verde la zona tramada en el plano indicativo de las condiciones de ordenación.

APROBADO Consejo Gobierno

40.7. Otras condiciones

En su desarrollo urbanístico deberá someterse a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación aplicable.

En la ejecución del Sector deberá asegurarse la conexión con el sistema integral de saneamiento, y la capacidad de las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.

Deberán cumplirse las condiciones mínimas de seguridad fijadas en el Decreto 1562/98 de 17 de Julio e Instrucciones Técnicas Complementarias MI-IP92 "Parque de Almacenamiento de Productos Petrolíferos", la cual fija una distancia mínima de 30 m. de la instalación a cualquier viario y de 40 m. si existen locales de pública influencia.

La aprobación del Plan Parcial estará condicionada a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria. A estos efectos deberá someterse a informe de la Dirección General de Agricultura y Alimentación.

APROBADO

*Plus*

de Fecha

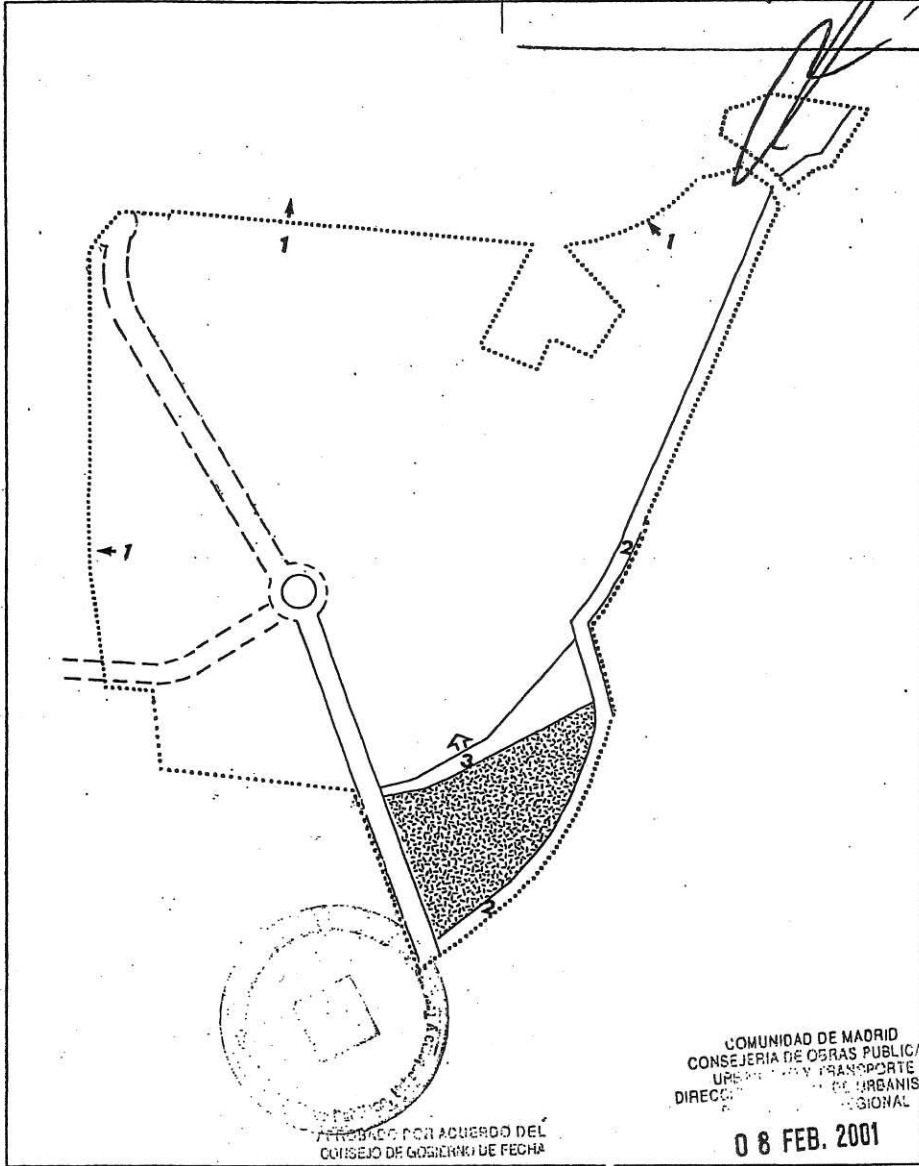
*18*

LOS ALMENDROS

SUN.P-11

*2000*  
*de 2000*

*José María*



COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y REGIONAL

08 FEB. 2001

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO  
INFORMANTE

*[Signature]*

APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

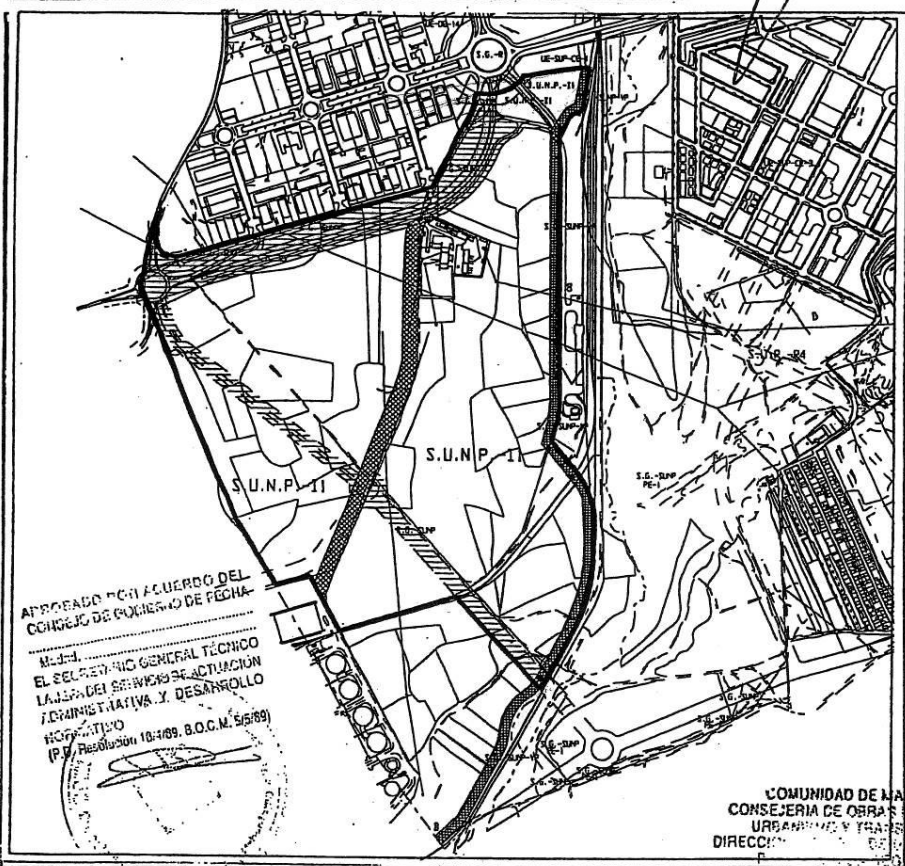
CONDICIONES DE ORDENACIÓN SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 PROMOTIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/05, B.O.C.M. 5/5/99)

*[Signature]*

LOS ALMENDROS APROBADO S.U.N.P.-II *Pous*

CONDICIONES ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO SUNP-II.  
 NOMBRE: LOS ALMENDROS.  
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 631.000 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE VÍA PECUARIA A RELOCALIZAR: 23.000 m<sup>2</sup>  
 SUP. SISTEMAS GENERALES INTERIORES EXCEPTO VÍA PECUARIA: 113.000 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES: 116.455 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 883.455 m<sup>2</sup>  
 LOCALIZACIÓN: AL SUR DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LAS MONJAS".

de Fecha 18  
 de 2000  
 Torrejón, a 12 de 2000  
*Secretario*



APROBADO POR ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
 Madrid  
 EL SECREARIO GENERAL TÉCNICO  
 LAJLA DE SERVICIOS DE ACTUACION  
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
 URBANIZATIVO  
 (P.V. Resolución 10-169. B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
 URBANISMO Y TRANSPORTE  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
 TERRITORIO

PLANO DE SITUACIÓN

08 FEB. 2001  
 DOCUMENTO INFORMADO

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

3.1.2. Ficha Urbanística del Plan de Sectorización



**Ficha Urbanística de Ordenación y Gestión**

- Clasificación de Suelo ..... Urbanizable Sectorizado
- Denominación.....Los Almendros
- Uso Global ..... Productivo

**Delimitación y Redes Supramunicipales y Generales**



**LEYENDA**

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 20/08/06  
 Madrid, 21/08/06  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO  
 (P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)



**Redes Supramunicipales Infraestructuras**

- Red Vial

**Redes Generales Infraestructuras**

- Red Ferroviaria
- Red Vial

**Papeles Libres**

- Capacidad Libre de Protección de Infraestructuras
- Parque Urbano (Según POU)

**Equipamientos y Servicios Públicos**

- Aparcamiento Público
- Equipamiento Multifuncional
- Parque Dotacional
- Deportivo (Según POU)

+++ Límite del Término Municipal

●●●●● Límite del Sector

----- Límite de los Sistemas Generales

----- Adscripción al Sector

**Superficies No Reparcelables**

- Red Supramunicipal Vía Pecuaria, Espacio Libre Protegido
- Caminos Públicos Existentes
- Subestación Eléctrica Existente



### Usos Compatibles

(Según P.G.O.U. Torrejón de Ardoz)

- Comerciales C-7 y C-8 (en todo el ámbito).
- Comercial C-1, Hostelero y Hotelero (en Centros de Servicios).
- Resto según P.G.O.U., excepto los expresamente prohibidos.

### Usos Prohibidos

- Todos los residenciales.
- Todos los comerciales excepto los expresamente compatibles.

Handwritten signature or initials.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE FECHA 21/02/06  
Madrid  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.335/06, de 6 de julio)



BD



Ficha Urbanística de Ordenación y Gestión

Determinaciones Estructurantes

a) Diseño y Ordenación

- El Plan Parcial deberá justificar en el diseño del Polígono, su coordinación con los desarrollos industriales colindantes localizados en el municipio de San Fernando de Henares y en especial con el Polígono Industrial de "Las Monjas" al Norte del Sector.
- Se mantendrá el trazado actual de la vía pecuaria, reservándose no obstante suelos en colindancia con los depósitos de combustible localizados al Sur, y en los terrenos reservados para la futura depuradora que permitan recuperar la continuidad de la Colada de Galapagar, actualmente interrumpida por estos.
- Se preverá una mejora de la conexión ferroviaria a los polígonos y áreas industriales colindantes al Oeste, en el Término de San Fernando de Henares.
- Se localizarán preferentemente las zonas arboladas de reserva local al Sur de las instalaciones y la vía de ferrocarril, en colindancia con las previsiones del Parque Urbano señalado en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

b) Gestión y Tramitación

- El Sector deberá someterse al conjunto de Informes Ambientales y en concreto al proceso señalado en el artículo 21 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- El Sector asegurará la conexión con el sistema general de saneamiento y justificará las instalaciones de depuración para tratar los efluentes que genere.
- Se deberán cumplir las condiciones mínimas de seguridad fijadas en el Decreto 1.572/98 del 17 de Julio e instrucciones técnicas complementarias MI-IP 92 "Parque de Almacenamiento de Productos Petrolíferos".
- No se condicionará, en los términos establecidos por el Plan General, la Aprobación Definitiva del Plan Parcial a la modificación del trazado de la vía pecuaria, que mantendrá su trazado actual, pues el traslado requeriría la agrupación y disposición previa de los terrenos, que no pueden ser obtenidos con carácter previo al proceso reparcelatorio.

c) Programación

- Se establece una única etapa de actuación.

d) Otras Condiciones

- Se garantizará el cumplimiento de cesiones de Sistemas Generales determinadas por el P.G.O.U. en una cuantía mínima de 252.455 m<sup>2</sup>, de los cuales un mínimo de 116.455 m<sup>2</sup> serán exteriores al ámbito delimitado por el P.G.O.U.
- El ámbito responderá en la proporción que corresponda, según sus aprovechamientos, de la cuota que se establezca como gastos complementarios de saneamiento, depuración y conexiones exteriores, que fije el Ayuntamiento o en virtud de los acuerdos de éste con otros Organismos o Compañías Suministradoras, así como a los costes correspondientes en ejecución de obras generales para el Suelo No Programado que se determine mediante el Convenio correspondiente.
- El Planeamiento de Desarrollo, derivado del presente Plan de Sectorización deberá remitirse a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.
- Las vías pecuarias no serán en ningún caso utilizadas para construir nuevos viales sobre ellas. Si es preciso, se autorizarán los mínimos cruces imprescindibles con las mismas.
- Deberá constituirse Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del ámbito, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos. 24 y ss del RGU, arts 136 y 137 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM y Plan Parcial correspondiente.

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO DE MADRID  
Madrid, a 21/05/06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE URBANISMO  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.358/06 de 05/06/06)



Handwritten signature or mark.

BD

## Adecuación del Plan Parcial

### 3.2.1. En relación a los Aprovechamientos

El coeficiente de edificabilidad del Plan Parcial se corresponde con el señalado por el Plan General, que es de  $0,44 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Lo que supone una edificabilidad máxima de  $360.700 \text{ m}^2$ , calculada sobre los  $819.773 \text{ m}^2$ .

Se fija para el Sector, de acuerdo al Plan de Sectorización, un aprovechamiento máximo de 521.130 ua ugc, en función del aprovechamiento unitario del Sector marcado por el Plan de Sectorización ( $0,6357 \text{ ua ugc}/\text{m}^2$ )

El uso global característico es el productivo.

La pormenorización de los usos y los aprovechamientos incluidos en el presente Plan Parcial se ajustan a los establecidos en el Plan de Sectorización con el siguiente desglose de edificabilidades y aprovechamientos:

	<b>Sup. Suelo</b>	<b>Coef. edific.</b>	<b>Edificab.</b>	<b>Coef. Homog.</b>	<b>Ua ugc</b>
- Industria Logística	384.141 m <sup>2</sup>	0,8459 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	324.934 m <sup>2</sup>	0,90	292.441 uas
- Industria Escaparate	25.547 m <sup>2</sup>	1,4000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.766 m <sup>2</sup>	1,15	41.131 uas
<b>TOTAL</b>	<b>409.688 m<sup>2</sup></b>		<b>360.700 m<sup>2</sup></b>		<b>333.572 uas</b>

Este Sector conforma en sí mismo un Área de Reparto independiente por constituir en su conjunto un Sector

Urbanizable No Programado con Plan de Sectorización.

- Aprovechamiento apropiable.

Les corresponde en cumplimiento de la Legislación vigente a los titulares de los terrenos incluidos dentro del ámbito reparcelable el 90% del aprovechamiento del Sector.

### 3.2.2. En relación a las Condiciones de Ordenación

Se ha dado cumplimiento al conjunto de las determinaciones establecidas en la Ficha Urbanística del Plan General y que básicamente hacían referencia a la coordinación con los desarrollos industriales colindantes y en especial a los incluidos dentro del término de San Fernando de Henares y el Polígono de “Las Monjas”. Se ha contemplado la traza previamente establecida respecto al Sistema General Viario que comunica la Carretera M-206 con los Sistemas Generales exteriores al Sureste a través de la traza marcada por el Camino del Castillo, al que se le incorpora un paso a nivel para salvar el paso de la vía férrea.

Se ejecuta una Vía de Servicio sobre la Ctra. M-206 entre la glorieta que se encuentra al oeste, en el límite con el término municipal de San Fernando de Henares y la glorieta situada al este, en la intersección con la Avenida del Sol, perteneciente al municipio de Torrejón de Ardoz.

Se dispone de permiso de obras para la ejecución de dicha Vía de Servicio, concedido por la dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid con fecha 10 de junio de 2019, con nº de expediente GACA/715.8/2018 (ZONA 4), ante la Subdirección de explotación y Conservación de la Dirección

### General de Carreteras de la Comunidad de Madrid para obtener la autorización de obras necesarias.

Se ha mantenido el trazado de la vía pecuaria en tanto no ha sido autorizado un traslado alternativo en las condiciones que expresamente pudiese señalar la Dirección General de Agricultura, y por tanto se han establecido en su entorno viarios que permiten dar acceso al conjunto de las parcelas sin ocasionar tránsito y/o perjuicio alguno a la Vereda existente.

Se han concretado, el conjunto de las zonas arboladas al Sur del ámbito en continuidad con lo que será el futuro Parque Urbano de Torrejón de Ardoz, **incorporando un carácter forestal.**

Respecto a las condiciones y la disposición de los usos, éstos se han vinculado dando coherencia a los dos grandes viarios tanto, el existente en la Carretera M-206 en torno a la cual se sitúan usos de industria-escaparate en la parte Este, así como el nuevo Sistema General Viario que discurre por encima del Camino del Castillo en cuyos márgenes se han establecido las parcelas para la industria logística.

Se han tenido en consideración las afecciones correspondientes a los oleoductos y a la protección de los depósitos de combustibles tal y como señalaba el Plan General.

Se han reservado espacios para el soterramiento del conjunto de líneas aéreas de transporte de energía eléctrica.

Se han establecido las reservas correspondientes para la ejecución de colectores y emisarios que permitan la evacuación de las aguas residuales tanto como del Sector como de otros colindantes.

Se han tenido asimismo en consideración, las afecciones correspondientes al discurrir de las infraestructuras del Canal de Isabel II trazando pasillos y zonas verdes que permitan que dicha afección se produzca sobre suelos cuyo uso y dominio sea público.

**Asimismo, por la existencia de un aliviadero de aguas pluviales al Este del ámbito, que se va a mantener, se reubica para calificarlo con espacio libre de infraestructuras locales. (ELL).**

**Se reordena el espacio de libre de infraestructura general ubicada en la franja comprendida entre el equipamiento DEP-1 y DEP-2 (donde se ubica la EDAR Torrejón) y la Avenida Ronda Sur, franja por la que discurren 4 oleoductos de CLH.**

### **3.2.3. En relación con el Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación será el de Compensación, en virtud de la Estimación Municipal de la Iniciativa de los Particulares.

### **3.2.4. Condiciones de desarrollo**

Las condiciones de desarrollo en cuanto a plazos son las previstas en la ficha y el documento de Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de

2006), **tomando en consideración los plazos que derivan del Proyecto de Urbanización y sus modificaciones.**

## **3.3. Determinaciones de la Ley del Suelo (9/2001) de la Comunidad de Madrid. Justificación de la adecuación del Plan Parcial**

### **3.3.1. Reservas de suelo**

Respecto a las reservas de suelo exigidas en los artículos 36 y 91 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio,

de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en base a su actual redacción establecida a través de las modificaciones de la citada Ley por la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, son las siguientes:

#### **a) Redes Supramunicipales**

El Plan Parcial reserva para las Redes Supramunicipales un total de 53.530 m<sup>2</sup> de suelo, que exceden las mínimas requeridas por la Legislación vigente aplicable, pues no se establece ningún mínimo para estas Redes, según el artículo 91 de la LSCM, modificado por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Dichas redes supramunicipales se concretan en 53.530 m<sup>2</sup> de suelo para comunicaciones viarias, que comprende a la totalidad de la carretera M-206 existente y las ampliaciones ya previstas por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid y con informe favorable de este Organismo, y que cumplen con lo establecido en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006), y que se obtendrá a través del proceso reparcelatorio, con independencia de la inscripción registral de la carretera existente.

En relación con las reservas de carácter supramunicipal destinadas a Viviendas de Promoción Pública o de Integración Social, ya no son necesarias, dada la modificación producida en la redacción del artículo 91 de la LSCM por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas), si bien permanece la obligación de su compensación monetaria por estar aprobado así en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006).

**Esta compensación monetaria se hizo efectiva el 25 de octubre de 2018.**

#### **b) Redes Generales**

El Plan Parcial reserva para el conjunto de las Redes Públicas de carácter General previstas en la nueva redacción del artículo 36 de la LSCM una cantidad total de 265.521 m<sup>2</sup> de suelo, que superan sustancialmente el mínimo establecido por dicha Ley.

El presente Plan Parcial respeta, incluso incrementa ligeramente, las cuantías mínimas establecidas por el propio Plan de Sectorización, realizando algunos pequeños ajustes en sus delimitaciones.

Estas redes de carácter general se desglosan, de acuerdo, con los objetivos del Plan General y en particular, con los del presente Plan Parcial en los siguientes espacios:

- Para zonas verdes se reserva una cantidad de 82.938 m<sup>2</sup> de suelo, que justifican en estándar mínimo señalado antiguamente por la LSCM de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y que, de acuerdo con los planos adjuntos, se delimitan al Este del ámbito, exteriormente al mismo, al otro lado de las vías del ferrocarril, para dar cumplimiento, a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, y al Plan de Sectorización.
- Las reservas de infraestructuras generales que, en base a la anterior redacción de la LSCM, deben ser de un mínimo de 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, y por tanto, no inferiores a 72.140 m<sup>2</sup> de suelo, se justifican y concretan en el presente Plan Parcial de la siguiente forma:

- Mediante la determinación y delimitación de los suelos destinados al viario general previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón para este ámbito, y en el Plan de Sectorización que discurre diagonalmente de Norte a Sur y de Oeste a Este, cuya superficie, de acuerdo con los Planos de Ordenación y el Cuadro General incluido en el presente Documento es de 68.625 m<sup>2</sup>.
- Mediante la localización de suelos para la ampliación de las infraestructuras ferroviarias existentes, con una aportación de 5.748 m<sup>2</sup>.

Ambas redes totalizan 74.373 m<sup>2</sup> y se concretan en los Planos de Ordenación que se aportan al presente Plan Parcial.

- Redes de Equipamientos y Servicios Públicos.

Las redes destinadas a servicios y equipamientos públicos se contemplan en el Plan Parcial mediante la reserva de 108.210 m<sup>2</sup> de suelo, que satisfacen los mínimos establecidos legalmente.

Dichas superficies se concretan y desglosan de la siguiente forma:

- Se reservan 25.349 m<sup>2</sup> de suelo destinado a equipamientos públicos de carácter general que se han determinado como multifuncionales cuyo uso y destino final no se concreta y se deja abierto para que el propio municipio establezca los usos de mayor interés dentro de los posibles que se permiten de acuerdo con el Plan General vigente. Esta concreción se podrá determinar incluso con posterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Se reservan 46.388 m<sup>2</sup> para servicios urbanos correspondientes a la futura Depuradora del municipio de acuerdo con los criterios y acuerdos incluidos en el Convenio con el Canal de Isabel II.
- Se reservan 18.413 m<sup>2</sup> de Parque Dotacional General en colindancia con las zonas verdes exteriores previstas. Esta zona está dentro del cómputo de Redes de Equipamiento por su carácter singular al formar parte de un Gran Parque de Ciudad (ZV-3), que el Plan General en su Artículo V.12.3 marca con la posibilidad de albergar equipamiento sociocultural y deportivo.
- Por último, se reservan 18.060 m<sup>2</sup> de suelo destinados preferentemente al aparcamiento público, en colindancia con los Depósitos de Combustible que, de acuerdo con el presente Plan Parcial, prestarán servicio de las industrias logísticas localizadas en el entorno, con independencia del cumplimiento de los estándares fijados por la Ley 9/2001.

La delimitación y concreción de dichas redes, se encuentran señaladas en los Planos que se adjuntan al presente Plan Parcial.

### c) Redes Locales

De acuerdo con las determinaciones de la LSCM, y del Plan de Sectorización del Sector, se incluye la justificación del cumplimiento de las Redes Locales dentro del Cuadro Resumen de Superficies del presente Plan Parcial.

A estos efectos cabe señalar que dichas redes dan cumplimiento no solamente a las determinaciones

legales, sino a las propias del Plan General, en especial en lo referente a las superficies de zonas verdes arboladas que se concretan y definen en los términos señalados por éste.

El presente Plan Parcial reserva una superficie de 109.236 m<sup>2</sup> para Redes Locales, que da cumplimiento al estándar legal anterior y a la superficie definida en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM n°235, de 3 de octubre de 2006).

El resto de las redes de carácter local, se sustancian fundamentalmente, con el conjunto de accesos rodados a las parcelas, a través de los viarios locales interiores al ámbito, y una parcela de Servicios urbanos en la zona noroeste del Polígono.

### **3.3.2. Cesión del Aprovechamiento Municipal**

Constituye el 10% del aprovechamiento lucrativo total del Sector, de acuerdo con la Legislación vigente, cuya ubicación concreta se definirá en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

#### **4. MODIFICACIONES Y JUSTIFICACIONES QUE SE INTRODUCEN EN ESTE TEXTO REFUNDIDO CON RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE 2015**

##### **4.1. Zonificación Zona Noreste (entre las calles Margarita Salas y Marie Curie)**

El Plan Parcial vigente, califica, en el extremo noreste del ámbito situado al norte del viario supramunicipal RVS porción 4, tres zonas:

- La primera al norte del viario supramunicipal RVS porción 4 hasta el límite del ámbito norte del Plan Parcial de 7.582 m<sup>2</sup> de superficie calificada de Industria Escaparate IE.
- La segunda al este de la anterior calificada Red local de Servicios Urbanos RU de 8.843 m<sup>2</sup> de superficie.
- Una pequeña superficie de vía pecuaria.

Analizada la ordenación pormenorizada vigente y la asignación de fincas resultantes en el Proyecto de Reparcelación aprobado, se ha observado que el frente de fachada y la forma de la parcela calificada de industria escaparate dificulta e incluso impide la materialización del aprovechamiento asignado.

En consecuencia, se ha procedido a remodelar la delimitación de las zonas calificadas de industria escaparate y, de servicios urbanos con objeto de incrementar los frentes de la manzana de Industria escaparate situada en el noreste del ámbito en su límite sur sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso y, poder materializar el aprovechamiento real asignado a las fincas y parcelas resultantes.

El Plan Parcial vigente, califica, en el extremo noreste del ámbito, en este caso al sur del viario supramunicipal RVS porción 4, una manzana con dos usos, uso industria escaparate y Espacio Libre (EL) y con la siguiente distribución:

- Tres parcelas resultantes al sur de la manzana (IE-5, IE-6 e IE-7) de 4.658 m<sup>2</sup> de superficie calificada de Industria Escaparate IE.
- Una parcela resultante en el centro de dicha manzana (IE-4) de 12.307 m<sup>2</sup> de superficie calificada de Industria Escaparate IE.
- Una parcela con forma irregular de 1637 m<sup>2</sup> de superficie calificada como Espacio libre de protección de infraestructuras ELL (porción 4).
- Una parcela resultante al noreste de la manzana (IE-3) de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie calificada de Industria Escaparate IE.

Por la parte Noreste de la manzana discurren dos colectores de saneamiento de gran diámetro que supondrían una servidumbre en la parcela resultante IE-3 pudiendo limitar o dificultar la materialización del aprovechamiento en dicha parcela, dificultando, además, el mantenimiento y reparación de la infraestructura.

En consecuencia, se ha procedido a remodelar la delimitación de las zonas calificadas de industria escaparate correspondientes a las parcelas resultantes IE-3 e IE-4 y del espacio de protección de infraestructuras (ELL porción 4) con objeto de que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existentes en esa zona, condición que se produce minimizando

el retranqueo de los mismos y para ello es necesario remodelar la zona correspondiente a las parcelas referidas en este párrafo.

Finalmente, se han ajustado los linderos entre las fincas resultantes IE-1 y SU, dado la situación irregular de las mismas para que estas tuvieran un diseño más uniforme que permita una mejor implantación de sus respectivos usos, sin que por ello se haya modificado la superficie de cada una de ellas.

#### **4.2. Zonificación Zona Suroeste (zona de la Estación depuradora)**

El Plan Parcial vigente, califica, en el extremo suroeste del ámbito situado al oeste de la Avenida Ronda Sur, tres zonas:

- La primera al oeste, pegado a la planta de CLH, calificada como Espacio libre de infraestructura general (ELG porción 3) con una superficie de 6.020 m<sup>2</sup>.
- La segunda entre la Avenida Ronda Sur y el espacio libre de infraestructura general (ELG porción 3) denominada DEP-1 con 39.613 m<sup>2</sup> de superficie, donde se ubica la EDAR.
- La tercera, denominada DEP-2 con 6.775 m<sup>2</sup> de superficie donde se ubica la EDAR.

Tanto el Canal de Isabel II como la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH) S.A. solicitaron (mediante alegación estimada) la reordenación de las zonas antedichas para que se reajustaran los límites urbanísticos a los límites físicos de la Estación depuradora, reordenando el espacio libre de infraestructura general con la calificación de la superficie frente a dicha depuradora y la Avenida Ronda Sur, por la que discurren oleoductos pertenecientes a CLH, como espacio libre de infraestructuras general.

#### **4.3. En consecuencia, se ha procedido a remodelar la delimitación de las zonas anteriores con objeto de cumplir con lo solicitado. Equipamiento**

El Plan Parcial vigente califica en el extremo noreste del ámbito situado al sur del viario supramunicipal RVS porción:

- Al oeste del límite del ámbito una zona de red general de equipamiento multifuncional EQ de: 25.349 m<sup>2</sup> de forma trapezoidal acaba en "pico" por la que, en su parte norte discurre un colector y limitada al sur por el espacio libre de protección de infraestructuras calificado de EL
- Al sur de la zona de equipamiento una zona de forma sensiblemente rectangular con un saliente hacia el norte muy estrecho calificada de Espacio libre de protección de infraestructuras ELL de 16.113 m<sup>2</sup> de superficie"

La existencia de una servidumbre de infraestructuras en un equipamiento multifuncional que, pudiera ser materializado por un organismo específico puede limitar o dificultar su puesta a disposición del organismo que lo haya de ejecutar. Además, dificulta el mantenimiento y reparación de la infraestructura que, en muy pequeña superficie y en la zona norte del equipamiento cuya forma en "pico" no es adecuada para la edificación aconseja eliminar dicha servidumbre.

Es así que se readapta, en la zona norte del equipamiento público, situado al noreste del ámbito, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general y redimensionar la superficie de dicho equipamiento manteniendo la superficie original.

#### **4.4. Normas particulares del Plan Parcial**

Las Normas Particulares del Plan Parcial de 2015 no disponen de una estructura establecida en términos de títulos, capítulos y artículos que es habitual en la práctica urbanística y facilita la mejor comprensión y utilización de dichas Normas Particulares.

Por lo que con la presente modificación se adapta y actualiza las Normas Particulares del Plan Parcial Vigente manteniendo la estructura de las existentes pero estructurándolas en Capítulos y artículos manteniendo el Cuadro General de Normas Particulares en el que se regulan las condiciones de Tipología, Parcelación, Volumen y Usos y cada Zona Particular con el ámbito, carácter, condiciones de aplicación y otras condiciones. Asimismo, se han modificado ciertas previsiones que se detallarán a continuación.

#### **4.4.1. Respeto de las Normas de Aplicación General y Normas Ambientales de Aplicación**

En primer lugar, debe destacarse que se ha modificado el número de aparcamientos obligatorios. En el Plan Parcial de 2015 se remitía a la dotación genérica prevista en la legislación urbanística. A este respecto, en la presente modificación se pretende reducir esta dotación a una plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada, dado que el uso principal del Sector requiere de grandes superficies de construcción pero el ratio de empleados en base a la superficie edificada es más bajo que para el uso residencial o para usos industriales de mano de obra intensiva.

En cuanto a las Normas Ambientales de Aplicación, la presente Modificación se limita a actualizar las previsiones del Plan Parcial a la luz de la normativa ambiental actualmente vigente, así como a la tecnología y técnica actual. Los usos autorizados y/o compatibles (según se recoge en el Cuadro General de Normas Particulares) permitidos en el equipamiento (red de usos dotacional y servicios) deberán garantizar el cumplimiento de los estándares Acústicos exigidos por la Ley ejecutando las medidas necesarias que garanticen dicho cumplimiento.

#### **4.4.2. Respeto de las Normas Particulares de las Redes y Zonas**

En cuanto a las modificaciones en las Normas Particulares aplicables a las redes y a las distintas zonas, cabe destacar que principalmente se han producido en las Normas Particulares de la Zona de Industria Escapate y de la Zona de Industria Logística.

Así, la única modificación relevante en las otras zonas reguladas por el Plan Parcial es la relativa a la posibilidad de colocar monopostes en las Zonas Verdes y Espacios Libres. En las Normas Particulares de las Zonas Verdes y Espacios Libres incluidas en el Plan Parcial de 2015 no se regula la posibilidad de colocación puntual de monopostes o señalizaciones de información de interés general para los usuarios que es oportuna y conveniente para la más correcta y sostenible funcionalidad del ámbito y los servicios que presta. Por tanto, se ha incluido la posibilidad de previa autorización municipal y siempre que sea compatible con las servidumbres aeronáuticas existentes, la colocación de un monoposte que pretenda publicitar el nombre del sector. No se permite en cambio la colocación de carteles publicitarios de carácter privado en esta zona.

La colocación de carteles o tótem publicitarios de carácter privado se limitan a las parcelas de la Zona de Industria Escapate y de la Zona de Industria Logística, permitiéndose siempre que se cumplan los límites de las servidumbres aeronáuticas y con un máximo de 30 metros de altura y unas dimensiones de 12 m de ancho x 5 m de alto, , respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

En cuanto a las nuevas previsiones para las Zonas de Industria Escaparate y de Industria Logística, se modifican tanto las determinaciones de uso como las condiciones de edificación de las parcelas.

En cuanto a las determinaciones de usos, solo se incluyen dos modificaciones en la Zona de Industria Escaparate.

En la Zona de Industria Escaparate del Plan Parcial de 2015 no se explicita si el uso de estaciones de combustible y de servicios al automóvil se puede desarrollar en dichas parcelas. Si bien es cierto que no se encontraba entre los usos prohibidos no se había incorporado entre los usos pormenorizados de esta Zona, entendiéndose que dichos usos podrían por tanto estar incluidos entre los usos compatibles y complementarios. Dado las limitaciones que puede conllevar el ser considerado uso compatible o complementario, se hace necesario la modificación de la tipología del uso y es que es oportuna en las parcelas calificadas como de Industria Escaparate tanto por su funcionalidad como por la localización en las entradas al ámbito del Plan Parcial desde las infraestructuras de máxima capacidad. Asimismo, se flexibilizan los usos de la Zona de Industria Escaparate incorporando además el uso AL-2, dado que actualmente la oportunidad comercial tiende a requerir almacenes de más de 500 m<sup>2</sup>, siendo por tanto necesario no limitar dicha superficie para no impedir el desarrollo de dichas parcelas.

En relación con las condiciones de edificación, tanto la altura de la edificación como los frentes máximos de parcela y fachada, se ha hecho necesaria su modificación para adaptarse a la tecnología y necesidades actuales.

La altura máxima de las naves logísticas y escaparate establecida en el Plan Parcial vigente es de 12 y 14 metros respectivamente. Las naves XXL en multinivel serán y son una de las claves de la industria logística del futuro y van poco a poco desarrollándose en el mercado para satisfacer las necesidades de los clientes y proporcionar una mayor flexibilidad en sus operaciones.

La tecnología y sostenibilidad de los procesos logísticos y de distribución han sufrido avances de tal modo que la optimización de sus procesos se produce con almacenamientos no singulares a procesos más especializados de empaquetamiento y gestión, con necesidades de espacios mayores tanto para la gestión de distribución mediante maquinaria como los “sorters” u otros elementos robóticos o hidroneumáticos que necesitan de alturas superiores de nave, puesto que dichos procesos requieren de maquinaria que puede llegar a tener una altura de entre 15 y 20 metros, demandando alturas excepcionales, de naves que no regula el Plan Parcial vigente.

Hay una enorme demanda en el mercado de grandes superficies para atender las necesidades de distribución, en parte debidas al crecimiento del “ecommerce”, y los avances en la industria logística y en la distribución, en los sectores productivos, que justifican el gran tamaño de las nuevas naves logísticas, en aspectos que se pueden concretar en los siguientes:

- La centralización y economías de escala en suministro en que se concreta en grandes centros de distribución en contra de multitud de centros menores. Esto permite la centralización de operaciones y economías de escalas
- Reducción de espacio en tiendas por la tendencia al ecommerce directo desde centros de distribución
- Crecimiento en variedad en líneas de producto que es necesario luego incorporar a envíos únicos por eficiencia
- Evolución en la gestión de inventarios, y mayor eficiencia en servicios de reparto
- Optimización de costes de transporte via coordinación de reparto
- Tecnología de escaneo y reconocimiento de producto en remoto para gestión de flujo de producto

- Control de flujo de información a través de big data
- Gestión de procesos de logística inversa – tratamiento y gestión del producto de la devolución para incorporación al flujo de nuevo
- Gestión de producto en diferentes fases con maquinaria específica – sorters, robótica, etc... de utilización óptima en grandes superficies con soleras lisas con mínimas tolerancias para operación

Del mismo modo, estas grandes naves pueden llegar a requerir de mayor altura para las plataformas de dos niveles.

En el caso particular del ámbito que nos ocupa el Plan parcial, además, contempla unas edificabilidades para los usos lucrativos que requieren de mayor altura para que se pueda materializar la totalidad de la edificabilidad de acuerdo a los parámetros y estándares de este tipo de actividad.

Por todo ello, se hace necesario elevar a 18 metros de altura máxima las edificaciones del uso Industria Escaparate y a 24 metros de altura máxima las edificaciones del Uso Industria Logística. Todo ello sin perjuicio de que se ha incorporado además una previsión respecto a la posibilidad de excepcionar dicha limitación por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones, etc., hasta 30 metros sobre rasante.

Por otra parte y como consecuencia de lo antedicho (el gran tamaño de las parcelas) se contempla la supresión de la condición estética para el uso logístico del frente continuo edificado de 100 m, tal y como contempla el plan parcial vigente, de forma que no se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado, aunque se considerarán cortes compositivos en los frentes de fachada.

Como se ha referido la demanda logística está en constante avance dado que la industria está en evolución y cada vez más tecnologías se aplican a la industria logística y de distribución.

Es necesario ofrecer producto en línea con la demanda presente y futura si se quiere captar las mejores oportunidades que permitan el crecimiento del municipio en base a oportunidades industriales adaptadas a la realidad de la sociedad.

La muestra de la evolución de la demanda se puede observar en el propio mercado de España y concretamente en el del propio Corredor del Henares y en el municipio de Torrejón de Ardoz y en el vecino de San Fernando de Henares. En todas estas ubicaciones, grandes empresas y multinacionales se han instalado con edificios de gran tamaño acorde con sus necesidades para la gestión del proceso industrial logístico, construyéndose naves donde los parámetros edificatorios contemplan frentes de fachada y edificatorios superiores a 100 m.

Entre los múltiples usos, como ejemplo, está el de Centro de Distribución: Centros que se enfocan hacia el flujo de producto en lugar de al de almacenamiento que es más propio de las empresas productoras. El foco está puesto en el centro de distribución como nodo en el sistema de transporte donde los envíos se pueden agrupar o repartir y también transformar en muchos casos, así como desempaquetar, empaquetar, marcar, catalogar, registrar, etc....

En ubicaciones cercanas a los centros de grandes ciudades hay necesidad de centros de distribución que se proveen en muchos casos directamente desde los almacenes de las empresas productoras; las empresas que producen no necesitan almacenar sus productos en ubicaciones cerca de las ciudades donde está la demanda puesto que es demasiado caro para mero almacenaje; este es el caso del Sector SUNPI-1 “Los

Almendros”, donde la demanda de plataforma está orientada al flujo del producto dada la proximidad al centro de la ciudad.

Esto explica los desarrollos de parques logísticos, plataformas y centros de distribución que se están llevando a cabo en otros municipios de la Comunidad (como el vecino San Fernando de Henares y otros muchos en el Corredor del Henares) y de España.

Estas naves de gran tamaño atraen a empresas de mayor innovación tecnológica, con EBITDA altos y sostenidos en el tiempo que crean un gran número de empleos estables y de calidad.

Finalmente, se han modificado y desarrollado una serie de previsiones incluidas en el apartado de “Otras condiciones” tanto en la Zona de Industria Escaparate como en la Zona de Industria Logística.

El apartado de Otras Condiciones que se incluye en la presente modificación se estructura tanto en la Industria Escaparate como en la Industria logística en los siguientes sub-aptados: De la transferencia de edificabilidades, de la edificación de las manzanas por fases, de las alturas excepcionales, del adosamiento de las edificaciones, de la ocupación bajo rasante, de los atraques de vehículos pesados y áreas de maniobra, de la publicidad exterior, de la colocación de monopostes y tótem, de los cerramientos de linderos, de los espacios libres de parcela, de los conjuntos inmobiliarios, de la apertura de viarios, de la instalación de centros de transformación, de la simultaneidad de la edificación y urbanización y de las condiciones específicas de los conjuntos inmobiliarios.

Estas previsiones se han redactado ante la carencia de una regulación clara en cada uno de dichos aspectos.

- En ambas zonas de Industria Escaparate y Logística se ha añadido lo siguiente: Se permite la transferencia de edificabilidades de unas manzanas a otras, previa autorización del Ayuntamiento, o motivadamente, el Ayuntamiento podrá exigir la aprobación de un Estudio de Detalle. Así, se flexibiliza esta posibilidad dado que el Plan Parcial de 2015 se exigía en todo caso la tramitación de un Plan Especial para transferir edificabilidad de unas manzanas a otras y de un Estudio de Detalle entre parcelas de la misma manzana. Con la modificación planteada, es el Ayuntamiento en el caso en concreto quien decidirá si se requiere únicamente una mera autorización o es necesario la tramitación de un Estudio de Detalle. Todo ello con el fin de agilizar y flexibilizar la normativa aplicable para adaptarse al supuesto en concreto.
- Se aclara la posibilidad de edificar por fases tanto en manzanas como en las diferentes parcelas así como el adosamiento de edificaciones entre colindantes previo acuerdo entre ellos elevado a público. Este cambio es preciso poder adaptarse a los requerimientos de los ocupantes de las naves e ir ejecutando las edificaciones conforme a las necesidades reales de su actividad industrial.
- Se incorpora regulación sobre el cómputo de edificabilidad, determinando que la ocupación bajo rasante con destino a aparcamiento e instalaciones y servicios de la edificación sobre rasante no computará edificabilidad. El artículo IV.3.2 del Plan General permite que el aparcamiento y la dotación obligatoria de servicios e instalaciones del edificio puedan ser no computables cuando se sitúen bajo rasante salvo indicación contraria de la Ordenanza Particular. En este sentido, se incorpora dicha regulación en las presentes ordenanzas con el fin de dotar de seguridad jurídica esta cuestión.
- Se establecen una serie de previsiones obligatorias en relación con la publicidad exterior de la edificación integrada en el conjunto con el fin de que no se generen deslumbramientos a los usuarios de las propias naves o a sus colindantes.
- Se incluye una previsión sobre los cerramientos en linderos para armonizar dicha cuestión con el entorno, así los cerramientos deberán ser sean inferior a 3 metros con base maciza en hormigón de un máximo de 0,80 metros y, el resto permeables visualmente, salvo por motivos de seguridad.

- Se han definido los usos de los espacios libres de manzana y parcela con destino a jardines, deportivo al aire libre, aparcamiento en superficie, e instalaciones de control, seguridad y vigilancia, con el fin de armonizar dicha zonas en todas las parcelas.

En la Zona de Industria Logística además se ha modificado las condiciones de parcela, parcelación y ocupación establecidas en el Plan Parcial de 2015:

- Se reduce la parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup> dado que por la forma de algunas parcelas asignadas en la reparcelación no es posible materializar la edificación con las características que requiere la logística actual.
- En coherencia con ello, se reduce a 1.000 m<sup>2</sup> la parcela privativa en el caso de “Multi-inquilinos” en uso industrial logístico.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### 5.1. Elementos estructurantes e infraestructuras de la Ordenación

#### 5.1.1. Red viaria, accesos y aparcamientos

La red viaria se ha proyectado de acuerdo con las determinaciones del Plan General y el Proyecto de Sectorización, conformando una estructura viaria jerarquizada.

Se plantea la mejora sustancial de la M-206 con la propuesta de su duplicación, y la conformación de vías de servicio para el entronque con los viarios interiores.

Se traza asimismo el viario general previsto dentro del Plan General vigente en sentido Noroeste-Sureste, que estructura el conjunto de conexiones de los viarios interiores y da salida a los viarios principales que conectan con los polígonos de San Fernando de Henares.

#### 5.1.2. Red de abastecimiento de agua

##### Dotación según Normas del Canal de Isabel II.

Dotación:

- Dotación estimada de abastecimiento de agua ..... 3.240,90 m<sup>3</sup>/día

Lo que supone un caudal medio de 37,51 l/s y un caudal punta de 81,10 l/s.

#### 5.1.3. Red de saneamiento

La red que se proyecta es de tipo separativo, esto es, recogerá de forma independiente las aguas negras y las aguas de lluvia, en cumplimiento al Plan Director de Saneamiento del Canal de Isabel II, de conformidad con lo exigido en el artículo 7 del Decreto 170/1998, del 1 de Octubre sobre la Gestión de infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

En el mencionado artículo se establece que “[...] todos los planea, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos, cuando impliquen variación de las condiciones de funcionamiento de los emisarios o depuradoras [...]”, deberán ser informados por la Comunidad de Madrid.

El presente Proyecto se ajusta a las Normas del Plan Hidrológico del Tajo, que en su artículo 38.2, aprobado por Real Decreto 1664/98, de 24 de Julio, indica que “[...] los proyectos de nuevas

*urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales [...]”.*

Las redes discurrirán por el centro de las calzadas, o por terrenos de uso y dominio público, describiéndose gráficamente en los planos incluidos dentro del presente Plan Parcial.

El caudal medio de aguas negras que genera el Sector SUNP.II “Los Almendros” es de 2.701 m<sup>3</sup>/día, que podrán ser tratadas en la EDAR de Torrejón de Ardoz, gestionada por Canal de Isabel II S.A.

Considerando un periodo de retorno de 15 años, para una intensidad de precipitación de 56,2 mm/hora, una superficie de la cuenca vertiente 68,5 Ha y un coeficiente de escorrentía ponderado de 0,56, el caudal de aguas pluviales resultante en el sector es:

$$Q_{plu} = (56,2 \times 68,5 \times 0,56) / 300 = 7,178 \text{ m}^3/\text{s}.$$

Este vertido, deberá laminarse hasta alcanzar el caudal de 0,20 m<sup>3</sup>/s aprobado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **5.1.4. Red de electricidad**

Existe una serie de líneas de alta y media tensión que atraviesan al Sector. Estas pertenecen tanto a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, propietaria también de la subestación sita en el Sector, como a Unión Fenosa. Este anteproyecto contempla las actuaciones necesarias para el soterramiento o desvío de las líneas, en cumplimiento con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente. Se incluye en el actual proyecto de media tensión los planos de soterramiento de las líneas.

Se prevé la instalación de un centro de reparto que se situará al sur del ámbito. La definición y ubicación exacta de los centros de transformación se realizará con el Proyecto de Urbanización adaptado al presente Plan Parcial, de acuerdo a las necesidades de las industrias que se implanten en el Sector. A priori no se han realizado reservas de suelo para estos centros de transformación, que podrán ubicarse en las parcelas de las propias industrias, de acuerdo a sus necesidades individuales.

#### **5.1.5. Alumbrado público**

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas y en la zona verde. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones mínimas de iluminación exigidas por el Plan General vigente.

El nivel de iluminación medio en servicio, se ajustará al establecido en el Plan General de Torrejón de Ardoz. La alimentación, control y protección de la instalación se realizarán desde los centros de mando instalados a

tal efecto, que se encuentran detallados y concretados en el plano correspondiente.

La empresa suministradora de la zona es IBERDROLA, S.A. con domicilio en Madrid, calle Chulapos nº 1 de Madrid. La red será subterránea y estará formada por cuadros de mando y 4 circuitos por cada cuadro, que se instalará

según las Normas de la Compañía Eléctrica.

Los conductos serán de P.E. Ø 90 mm, e irán enterrados bajo las aceras y se evitarán los ángulos muy pronunciados, no siendo, en ningún caso, el radio de curvatura inferior a 10 veces el diámetro exterior del cable.

### **5.1.6. Red de telefonía**

Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exige la Compañía

Telefónica.

La conexión con la red exterior de telefonía se realizará a través de la Calle A con canalización de 6 conductos de PVC Ø 100 mm.

Todo ello queda expresamente señalado en el Proyecto de Urbanización que se acompaña al presente Plan

Parcial.

### **5.1.7. Red de gas**

La red de suministro y abastecimiento se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exige la Compañía Suministradora Madrileña Red de GAS.

El trazado de las nuevas tuberías y la ubicación de acometidas y diámetros de la red se indica en el Plano de Planta correspondiente al Proyecto de Urbanización.

En las parcelas de equipamiento y cesión se dejarán acometidas en aquellos puntos que se acuerde con el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

La conexión con la red exterior se realizará por el extremo Noroeste de la Calle A.

### **5.1.8. Recogida de basura**

Se efectuará por los servicios municipales de recogida de basuras del Ayuntamiento.

### **5.1.9. Jardinería y arbolado**

Se realizará una plantación de arbolado en la zona verde especialmente señalada en el Plan Parcial al Sur del ámbito, con especies adaptadas a la zona según se definen en el Proyecto de Urbanización.

## **5.2. Conceptos de ejecución**

### **5.2.1. Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación que se fija en el Plan Parcial es el de Compensación.

### **5.2.2. Ejecución del Plan**

De acuerdo con la Ficha de Ordenación del Plan General y el Plan de Sectorización, la ejecución del Plan Parcial se prevé en una única etapa con un plazo máximo total de ejecución de 4 años de duración, conforme se pormenoriza en el apartado correspondiente a la realización y gestión de la Ordenación.

Asimismo, se incorporan **todos los convenios de suministro firmados con** las distintas compañías y organismos a los efectos de establecer las garantías para la viabilidad de su ejecución.

En Madrid, Septiembre 2020



EL PROMOTOR

**J. C. DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

REDACTOR DEL PROYECTO

**UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.**

**Agustín Sánchez Guisado**

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Colegiado nº 17.203

## 6. Cuadro Resumen de las Características de la Ordenación

### PLAN PARCIAL. SECTOR I-1. "LOS ALMENDROS". Torrejón de Ardoz (Madrid)

EXIGENCIAS LEGALES. PLAN GENERAL VIGENTE	SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES			
	Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento 10%ZV + 2%EQ + 2%COM = 77.229 m2		EXTERIORES		INTERIORES	
			116.455		113.000	
			229.455			

EXIGENCIAS ANTIGUA REDACCIÓN LEY DEL SUELO  360.700 m2c	REDES LOCALES					REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales			
	Apto.	Accesos/Rodados	Infraest.	Equipamien Sociales	Espacios Libres Arbolados	Parques	Jardines	Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios	Viviendas Integración social
Mínimos según Ley 9/2001	Resto no arbolado hasta 30 m2s/100m2c				15 m2s/100m2c	20m2s/100m2c		30m2s/100m2c		20 m2s/100m2c			13,34m2s/100m2c			6,66 m2s/100m2c
					54.105	72.140		108.210		72.140			48.094			24.046 (1)
PARCIAL REDES	108.210					252.490							72.140			
Generals + Supram.						324.630										
TOTAL REDES						432.840 (1)										

(1) Se propone monetarizar

### CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL	REDES LOCALES					REDES GENERALES							REDES SUPRAMUNICIPALES			SUPERFICIES LUCRATIVAS		
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios				Infraestructuras			Dotacionales					
DESGLOSE DE REDES	Apto.	Accesos/Rodados	Infraest.	Equipamien Sociales	Espacios Libres Arbolados	Parques y Jardines	Parque Dotacional	Equipami. Sociales	Servicios Urbanos	Comunicac.	Sociales	Energét.	Infraest.	Equipam.	Servicios Urbanos	Viviendas Integración social		
Sector + S. G. Int		18.104		9.013	82.119	82.938		25.349	18.060	68.625			53.530					
S. G. Ext						18.413		46.388										
	27.117				82.119	82.938	108.210		74.373			53.530						
m2/100	7,52				22,77	22,99	30,00		20,62			14,84						
PARCIAL REDES	109.236					265.521							53.530					
Generales + Supramun.						319.051												
TOTAL REDES						428.287												
Servicios de Infraestructuras																	0,00%	
Industria Escaparte																	25.547	6,24%
Industria Logística																	384.141	93,76%
Total Lucrativo																	409.688	100%
Total Sector																	515.045	
Sist. Grales Exteriores + Interiores																	304.728	
TOTAL ÁMBITO A REPARCELAR																	819.773	

No son superficies reparcelables las correspondientes a la Subestación Eléctrica (15.998 m2), caminos públicos (8.125 m2) y las vías pecuarias (33.865 m2)

# **ANEXOS del PLAN PARCIAL MODIFICADO**

**Anexo I. Justificación de la Conexión y Adaptación de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos**

**Anexo II. Convenios de Suministros. Conformidades Técnicas**

**Anexo III. Documento Ambiental Estratégico (incluye estudio de impacto acústico, estudio de caracterización de suelos y Estudio de Arbolado).**

**Anexo IV. Justificación del Sistema de Transporte Público. Estudio de Tráfico.**

**Anexo V. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos**

**Anexo VI. Estudios de Impacto Normativo y de género.**

**Anexo VII. Estudio de Sostenibilidad Económica**

**ANEXO I. JUSTIFICACIÓN de la  
CONEXIÓN y ADAPTACIÓN de  
las INFRAESTRUCTURAS,  
EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS  
PÚBLICOS**

## **Anexo I. Justificación de la Conexión y Adaptación de las Infraestructuras, Equipamientos y Servicios Públicos**

### **Adaptación de las infraestructuras.**

#### - Red de Abastecimiento de Agua potable:

Se ajusta al Informe de Viabilidad de Suministro para el ámbito emitido por el Canal de Isabel que han derivado en la firma de un convenio entre la Junta de Compensación y el canal de Isabel II.

#### - Redes de Saneamiento:

Se prevé red separativa de saneamiento, ajustándose a las determinaciones del Informe de Viabilidad de Suministro para el ámbito emitido por el Canal de Isabel y la emisión del decreto 170/98 por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

La conexión de la red de saneamiento de aguas residuales con la red municipal, se realiza al extremo Sur del Sector conectando al emisario A3.

Las aguas pluviales se evacuarán al Arroyo del Valle.

#### - Red Eléctrica:

Se ajusta a las exigencias del Plan General de Torrejón de Ardoz, al REBT y a las condiciones exigidas por la compañía suministradora, Iberdrola distribución eléctrica SAU, que han derivado en la firma de un convenio entre la Junta de Compensación y la Compañía.

La conexión con la red existente se produce en dos puntos, por un lado en el Polígono Industrial “Las Monjas” al Noroeste y por otro en la ST Torote dentro del T.M. de Torrejón de Ardoz.

#### - Red de Telefonía:

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Telefónica y se conectará a la red existente por la Calle A en su extremo Noreste.

#### - Red de Gas:

Se ajusta a las exigencias de la Compañía Suministradora y se plantea la conexión con la red existente en el P.I. “las Monjas” cruzando bajo la Carretera M-206.

### **Adaptación de los Equipamientos y Servicios Públicos**

El presente Plan Parcial, incluye un conjunto de dotaciones, equipamientos y servicios que dan cumplimiento tanto por su dimensión como por sus características y usos a las necesidades

del municipio, expresadas a través del Plan General, y a la Legislación vigente, tal y como se justifica en el Cuadro Resumen de la Ordenación y la Memoria.

La cuantificación de las superficies de las Redes Supramunicipales y Generales se corresponde con las incluidas en el Plan de Sectorización aprobado definitivamente.

En este sentido, quedan perfectamente adaptadas y justificadas las dotaciones y equipamientos previstos.

**ANEXO II. PERMISO DE OBRAS  
PARA EJECUCIÓN DE VIA DE  
SERVICIO SOBRE LA  
CARRETERA M-206.**

**Anexo II. Permiso Concedido por la Dirección General de Carreteras con n° de expediente GACA 00715.8-2018 para la construcción de Vía de Servicio sobre la Carretera M-206 consecuencia del desarrollo del Sector SUNPI-1 “Los Almendros”**



## CONDICIONES PARTICULARES:

Se autoriza la ejecución de las obras definidas en el Proyecto de Ejecución de Vía de Servicio sobre la Carretera M-206 en el tramo comprendido entre los ppkk 10+000 al 10+930 y conexión del vial principal del Sector SUNPI-1 "Los Almendros", redactado en enero de 2019 por la empresa consultora Uppol Bussines Development S.L. y cuyo autor del mismo es el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Agustín Sánchez Guisado, con nº de colegiado 17.203.

Se tendrán en cuenta, antes de la ejecución de la obra y se presentarán a esta Área de Conservación y Explotación para su aprobación las siguientes cuestiones:

- El Director de la Obra será un técnico competente en la materia (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, o Ingeniero de Obras Públicas)
- El contratista ejecutor de las obras pertenecerá, al menos, al grupo G4 (de obras con firmes de mezclas bituminosas) categoría 5, de las contempladas en la Orden para la Clasificación de Contratistas de Obras del Estado.
- Las obras se señalizarán convenientemente, conforme a lo contemplado en la Instrucción de Carreteras, Norma 8.3-I.C. Señalización de obras. Se presentarán planos de dicha señalización que se acompañarán al expediente.
- Se retranquearán los báculos de iluminación a la distancia requerida. Todos estos báculos y de demás elementos susceptibles de ello, deberán quedar protegidos, según los criterios establecidos en la Orden Circular 35/2014 Sobre Criterios de Aplicación De Sistemas de Contención De Vehículos.
- Se presentarán todos aquellos ensayos de control de calidad de exija el supervisor de la obra, que correrán a cargo del titular.
- Independientemente de los servicios afectados recogidos en el proyecto, si surgieran otros durante la ejecución de la obra, habrán de reponerse quedando éstos siempre fuera de la zona de dominio público.
- Se mantendrá en todo momento la sección actual de la carretera.
- Previo al comienzo de las obras se presentará precario de los servicios afectados e informe favorable por parte de las compañías suministradoras titulares de los mismos.
- Se eliminará y retranqueará, en caso de ser necesario, cualquier registro fuera de la calzada que por modificación en la misma quede ocupando esta.

Esta Dirección General de Carreteras se reserva la potestad de ordenar cualquier modificación del proyecto debido a discrepancias que pudieran surgir durante la ejecución de los obras, con objeto siempre de adecuarse a toda la normativa vigente al respecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en esta autorización, en ningún caso se actuará de ninguna forma en las instalaciones existentes de alumbrado de la carretera M-206 sin haberlo comunicado con anterioridad, al servicio de mantenimiento de dichas instalaciones, los vigilantes de iluminación de la zona, Luis Miguel Sanz (660 696 176) o Carmen Redondo (660 832 482). Del mismo modo se cumplirá en todo momento lo prescrito en el Real Decreto 842/2002 Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. En el caso de tratarse de una instalación de alumbrado exterior con potencia instalada superior a 5 Kw se presentará copia del preceptivo certificado de inspección periódica de la instalación eléctrica de baja tensión con calificación y dictámen de inspección FAVORABLE. Una vez finalizados los trabajos que afectan a la iluminación de la carretera M-206; se comunicará, a los vigilantes de iluminación de la zona, el fin de los mismos.

Se comunicará por escrito el inicio de las obras a esta Área de Explotación de Carreteras, (C/ Orense, 60, o bien por fax al nº 91 5802790), con una semana mínimo de antelación. El técnico supervisor de estas obras será el Ingeniero Responsable de la Zona 4 de Explotación de esta Dirección General de Carreteras, Begoña Guadaño García, con quien se pondrán en contacto en el teléfono 91 5802992, para poder realizar las tareas de inspección correspondientes y, en su caso, señalar las especificaciones que con carácter complementario de éstas fueran precisas, así como para proceder a la firma del acta de inicio de las obras.

Previo al comienzo de las obras se presentará licencia municipal y compromiso por parte del Ayuntamiento de que el mantenimiento y conservación de la vía de servicio y sus elementos, autorizados en este permiso, se realizará por parte del Ayuntamiento de Torrejón.

Al final de la obra se presentarán planos definitivos de la obra realizada, que se incorporarán al expediente antes de emitir el informe con el visto bueno para la devolución de la fianza.

Se comunicará a los vigilantes de las zonas el inicio de las obras y la finalización de las mismas: Francisco García Díaz - 628 716 560.

Se mantendrá en perfecto estado de conservación y limpieza el tramo de obras, siendo responsable el titular de la autorización de cualquier accidente o incidente que ocurriera por este motivo.

La presente autorización se otorga sin perjuicio de terceros, y se considera exclusivamente en lo que se refiere a las competencias que la Ley de Carreteras y su normativa de desarrollo confiere a esta Dirección General de Carreteras, sin que sustituya en ningún caso a las preceptivas autorizaciones que correspondan en razón de la materia tratada.

El presente permiso se concede de acuerdo con los artículos 29 al 40 de la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y de los artículos 73 al 81 del Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Se hace constar por parte de esta Dirección General que las actuaciones que sea necesario llevar a cabo en la zona de dominio público por incompatibilidad de lo autorizado con relación a cualquier cambio en la carretera, serán llevadas a cabo por el interesado con costes a su cargo y sin derecho a indemnización alguna. En caso de no realizarlas y transcurrido el plazo concedido al efecto, la Administración procederá a actuar subsidiariamente iniciando el correspondiente procedimiento de ejecución forzosa.

Se depositarán 125.000,00 €, en concepto de fianza para garantizar la perfecta ejecución de las obras.

PLAZO DE VALIDEZ:	UN AÑO
TASAS: De acuerdo con la Ley de Tasas y Precios Públicos vigente.	
CONCEPTOS:	IMPORTES:
TASAS: .....	82,03 €
FIANZA.....	125.000,00 €

### LA SUBDIRECTORA GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE CARRETERAS

Firmado digitalmente por BELEN PEÑA SANZ  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.06.10 15:59:38 CEST  
Huella dig.: 68d96cf205d13debc96839abceef8ea60db3dd0b

RESOLUCIÓN.- En el ejercicio de las facultades que le otorga el Decreto 95/2017, de 26 de septiembre (B.O.C.M. 27 de septiembre) y el Decreto 199/2015, de 4 de agosto (B.O.C.M. 6 de agosto), la Directora General de Carreteras e Infraestructuras de la Consejería de Transportes Vivienda e Infraestructuras, viene a aprobar la presente resolución en sus propios términos.

### LA DIRECTORA GENERAL DE CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS

Firmado digitalmente por MARIA CONSOLACION PEREZ ESTEBAN  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Fecha: 2019.06.12 10:20:39 CEST  
Huella dig.: 68d96cf205d13debc96839abceef8ea60db3dd0b

Contra el presente acto, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras en el plazo de un mes desde el día siguiente a la notificación de la presente, sin perjuicio de cuantos otros recursos estime oportuno deducir.

Si se impugnase el derecho de la tasa, cabrá interponer recurso económico-administrativo, en el plazo de un mes, ante la Junta Superior de Hacienda.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 090750691292737423289

# **ANEXO III. CONVENIOS DE SUMINISTRO. CONFORMIDADES TÉCNICAS.**

### **Anexo III. Convenios Firmados. Conformidades Técnicas**

Los Convenios firmados que se incorporan en el presente Anexo son la garantía de suministro de los diferentes servicios al ámbito.

**Convenio de abastecimiento de agua potable entre la Junta de Compensación y el Canal de Isabel II.**



# CONVENIO DE CONFORMIDAD TÉCNICA PARA LAS OBRAS DEL PROYECTO DE ABASTECIMIENTO A LA RED DE ADUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA DEL SECTOR SUNP I-1- "LOS ALMENDROS" DE TORREJÓN DE ARDOZ.

En Madrid, a 25 de Enero de 2019

## R E U N I D O S

De una parte: Ilmo. Sr. D. Rafael Prieto Martín.

De otra parte: D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya.

## I N T E R V I E N E N

D. Rafael Prieto Martín, en nombre y representación de la Empresa Pública **CANAL DE ISABEL II, S.A.** (en adelante, **CANAL DE ISABEL II**), con N.I.F. A-86488087, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo, cargo para el que fue nombrado el día 26 de Junio de 2018, por acuerdo adoptado por el Consejo de Administración.

D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya mayor de edad, de nacionalidad española, con D.N.I. n.º 00.828.394-A, en nombre y representación de **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNP I-1 "LOS ALMENDROS"**, con CIF V-82818733, domiciliada en Madrid, Calle Lagasca, nº 88 6ª Planta(28001), constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Torrejón de Ardoz, D. José María Piñar Gutiérrez el día 29 de Noviembre de 2007, número 7.751 de protocolo, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con el número de inscripción 1.283, a los Folios 52, 52 Vuelto y 53 del Libro 46 y al Asiento 54/18 (en adelante **EL PROMOTOR**). Actúa en su condición de Presidente de la Junta de Compensación en virtud de facultades conferidas por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación adoptado en la reunión celebrada con fecha 12 de Diciembre de 2018.


## E X P O N E N

**Primero.** Con fecha 06 de Junio de 2012, se suscribió un Convenio para la prestación del servicio de distribución denominado "Gestión Integral del Servicio de Distribución de Agua de Consumo Humano" entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (BOCM 10.08.2012), según el cual (estipulación duodécima y quinta):

- Las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de infraestructuras y redes de abastecimiento de agua serán con cargo a los propietarios o promotores de las nuevas actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y el artículo 17 del Decreto 2922/1975, de 31 de Octubre.
- Las redes de distribución de nuevas actuaciones urbanísticas municipales o privadas serán sometidas a la aprobación técnica del Canal.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 de la Ley 17/1984, de 20 de Diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua de la Comunidad de Madrid, y el artículo 14.3 del Decreto 137/1985, por el que se aprueba el Reglamento sobre Régimen Económico y Financiero del Abastecimiento de Agua en la Comunidad de Madrid, las instalaciones y redes de distribución del Ayuntamiento quedan adscritas a Canal, pasando a integrarse en la Red General de la Comunidad de Madrid, por resultar afectas a la prestación del servicio público que Canal tiene encomendado.

**Segundo.-** Que mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de Junio de 2012, se autorizó la constitución de la mercantil “**CANAL DE ISABEL II GESTIÓN, S.A**” (hoy **CANAL DE ISABEL II, S.A.**), al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, la cual posibilitaba que Canal de Isabel II constituyera una sociedad anónima que tuviese por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de agua, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con el artículo 5.3 de la Ley 17/1984, de 20 de Diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, y la restante normativa aplicable. En aplicación de tales determinaciones, se procedió a la constitución de la referida sociedad mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, con fecha 27 de Junio de 2012 y con el número 1531 de su protocolo, cuya denominación social se cambió por la actual de “Canal de Isabel II, S. A.” mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero el 17 de Julio de 2017, número 1.781 de su protocolo.

**CANAL DE ISABEL II** se encarga por tanto de la prestación material del servicio de distribución de agua en el municipio de Torrejón de Ardoz en virtud del reparto de funciones entre esta Sociedad y el Ente Público Canal de Isabel II derivado del precitado Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de Junio de 2012, en virtud de lo cual dicha sociedad pública prestará los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan al Ente Canal de Isabel II.



**Tercero.** Que **EL PROMOTOR** debe construir a su costa las infraestructuras previstas en el **Proyecto de Abastecimiento a la Red de Aducción y Distribución de Agua del SUNP I-1 "Los Almendros"** en **Torrejón de Ardoz** (Madrid), para su conexión a la Red General de Abastecimiento de Agua adscrita a **CANAL DE ISABEL II**, todo ello en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el servicio y distribución de las aguas de Canal de Isabel II, aprobado por Decreto 2922/1975; en el Real Decreto 1245/1980, de 20 de Junio, por el que se modifican las tarifas vigentes del Canal de Isabel II; en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de Diciembre, de medidas fiscales y administrativas; en el Convenio para la prestación del servicio de distribución denominado "Gestión Integral del servicio de distribución de agua de consumo humano" entre Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en los preceptos de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, que regulan a estos efectos el régimen urbanístico de la propiedad del suelo en sus diferentes clasificaciones (artículos 17, 18.2.d, 19, 21.1 y 97.2; así como 16.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y en los artículos 40.2 y 59.1.b del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

**Cuarto.** Que **EL PROMOTOR** presentó ante **CANAL DE ISABEL II**, el oportuno Proyecto Técnico de la red a ejecutar, suscrito por D. Agustín Sánchez Guisado con fecha Abril de 2018 (nº Registro: 201800108337) y ha solicitado la conformidad técnica del mismo, a fin de ejecutar las obras previstas en aquel y poder resolver el abastecimiento indicado en el expositivo anterior.

**Quinto.** Que el Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de **CANAL DE ISABEL II** ha verificado que el Proyecto presentado por **EL PROMOTOR** cumple con las Normas para Redes de Abastecimiento de esta Empresa Pública, por lo que mediante el presente Convenio se procede a formalizar la conformidad técnica solicitada por **EL PROMOTOR**, con sujeción a las siguientes:

## E S T I P U L A C I O N E S

**Primera.** **CANAL DE ISABEL II** se compromete a aceptar la entrega gratuita de las infraestructuras que se ejecuten conforme al Proyecto objeto de Conformidad Técnica para la prestación del servicio de distribución y suministro de agua, en las condiciones establecidas en el presente Convenio y con sujeción a lo establecido en la legislación aplicable.

**Segunda.** **EL PROMOTOR** se compromete a ejecutar a su costa el Proyecto objeto de conformidad y la instalación de la red de distribución contemplada en el mismo, o bien sus posteriores modificaciones, a través de un contratista que ostente la clasificación en el Grupo E, subgrupo 1, categoría "5", en el registro de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Una vez ejecutada la red objeto de conformidad técnica, **EL PROMOTOR** se compromete a su entrega gratuita a favor de **CANAL DE ISABEL II**.

Todas las unidades de obra de los Proyectos para la ejecución de la red de distribución de agua potable habrán de ser ejecutadas a través de contratista que disponga de la citada clasificación, incluyendo movimientos de tierras, obras de fábrica, estructuras y elementos de conexión.

**Tercera.** La iniciación de las obras requerirá la previa comunicación por **EL PROMOTOR a CANAL DE ISABEL II**, de la fecha de inicio de las mismas, así como de los datos del contratista adjudicatario de su ejecución, con la acreditación de que el mismo figura en la clasificación indicada en la estipulación anterior.

**Cuarta.** Las obras se ajustarán al Proyecto redactado, a lo acordado en este Convenio y a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento de **CANAL DE ISABEL II**, las cuales prevalecerán en caso de discrepancia respecto de lo indicado en el Proyecto.

En el supuesto de que **CANAL DE ISABEL II**, aprobase la modificación de sus Normas para Redes de Abastecimiento, y como consecuencia, el Proyecto presentado deviniera disconforme respecto de aquéllas, **EL PROMOTOR** se obliga a realizar la correspondiente adecuación del Proyecto a la citada modificación siempre que hubiera transcurrido al menos un año desde la firma del presente Convenio sin que hubiesen terminado la ejecución de las obras previstas en aquel.

**Quinta.** Todas las válvulas de seccionamiento y de aeración que se instalen en ejecución del Proyecto dispondrán de la homologación del producto de acuerdo con la Norma o Especificación Técnica Vigente. Asimismo, las conducciones irán señalizadas mediante banda de plástico para agua de 10 cm de ancho, con hilo metálico embutido, según se especifica en las Normas para Redes de Abastecimiento de **CANAL DE ISABEL II**.

**Sexta.** Si fuera preciso instalar algún ramal de tubería o modificar el trazado de algún tramo para la realización de acometidas no contempladas en Proyecto, estas modificaciones se considerarán parte integrante del mismo y, por tanto, se harán en las mismas condiciones que el resto de las obras, con independencia del momento en que se ejecuten.

**Séptima.** Cualquier modificación del Proyecto habrá de ser sometida a conformidad técnica de **CANAL DE ISABEL II**, no siendo válido el presente Convenio en caso de que con posterioridad a la fecha del mismo se hayan hecho modificaciones en el Proyecto no sometidas a la aprobación de esta Empresa Pública.

**Octava.** Las conexiones exteriores de la red de distribución de agua se realizarán en las siguientes condiciones y con los diámetros que a continuación se indican:

1. Conexión en la Arteria de San Fernando DN 1.200 mm HC, al noroeste del Sector (C1)
2. Segunda Conexión en la conducción DN 500 mm FD, que discurre por la Avenida del Sol, en un punto próximo a su intersección con la Avenida de la Luna (C2)

**Novena.** Los puntos de conexión con la red consolidada quedarán unidos por la nueva red de distribución a construir para atender la demanda de la nueva urbanización de la siguiente forma:

- La nueva red de distribución para atender la demanda del ámbito consistirá en una nueva tubería DN 300 mm FD, que conectará las dos conexiones con la red consolidada, denominadas C1 y C2, cuyo trazado discurrirá por viarios públicos o espacios públicos no edificables.

- Inmediatamente después de la conexión principal en la Arteria de San Fernando, se instalará un conjunto de válvulas reguladoras de presión en la disposición mixta de Normas Técnicas de Canal de Isabel II y un caudalímetro en sus respectivos alojamientos.
- Desde la conducción principal DN 300 mm FD definida, partirán las mallas necesarias por viarios públicos hasta cubrir todas las demandas de parcelas resultantes del desarrollo.
- La recepción de la red de Abastecimiento queda supeditada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, riego, saneamiento y depuración del ámbito.

**Décima.** El proyecto no contempla inicialmente la ejecución de ninguna acometida. En caso de que sea necesario incrementar el número de acometidas previstas en la presente cláusula, **EL PROMOTOR** lo solicitará formalmente al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, quien vigilará las obras correspondientes. Cuando se proceda a la recepción de la red de distribución por **CANAL DE ISABEL II**, se procederá a la regularización de los importes económicos relativos a las acometidas, es decir, los de inspección periódica de las mismas, instalación de las llaves anterior y posterior al contador en las acometidas ejecutadas y de condena de cada acometida ejecutada, como previsión para el caso de que no se formalicen los contratos de suministro durante la vigencia del proyecto de conformidad. El abono de los citados importes económicos se verificará por **CANAL DE ISABEL II** con carácter previo a la suscripción del Acta de Recepción de la red objeto del presente convenio de conformidad técnica.

**Undécima.** Una vez finalizadas las obras por **EL PROMOTOR**, este lo pondrá en conocimiento de **CANAL DE ISABEL II**, para solicitar una prueba de funcionamiento de la nueva red.

Antes de la realización de la prueba de funcionamiento, será necesario que se haya procedido a la limpieza de todos los ramales de tubería.

Con carácter previo a la prueba de funcionamiento, **CANAL DE ISABEL II** instalará un contador en una de las conexiones a la red existente, manteniendo el resto si las hubiere cerradas y precintadas mediante bridas ciegas, de forma que la carga y el suministro de agua para las pruebas se realice a través de este contador.

El consumo de agua para la realización de la puesta en funcionamiento en pruebas de la red será por cuenta del promotor, y la facturación y cobro por tal consumo se realizará con carácter previo a la recepción de dicha red por parte de **CANAL DE ISABEL II**.

**Duodécima.** Realizadas las obras, en su totalidad o en alguna de sus fases, y una vez efectuada con resultado positivo la prueba de funcionamiento de la totalidad o parte de la red, ambas partes, así como el contratista, procederán al levantamiento del Acta de Reconocimiento Final y del Acta de Recepción de las Obras, para lo cual **EL PROMOTOR** habrá de aportar:

- Los planos de la urbanización actualizados, con croquis acotados de la red y acometidas identificadas por parcelas.

- Fichas de todos los elementos de maniobra, acometidas y elementos singulares de la red, en los formatos papel y digital en vigor establecidos por **CANAL DE ISABEL II**.
- Certificados que acrediten que las válvulas de seccionamiento y aeración instaladas son productos homologados por parte de **CANAL DE ISABEL II**, en los formatos papel y digital en vigor establecidos por esta Empresa Pública.
- Aprobaciones, autorizaciones, permisos o licencias emitidas por las Administraciones públicas competentes u otras entidades públicas y/o privadas afectadas por las obras, incluidas, en todo caso, la aprobación del Proyecto de Urbanización y/o licencias municipales necesarias para la ejecución de las obras objeto de la presente conformidad técnica.
- Justificación documental de la demanialidad de los terrenos por los que discurre la red ejecutada, mediante la aportación de los oportunos títulos públicos y/o documentos registrales. En caso de que la red discurra por terrenos de carácter privado, se aportará la escritura pública notarial debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad por la que se haya constituido las servidumbres a favor de **CANAL DE ISABEL II**, que sean necesarias para legitimar el trazado de la red objeto de conformidad técnica, así como para asegurar su adecuada gestión.

Sobre la base del Acta de Reconocimiento Final de las Obras, tanto el **PROMOTOR**, como el contratista que haya ejecutado materialmente las obras objeto de la presente conformidad técnica, suscribirán el Acta de Recepción de la red ejecutada por la que se pondrá la red construida a disposición de **CANAL DE ISABEL II** con todos los derechos inherentes y necesarios para la correcta prestación del servicio de abastecimiento de agua, lo que incluye su explotación, mantenimiento y conservación, siempre con arreglo a las disposiciones que se recojan en el Acta de Reconocimiento Final y de Recepción de las Obras. No se iniciará la prestación del servicio de abastecimiento de agua por parte de **CANAL DE ISABEL II** hasta que se haya formalizado la correspondiente Acta de Recepción.

**CANAL DE ISABEL II** podrá condicionar la recepción de la red de distribución de agua a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento del ámbito, así como al adecuado tratamiento de los bienes y derechos demaniales adscritos a dicha Empresa Pública que existan en el ámbito urbanístico.

**Decimotercera.** El plazo de garantía de las instalaciones que hayan sido entregadas a **CANAL DE ISABEL II**, mediante el Acta de Recepción suscrita por **PROMOTOR** y contratista, y cuya explotación y conservación corresponda a esta Empresa Pública será de un año a partir de la fecha de dicho Acta, siempre que la red en cuestión se encuentre en funcionamiento. En caso de que se haya suscrito el Acta de Recepción, pero la red no haya entrado en funcionamiento, el plazo de garantía principiará a partir de la fecha en que la infraestructura objeto de la conformidad técnica entre en servicio.

Durante dicho año serán por tanto de cuenta de **EL PROMOTOR** cuantas reparaciones resulten precisas para la debida explotación de la red, y cuantas adaptaciones y reparaciones sean necesarias para la correcta prestación del servicio de abastecimiento de agua.

En caso de vicios ocultos el plazo se extenderá a diez años.

**Decimocuarta.** Serán de cuenta de **EL PROMOTOR** cuantos gastos se deriven del presente Convenio y su ejecución, incluido el coste de las obras, gastos, impuestos, tasas o arbitrios municipales que se devenguen con motivo del establecimiento de la red.

**Decimoquinta.** En el plazo de dos años a partir de la fecha del Acta de Reconocimiento Final y/o Recepción de las obras, será obligatoria la formalización de contratos de suministro de todas las acometidas que se hubieran ejecutado conforme a lo dispuesto en la estipulación Décima, por lo que, el promotor asume dicha obligación frente a **CANAL DE ISABEL II** para el caso de que a dicha fecha no existiese nuevo propietario de la parcela correspondiente a la acometida correspondiente.

Las acometidas que en dicho plazo no se hubiesen contratado serán condenadas por **CANAL DE ISABEL II** con cargo al Promotor. Todo ello salvo que el promotor solicite previamente por escrito la prórroga del plazo establecido en el presente convenio conforme al procedimiento establecido en esta estipulación.

**CANAL DE ISABEL II** ejecutará la fianza depositada por el promotor si este no abonase el importe de dichas condenas.

En caso de resultar insuficiente la cuantía depositada en concepto de previsión de condena de las acometidas ejecutadas y que no hubieran sido contratadas en el período establecido, el gasto no cubierto deberá ser abonado en efectivo por el promotor en el momento en el que le sea requerido por **CANAL DE ISABEL II**.

**CANAL DE ISABEL II** no formalizará ninguna contratación nueva del suministro, ni convenio de conformidad técnica, con el promotor si no están satisfechas las obligaciones económicas dimanantes de este convenio.

Si con posterioridad al abono de las obras de condena por el promotor, y hasta el plazo de finalización de las mismas, se produjera alguna contratación del suministro, se realizaría una única liquidación final una vez que se encuentren concluidas la totalidad de las obras de condena.

Si el promotor desea prorrogar el plazo establecido para la contratación del suministro respecto de una o más acometidas debidamente identificadas, deberá solicitarlo por escrito con una antelación de quince días a la fecha de finalización de la vigencia alegando las causas debidamente justificadas que concurran. Si se estima la prórroga solicitada, se notificará a **EL PROMOTOR** el nuevo plazo de vigencia, el número y la identificación de las acometidas que se encuentran pendientes de contratar y el importe a depositar en concepto de vigilancia de las acometidas pendientes de contratar.

Si no se ha recibido escrito de solicitud de prórroga en el plazo establecido se entenderá que **EL PROMOTOR** está conforme con la condena de las acometidas que se encuentren pendientes de contratar, así como con la ejecución del aval depositado a tal efecto y el pago del gasto originado en caso de no ser suficiente este último.

**CANAL DE ISABEL II** condicionará la formalización del Acta de Recepción de las infraestructuras objeto del presente documento al cumplimiento de las obligaciones previstas en esta estipulación.

**Decimosexta.** A la firma de este Convenio y antes de iniciar las obras, el promotor ingresará en la caja del Canal y a disposición de este Organismo, o bien mediante domiciliación bancaria, las siguientes cantidades:

- 24.353,63 € más el tipo de IVA correspondiente en concepto gastos de inspección y vigilancia de las obras (1,75% sobre PEC en concepto de vigilancia).

**Decimoséptima** Siempre que se produzca un cambio de **PROMOTOR**, el que suscribe este Convenio se obliga a comunicar al nuevo las obligaciones derivadas del mismo, de forma que el título formal del que derive el cambio de promotor deberá recoger expresamente todas las obligaciones y compromisos establecidos en el presente Convenio, los cuales serán asumidos expresamente por el nuevo **PROMOTOR**, con subrogación expresa en la posición del que suscribe el presente. En caso de que dicho título no incorpore debidamente el régimen derivado del presente Convenio, **EL PROMOTOR** firmante de este documento responderá con carácter solidario de todos los compromisos y obligaciones reflejados en el mismo.

Las partes firmantes del presente Convenio acuerdan que no se podrá proceder a disolver la Junta de Compensación sin el informe favorable de **CANAL DE ISABEL II** en cuanto al adecuado cumplimiento de todas las obligaciones previstas en el presente documento. A tal fin, la Junta de Compensación notificará fehacientemente todas las circunstancias relativas al procedimiento de disolución a **CANAL DE ISABEL II**, o sujeto que le suceda en el futuro en la prestación del servicio público de abastecimiento de agua.

**Decimooctava.** Para la instalación de tubería por terrenos privados no municipales, será requisito necesario que se proceda a la constitución en escritura pública de Servidumbre de Acueducto a favor de **CANAL DE ISABEL II**, la cual deberá ser debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Todos los gastos derivados del otorgamiento y la inscripción de la servidumbre serán por cuenta de **EL PROMOTOR**. La citada servidumbre se constituirá, con carácter general, sobre una franja de 1,50 m de anchura con la misma longitud y eje que las tuberías instaladas. **CANAL DE ISABEL II** establecerá el régimen concreto de la servidumbre que deberá incorporarse a la escritura de servidumbre y ser objeto de inscripción registral, con las facultades y limitaciones que resulten oportunas para la correcta prestación del servicio de abastecimiento de agua, incluidas las determinaciones que **CANAL DE ISABEL II** considere oportunas incorporar al régimen de la servidumbre para asegurar la adecuada gestión y protección de las infraestructuras y la reducción del riesgo de fraude en el suministro. Dicho régimen contemplará la posibilidad de que se transmita a terceros la titularidad u otros derechos reales sobre los terrenos afectados por la servidumbre y, en consecuencia, incorporará la necesidad de reflejar en el título traslativo la existencia de la servidumbre, a fin de que el adquirente se subroge expresamente en todas aquellas obligaciones derivadas de la existencia de la misma.

En caso de que la instalación de la tubería se realice sobre terrenos de dominio público sujetos a algún tipo de tasa, canon, precio público o gravamen análogo, **EL PROMOTOR**, o quien le suceda, deberá reintegrar a favor de **CANAL DE ISABEL II** el importe correspondiente a la ocupación de la red sobre dichos suelos.

En el supuesto de que la red se hubiera ejecutado en precario sobre terrenos demaniales, **EL PROMOTOR** deberá satisfacer el importe correspondiente al retranqueo de las conducciones que resultase necesario realizar a petición del titular del dominio público afectado.

**Decimonovena.** Las obras objeto del presente Convenio de Conformidad Técnica deberán ejecutarse en el plazo de **DOS AÑOS**, a partir de la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin que se haya finalizado la obra objeto de conformidad técnica y se haya suscrito la correspondiente Acta de Reconocimiento Final, el mismo se considerará resuelto por incumplimiento de **EI PROMOTOR**, sin que pueda formularse reclamación alguna frente a **CANAL DE ISABEL II**, si bien las partes firmantes podrán prorrogar expresamente y de mutuo acuerdo su vigencia mediante Adenda suscrita a tal efecto.


**Vigésima.** Para cualquier diferencia que pudiera surgir de la interpretación de este Convenio, serán de aplicación las Normas de Derecho Privado, por tratarse de un Contrato de Servicio y Suministro, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 5 del Real Decreto 1091/1977, 10 de la Ley 17/1984, de 20 de Diciembre, reguladora del abastecimiento y saneamiento de agua en la Comunidad de Madrid, 58.1 de la Ley 1/1984, de 19 de Enero, de Administración Institucional y 16 de la Ley 3/2008, de 20 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, sometiéndose las partes a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Cuanto antecede, es fiel reflejo de la voluntad de las partes, que lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados "ut supra".

Por **CANAL DE ISABEL II**

Por **EL PROMOTOR**

  
  
**D. Rafael Prieto Martín**  
Vicepresidente Ejecutivo de Canal de Isabel II

  
**D. José Luis Martínez Sainz- Vizcaya**  
Presidente de la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros"

**Convenio de suministro eléctrico entre la Junta de Compensación e Iberdrola  
Distribución Eléctrica SAU.**

En Madrid, a 7 de febrero de 2019

## REUNIDOS

De una parte,

D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya con Documento Nacional de Identidad número 00828394 A, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" del término municipal de Torrejón de Ardoz (en adelante el URBANIZADOR), con C.I.F. V-82818733 y domicilio en c/ Lagasca nº 88, 6ª planta, 28001 de Madrid, representación que ostenta en virtud de su condición de Presidente de la Junta de Compensación y, en especial, de las facultades que le fueron conferidas por acuerdo adoptado en la reunión de la Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 12 de diciembre de 2018.

Y de otra parte

D. Efigenio Golvano Sacristán con Documento Nacional de Identidad número 16789349Q y D. José Izaguirre Nazar, con Documento Nacional de Identidad número 51871279T, ambos en nombre y representación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. (en adelante IBERDROLA DISTRIBUCIÓN), con C.I.F. A-95075578 y domicilio a efectos de este contrato en calle los Chulapos, 1 – 28005 Madrid, representación que ostentan en virtud de escritura de poder otorgada con fecha 17 abril de 2018 ante el Notario de Madrid D. Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla con el número 1665 de su protocolo.

En adelante conjuntamente denominadas como las Partes

Los comparecientes, manifestando bajo su responsabilidad tener la capacidad legal suficiente para suscribir el presente convenio en la representación que ostentan, por encontrarse vigentes los títulos de representación antes citados y ser suficientes para la firma del mismo

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Que con fecha 22/01/2016 el URBANIZADOR solicitó a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, en su condición de gestor de la red de distribución eléctrica en la zona, las condiciones-técnico económicas para la alimentación de la actuación urbanística Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" en Torrejón de Ardoz (en adelante la "Actuación Urbanística"). Se adjunta copia de la solicitud de suministro como documento **Anexo nº1**.

D

9

A

La solicitud de suministro eléctrico es por 3.736 kW en Baja Tensión y 24.062 kW en Media Tensión, sumando un total de 27.798,120 kW de demanda final destinados a uso *industrial*, sin aplicación de coeficiente de simultaneidad alguno.

Las parcelas solicitadas en media tensión destinadas a uso logístico se han de solicitar a 60W/m<sup>2</sup> conforme a la Resolución de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de fecha 21/12/2015 que se acompaña como documento **Anexo nº1-A**.

Dicha potencia se refleja y detalla en el documento que se adjunta como **Anexo nº2** "Resumen de potencias y tensión de suministro por manzanas y usos" y en el plano que igualmente se adjunta como **Anexo nº 3**.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 15/11/2018 IBERDROLA DISTRIBUCIÓN de acuerdo con lo establecido en los artículos 46 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (RD 1955/2000) y 21 y 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica (RD 1048/2013), remitió al URBANIZADOR las condiciones técnicas y económicas sobre el nivel de tensión, el punto de conexión y la solución de alimentación eléctrica para el suministro demandado. Se adjuntan como documento **Anexo nº4** las citadas condiciones técnicas y económicas con número de referencia 9031868066.

**TERCERO.-** Que las condiciones técnicas y económicas remitidas por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN fueron aceptadas por el URBANIZADOR mediante escrito cuya copia se adjunta como documento **Anexo nº5**.

**CUARTO.-** Que tal y como se señala en las condiciones técnicas y económicas, la infraestructura eléctrica necesaria para el suministro de la Actuación Urbanística es la que a continuación se detalla:

#### **ALIMENTACIÓN EXTERIOR/SISTEMAS EXTERNOS**

a) Construcción y montaje de Transformación 132/20 kV 40 MVA en ST Tales de Mileto y 2 posiciones de MT.

b) Realización de un DC cable 400 Al desde ST Tales Mileto al CR J. Carlos I Alc (T). Uno de los circuitos alimentará la barra B-3 del CR J. Carlos I Alc (T) y el otro circuito se conectará al circuito desconectado procedente de ST Torote (L-16 del CR J. Carlos I Alc (T)) que será desconectado de ST Torote L-08 y extendido para alimentar Barras-2 del CR Castaños (T).

c) Realización de un SC cable 400 Al desde ST Ardoz a Barras-1 del CR Castaños (T).



A

d) Realización de un SC cable 400 Al desde posición libre en ST Torote al CR Almendros (T).

Dada la elevada longitud de los circuitos procedentes de ST Tales y ST Torote, se instalará un CS en el punto medio aproximado del trazado de cada uno de los circuitos, donde el circuito hará entrada y salida mediante celdas de interruptor-seccionador.

### INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA INTERIOR

a) Un Centro de Reparto (Castaños) y un Centro de Maniobra (Almendros).

b) Instalación de 6 circuitos distribuidores con cable 240 Al repartiendo aproximadamente la carga según las siguientes indicaciones:

- Tres circuitos enlazarán 4.572,4 kW en CTCs y 1 CT de 2x400 kVA entre CR Castaños y CM Almendros, 2 con salida en Barras 2 y el otro con salida en Barras 1.
- Un circuito enlazará 5.372,4 kW en CTCs entre Barras 1 del CR Castaños y CM Almendros.
- Un circuito enlazará 2.686,2 kW en CTCs entre Barras 1 del CR Castaños y el CT Vidrieros 3.
- Un circuito enlazará 2.286,2 kW en CTCs y 1 CT de 1x400 kVA entre Barras 1 del CR Castaños y el CT Torneros 2-Sfern.

c) Instalación de los Centros de Transformación necesarios según proyecto de la red de BT, de una o dos máquinas, con una potencia de transformación mínima instalada total en CTs de 2.941 kVA.

De forma orientativa el nº de CTs sería de 3 CTs de 2x400 kVA y 1 CT de 1x400 kVA. Para los suministros en MT se deberán instalar los CS necesarios para alimentación de los 24.062 kW en CTCs de Cliente.

Sobre los CSs se adoptarán los condicionantes que le apliquen según criterios del MT 2.00.03, aquellos CSs para potencias superiores a los 630 kVA serán telemandados.

Se distribuirán los CTs y CTCs entre los 6 circuitos distribuidores de forma que la potencia quede aproximadamente ajustada a lo previsto anteriormente. Se instalará un CT o CS telemandado en el centro de la potencia instalada de cada uno de los 4 circuitos entre CR y CM. Respecto a los circuitos a conectar desde el CR a red existente se instalará Telemando sobre el nuevo CT/CS que se conecte más alejado de CR en cada uno de los circuitos.

D

S

A

d) Telegestión en CTs: todos los nuevos CTs, independientemente del número de suministros asociados, requerirán telegestión completa.

e) Supervisión de MT en CTs: no será necesaria la instalación de supervisión en MT.

f) Comunicaciones equipos telegestión: la comunicación entre los equipos de Telegestión se resolverá mediante 3G.

g) Es preciso que los nuevos Centros de Transformación y de Centro de Seccionamiento, incorporen los equipos que permitan la telegestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes.

## **MODIFICACIÓN INSTALACIONES EXISTENTES**

a) Red de Media Tensión:

La actuación es atravesada por el DC aéreo de 20 kV formado por las líneas Cataluña 1 y 2 de ST Ardoz. La afección se resolverá mediante el soterramiento de dicho DC por viales urbanizados con cable 400 Al.

Para mantener la continuidad del circuito existente que deriva de la L-Cataluña 2 hacia Edar-Ardoz CS y otros, la derivación aérea se sustituirá por un nuevo circuito con cable 240 Al desde barras 2 del CR Almendros (T), manteniendo, si procede, desde el nuevo circuito, las alimentaciones afectadas como es el caso de Edar-Ardoz CS.

La posible afección del tramo de circuito de ST Torote a Oleoducto CLH-Ard (T) se resolverá retranqueando con cable 240 Al por viales urbanizados.

En caso de afección con alguno de los circuitos de salida de ST Ardoz, se resolverá retranqueando con cable 400 Al por viales urbanizados.

b) Red de Alta y Muy Alta Tensión:

El sector se encuentra atravesado por diversas líneas de Alta y Muy Alta Tensión aéreas.

En caso del DC aéreo 66 kV formado por la L-Iberla Ardoz y L-Las Castellanas (inundada a 20 kV) localizado en el entorno del lindero norte de la actuación, dado que a la salida de la ST el circuito cruza una vía pecuaria, y después la carretera M-206, no se estima necesario su soterramiento.

En cuanto a la línea de 66 kV Renfe Ardoz, ésta atraviesa el ámbito desde la ST Ardoz hacia el este siguiendo la traza del circuito 132 kV Ardoz-Torote. Para estos dos circuitos, deberá cumplirse lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de la Comunidad de Madrid en lo relativo a los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas

D



en relación a las infraestructuras eléctricas. Por lo tanto dichas líneas deberán soterrarse o generarse un pasillo eléctrico definido en el plan de actuación.

En cuanto al resto de la red de 132 kV, la solución de estas afecciones se resolverá con los servicios técnicos de Iberdrola.

La ST Ardoz se alimenta mediante un DC 220 kV, se verificará que no existe afección con dichos circuitos. En caso de existir, se resolverá con su propietario Red Eléctrica de España.

**QUINTO.-** Que la potencia demandada, total y por parcelas, la infraestructura eléctrica relacionada en el expositivo anterior y los costes derivados de su ejecución han sido incorporados al Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanística, tal y como se acredita con el certificado del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz que se adjunta como **Anexo 6**.

**SEXTO.-** Que habiendo llegado a un pleno Acuerdo para la ejecución y puesta en servicio de la infraestructura citada en el Expositivo CUARTO, las Partes suscriben el presente **CONVENIO de ELECTRIFICACIÓN** que se registrará con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- Objeto.**

El objeto del presente Convenio es regular entre las Partes la ejecución y pago de la infraestructura eléctrica necesaria para dotar de suministro eléctrico a la Actuación Urbanística.

### **SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.**

#### **a) Ejecución de la infraestructura eléctrica**

**a.1) IBERDROLA DISTRIBUCIÓN** ejecutará bajo su responsabilidad y con cargo al URBANIZADOR, la siguiente infraestructura:

a) Construcción y montaje de Transformación 132/20 kV 40 MVA en ST Tales de Mileto y 2 posiciones de MT.

b) Conexión y entronque de Líneas Subterráneas de Media Tensión (LSMT) en (LSMT) CR Artesanos-2 AVDA

c) Supervisión BT (puesta en servicio de centros telemandados): 4 unidades

12



d) Trabajos de tendido y conexión de cable 400 AS en interior de subestaciones. Orientativamente líneas: LSMT CR Artesanos-2 AVDA, LSMT Garena Sur-1, LSMT Las Castellanas, LSMT Garena Sur-2

Las instalaciones relacionadas en el presente apartado serán proyectadas por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN a su nombre y quedarán de su propiedad en virtud del presente Convenio, sin necesidad de previa verificación, ni acta de recepción ni transmisión de titularidad.

En el supuesto de que fuera preciso ejecutar trabajos adicionales de extensión para la conexión de las instalaciones objeto del presente Convenio, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN lo pondrá en conocimiento del URBANIZADOR acompañando su justificación y presupuesto, al objeto de

**a.2) EI URBANIZADOR** ejecutará a su cargo, bajo su exclusiva responsabilidad y de acuerdo con las condiciones mínimas necesarias que se establecen en el Anexo 4 la siguiente infraestructura:

a) Un Centro de Reparto (Castaños) y un Centro de Maniobra (Almendros).

b) Instalación de 6 circuitos distribuidores con cable 240 Al repartiendo aproximadamente la carga según las siguientes indicaciones:

- Tres circuitos enlazarán 4.572,4 kW en CTCs y 1 CT de 2x400 kVA entre CR Castaños y CM Almendros, 2 con salida en Barras 2 y el otro con salida en Barras 1.
- Un circuito enlazará 5.372,4 kW en CTCs entre Barras 1 del CR Castaños y CM Almendros.
- Un circuito enlazará 2.686,2 kW en CTCs entre Barras 1 del CR Castaños y el CT Vidrieros 3.
- Un circuito enlazará 2.286,2 kW en CTCs y 1 CT de 1x400 kVA entre Barras 1 del CR Castaños y el CT Torneros 2-Sfern.

c) Instalación de los Centros de Transformación necesarios según proyecto de la red de BT, de una o dos máquinas, con una potencia de transformación mínima instalada total en CTs de 2.941 kVA.

De forma orientativa el nº de CTs sería de 3 CTs de 2x400 kVA y 1 CT de 1x400 kVA.

Para los suministros en MT se deberán instalar los CS necesarios para alimentación de los 24.062 kW en CTCs de Cliente.

h

Sobre los CSs se adoptarán los condicionantes que le apliquen según criterios del MT 2.00.03, aquellos CSs para potencias superiores a los 630 kVA serán telemandados.

Se distribuirán los CTs y CTCs entre los 6 circuitos distribuidores de forma que la potencia quede aproximadamente ajustada a lo previsto anteriormente. Se instalará un CT o CS telemandado en el centro de la potencia instalada de cada uno de los 4 circuitos entre CR y CM. Respecto a los circuitos a conectar desde el CR a red existente se instalará Telemando sobre el nuevo CT/CS que se conecte más alejado del CR en cada uno de los circuitos.

d) Telegestión en CTs: todos los nuevos CTs, independientemente del número de suministros asociados, requerirán telegestión completa.

e) Supervisión de MT en CTs: no será necesaria la instalación de supervisión en MT.

f) Comunicaciones equipos telegestión: la comunicación entre los equipos de Telegestión se resolverá mediante 3G.

g) Es preciso que los nuevos Centros de Transformación y de Centros de Seccionamiento, incorporen los equipos que permitan la telegestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes.

El URBANIZADOR notificará por escrito a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, antes del comienzo de las obras, la persona física o jurídica adjudicataria de la obra, así como el Técnico Proyectista, y el Director de Obra (ambos deberán estar convenientemente acreditados).

Tras la ejecución de las instalaciones relacionadas en el presente apartado se procederá a su verificación por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN y, en su caso, a la firma del acta de recepción de instalaciones y transmisión de titularidad, según lo convenido en la cláusula TERCERA.

## **b) Redacción, Control, Supervisión y Tramitación de Proyectos**

El diseño de las instalaciones deberá ajustarse a la normativa vigente y a la particular de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, que será facilitada por ésta al URBANIZADOR con anterioridad al inicio de las obras.

El URBANIZADOR proyectará, con gastos totalmente a su cargo, las instalaciones descritas en la Cláusula SEGUNDA apartados a2), entregando a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, antes del inicio de las obras, un ejemplar de cada uno de los Proyectos para su análisis y, en su caso, conformidad.

12

Una vez obtenida la conformidad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN o, en su caso, tras las modificaciones que en su caso ésta haya introducido, el URBANIZADOR entregará a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, para la obtención de la autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución y, en su caso, declaración de utilidad pública, dos ejemplares de cada uno de los Proyectos, redactados por técnico competente, y una copia digital del proyecto en formato pdf, acompañado de las correspondientes separatas. En los proyectos figurará como titular IBERDROLA DISTRIBUCIÓN y como promotor el URBANIZADOR.

Si por la Administración autorizante no se aprobasen los proyectos presentados, las Partes realizarán las correspondientes modificaciones que serán incorporadas al presente Convenio mediante la firma de una Adenda

**c) Obligaciones adicionales.**

**c.1.)** Las partes obtendrán con carácter previo al inicio de los trabajos para la ejecución de las instalaciones de su responsabilidad, los permisos y autorizaciones necesarios a tal fin, manteniendo indemne a la otra parte ante cualquier responsabilidad, sanción o reclamación que traiga causa de la inobservancia de esta obligación, en especial, para el caso de instalaciones ejecutadas por el URBANIZADOR donde figure como titular de la licencia, permiso o autorización para su ejecución IBERDROLA DISTRIBUCIÓN.

**c.2)** El URBANIZADOR e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN asumen el cumplimiento de la legislación vigente en materia de residuos respecto de las instalaciones cuya ejecución sea de su responsabilidad, hasta el depósito de los mismos en los almacenes establecidos al efecto, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4 del presente Convenio.

**c.3)** Cada Parte ejecutará las obras de su responsabilidad ostentando la condición de promotor, dando estricto cumplimiento a cuantas medidas de prevención de riesgos laborales y seguridad y salud exijan las disposiciones legales vigentes, o aconseje la prudencia, para evitar que se produzcan accidentes o se causen daños o perjuicios a terceros o se incurra en infracciones sancionables penal o administrativamente, de todo lo cual será directo responsable la parte encargada de ejecutar las obras.

En consecuencia, cada Parte asumirá respecto de dichas obras cuantas responsabilidades se deriven del incumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales, tanto en lo que se refiere a las obras que ejecute directamente como a las que a su vez subcontrate con terceros, en los términos establecidos por la Ley 31/1995, de Prevención de

Riesgos Laborales y demás legislación aplicable, manteniendo en todo caso indemne a la otra Parte de las consecuencias derivadas de los incumplimientos que puedan producirse.

**c.4)** La ejecución de los trabajos de responsabilidad de cada una de las Partes se efectuará con estricto cumplimiento de la legislación medioambiental, adoptando las medidas necesarias para evitar cualquier impacto negativo de sus trabajos en el medio ambiente. Cada una de las Partes cumplirá todas las prescripciones que se deriven de las autorizaciones ambientales en relación con los trabajos a realizar, dejando a tal efecto indemne a la otra Parte de las consecuencias derivadas de los incumplimientos que puedan producirse.

### **TERCERA.- Cesión y recepción de la infraestructura eléctrica ejecutada por el URBANIZADOR.**

Una vez ejecutadas por el URBANIZADOR las instalaciones relacionadas en la cláusula SEGUNDA apartado a.2), éste notificará dicha circunstancia a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN para que verifique su correcta ejecución, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, normas técnicas particulares de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN y lo establecido en el presente Convenio.

En el supuesto de que las instalaciones objeto de cesión no obtuvieran la conformidad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, ésta lo comunicará a EL URBANIZADOR con indicación de las deficiencias detectadas, y el plazo fijado para su corrección. En este caso IBERDROLA DISTRIBUCIÓN no vendrá obligada a efectuar suministro alguno a través de las mismas (ni siquiera con carácter provisional).

De obtenerse la conformidad por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, el URBANIZADOR e IBERDROLA DISTRIBUCIÓN suscribirán un acta de recepción de instalaciones y transmisión de su titularidad a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, documento que formará parte de este Convenio y cuyo modelo se acompaña como **Anexo 7**.

La cesión de la titularidad de las instalaciones ejecutadas por el URBANIZADOR se realizará sin contraprestación económica y libre de cargas y gravámenes hasta la fecha en que tenga lugar la recepción, y con los títulos suficientes para garantizar su permanencia y adecuado mantenimiento y explotación, según se regula en la cláusula CUARTA. IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, no vendrá obligada a aceptar la cesión de instalación alguna salvo que la ocupación y permanencia de las mismas se encuentre garantizada con un título jurídico suficiente, sin limitación temporal de ningún tipo, ni cláusula de precario, expresa o tácita. Igualmente, tampoco estará obligada IBERDROLA DISTRIBUCIÓN a aceptar la cesión de instalación alguna si no se encuentran abonados a las Administraciones, Organismos, personas jurídicas o físicas titulares de los terrenos los correspondientes cánones, las tasas o precios que hayan

A handwritten signature in black ink, followed by a hand-drawn arrow pointing upwards and to the right.

de satisfacerse por la obtención u otorgamiento de los títulos jurídicos de permanencia.

Una vez energizadas y en tensión las instalaciones cedidas por el URBANIZADOR, se prohíbe expresamente el acceso a las mismas a personal ajeno a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, por motivos de seguridad y de calidad del suministro.

La cesión de instalaciones objeto de la presente cláusula está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, comprometiéndose las partes a cumplir con las obligaciones fiscales relativas a dicho impuesto en la forma que se establezca en la normativa reguladora de dicho impuesto.

**CUARTA.- Otorgamiento del título jurídico que garantice la permanencia de las instalaciones.**

El URBANIZADOR obtendrá a su cargo (incluyendo el pago de cánones, tasas, precios etc.), figurando como titular o beneficiario IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, los permisos, derechos y autorizaciones que garanticen la permanencia y la explotación y mantenimiento adecuados de todas las instalaciones relacionadas en el expositivo CUARTO.

Dichos títulos de permanencia tendrán el alcance y limitaciones que para la servidumbre de paso de energía eléctrica se establecen en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (Ley 24/2013) y su normativa reglamentaria de desarrollo, según se detalla en el **Anexo 8** del presente Convenio, y deberán figurar e incorporarse en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento o la autorización de ocupación o cesión de uso de la Administración u Organismo correspondiente o, tratándose de particulares, en la escritura pública a través de la cual se otorgue el título de permanencia.

En el supuesto de que fuera necesario acudir a la vía de la expropiación forzosa para la implantación de la alimentación exterior referida en el Expositivo CUARTO, el expediente será tramitado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, como beneficiaria de la expropiación, siendo los costes de dicha tramitación de cuenta y cargo del URBANIZADOR. Para ello, el URBANIZADOR, una vez constatada la necesidad de acudir a la expropiación forzosa, lo comunicará a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, suscribiéndose los acuerdos necesarios a tal fin que contemplen la obligación de aquel de asumir la totalidad de los costes derivados del procedimiento expropiatorio (incluyendo el abono de los justiprecios que se determinen, en su caso, mediante resolución administrativa o sentencia judicial firme) y la constitución de las garantías suficientes para el cumplimiento de dicha obligación.

Hasta en tanto se formalicen los acuerdos necesarios para el inicio del procedimiento expropiatorio o, en su caso, se haya dictado resolución o sentencia firme sobre el

9  
A

D

mismo, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN quedará facultada para suspender la eficacia del presente Convenio , sin que le pueda ser exigida responsabilidad alguna por tal hecho.

**QUINTA.- Plazo máximo para la ejecución y cesión de la infraestructura responsabilidad del URBANIZADOR.**

La infraestructura eléctrica cuya ejecución corresponde al URBANIZADOR, deberá encontrarse finalizada y cedida a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, en un periodo máximo de cinco años, a contar desde la fecha de firma del presente Convenio.

**SEXTA.- Prestaciones económicas.**

**A) Importe a abonar por las actuaciones previstas en la cláusula SEGUNDA.**

EL URBANIZADOR abonará a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN por la ejecución de los trabajos de su responsabilidad contemplados en la cláusula SEGUNDA la cantidad de un millón cuatrocientos cincuenta y ocho mil quinientos treinta y cinco euros con treinta y cuatro céntimos más IVA (1.458.535,34 €+IVA).

Este importe tiene la consideración de precio cerrado, por lo que no se revisará al alza ni a la baja.

**B) Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas**

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 24.2.c) del Real Decreto 1048/2013, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica, el URBANIZADOR deberá satisfacer a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN los Derechos por Supervisión de Instalaciones Cedidas. A tal fin, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN emitirá una liquidación que será remitida al URBANIZADOR a la dirección y en la forma señalados en la cláusula DECIMOQUINTA, quedando obligado el URBANIZADOR a efectuar el pago de la liquidación girada en el plazo de quince días naturales desde su recepción, en la carta de Condiciones Técnico-Económicas, a falta de la liquidación definitiva, se presupuestan 7.664,97 €, cantidad incluida en el importe reflejado en la cláusula anterior

**C) Otros pagos.**

Para el supuesto de que fuera preciso ejecutar trabajos adicionales a los previstos en el presente Convenio, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN remitirá al URBANIZADOR, a la dirección y en la forma establecida en la cláusula DECIMOQUINTA, una justificación de dichos trabajos y su valoración económica.



El URBANIZADOR deberá satisfacer los importes relativos a estos nuevos trabajos en el plazo de quince días naturales desde la recepción de la comunicación por parte de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN o, en su defecto, plantear, en idéntico plazo, las discrepancias que considere oportunas, mediante escrito dirigido a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN a la dirección y en la forma establecida en la cláusula DECIMOQUINTA.

En el plazo de cinco días naturales desde la recepción de la comunicación del URBANIZADOR, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN remitirá al URBANIZADOR la liquidación definitiva, confirmando o modificando la anterior, quedando obligado el URBANIZADOR a abonar dicha liquidación definitiva en el plazo de quince días naturales desde la recepción de la comunicación y sin perjuicio de su derecho a plantear una discrepancia ante la Administración de Energía competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.6) del Real Decreto 1048/2013. En el supuesto de que el URBANIZADOR incumpla su obligación de pago, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN podrá paralizar los trabajos hasta que se verifique el pago.

De plantearse una discrepancia ante la Administración de Energía y ser la misma estimada, una vez adquiera firmeza la correspondiente resolución administrativa, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN vendrá obligada a devolver al URBANIZADOR las cantidades cuyo cobro sea declarado no conforme a derecho, incrementadas en el interés legal correspondiente.

#### **D) Facturación y forma de pago.**

Los pagos que el URBANIZADOR deba realizar a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN con motivo del presente Convenio serán efectuados mediante transferencia bancaria a cualquiera de las cuentas titularidad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN que a continuación se detallan:

Entidad Bancaria	IBAN
BANCO SANTANDER, S.A. - BIZKAIA - 1800	ES02 0049 1800 18 2210157474
BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA - BIZKAIA - 4647	ES74 0182 4647 94 0010238186
BANKIA - MADRID - 0624	ES40 2038 0624 14 6000079960
KUTXABANK - BIZKAIA - 0461	ES98 2095 0461 11 9102454661
CAJA DE AH. Y PENSIONES DE BARCELONA - BIZKAIA - 0732	ES64 2100 0732 21 0200561870

#### **SÉPTIMA.-Resolución.**

En caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Convenio, la parte cumplidora podrá optar por exigir a la otra parte el cumplimiento del mismo o por

D

resolver el presente Convenio, con derecho a exigir, en ambos casos, las indemnizaciones que correspondan por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

En cualquier caso, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN podrá resolver el presente Convenio en los siguientes supuestos:

- i. Si no se ha cedido y energizado la infraestructura eléctrica objeto del convenio en el plazo de cinco años desde su firma. En este supuesto se deberá formular nueva solicitud de suministro por parte de URBANIZADOR, procediendo IBERDROLA DISTRIBUCIÓN a la emisión de un nuevo informe técnico y económico. IBERDROLA DISTRIBUCIÓN tendrá derecho a reintegrarse de los costes incurridos hasta ese momento.
- ii. En el supuesto de causa de fuerza mayor sobrevenida, que imposibilite el desarrollo del presente convenio, previa notificación y justificación de la misma, IBERDROLA DISTRIBUCIÓN tendrá derecho al resarcimiento de los costes incurridos hasta ese momento.
- iii. En el supuesto de que sea necesario acudir a la vía de la expropiación forzosa y no se alcance un Acuerdo para la firma de la correspondiente adenda.
- iv. En el supuesto de rescisión de la condición de Urbanizador por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, sin que se produzca subrogación del nuevo urbanizador en el presente Convenio, en las condiciones establecidas en la cláusula DECIMOSEGUNDA.

#### **OCTAVA.- Penalización por demora.**

En el supuesto de que IBERDROLA DISTRIBUCIÓN decida no resolver el presente Convenio transcurridos más de cinco años desde su firma sin haberse cedido y energizado las instalaciones objeto del mismo, podrá exigir al URBANIZADOR, en concepto de penalización, una cantidad equivalente al 5% de los importes pendientes de pago. En este caso IBERDROLA DISTRIBUCIÓN remitirá una comunicación al URBANIZADOR, a la dirección y en la forma establecida en la cláusula DECIMOQUINTA, reclamando el importe de la penalización. El URBANIZADOR deberá abonar el importe de la penalización dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción de la comunicación de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN. En caso de incumplimiento por el URBANIZADOR de su obligación de pago IBERDROLA DISTRIBUCIÓN podrá resolver el Convenio o suspender los trabajos.

#### **NOVENA.- Peticiones de suministro.**



No se atenderán peticiones de nuevos suministros en la actuación urbanística hasta la total ejecución y puesta en servicio de las infraestructuras recogidas en el Expositivo CUARTO.

#### **DÉCIMA.- Modificaciones.**

Cualquier modificación del presente Convenio deberá ser acordada expresamente por ambas Partes y reflejada en una Adenda al presente Convenio.

Si el URBANIZADOR pretende modificar cualquier característica del suministro solicitado, según lo previsto en los Anexos 1 a 3, deberá solicitarlo a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN por escrito, a la dirección y en la forma prevista en la cláusula DECIMOQUINTA. IBERDROLA DISTRIBUCIÓN podrá atender dicha solicitud siempre que sea técnicamente posible, mediante la firma de una Adenda al presente Convenio, en la que se recogerán las nuevas condiciones en las que será atendido el suministro solicitado, y a la que deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- a) Nuevas condiciones técnico-económicas emitidas de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2013 y los Reales Decretos 1048/2013 y 1955/2000.
- b) Aceptación de las nuevas condiciones técnico-económicas por el URBANIZADOR.
- c) Certificación del Ayuntamiento sobre la aprobación de la modificación del Proyecto de Urbanización según los cambios solicitados por el URBANIZADOR en materia de electrificación.
- d) Aportación de las nuevas garantías que sustituyan a las anteriores, si fuera preciso.

#### **DECIMOPRIMERA.- Modificaciones de contratos ya existentes en el ámbito de la Actuación Urbanística.**

En el supuesto de que existan suministros dentro del ámbito de la Actuación Urbanística y sea necesario variar sus características para dar cumplimiento al presente Convenio y al proyecto de urbanización, el URBANIZADOR deberá gestionar y obtener la autorización expresa del titular o titulares de dichos contratos, a los efectos indicados.

#### **DECIMOSEGUNDA.- Cesión del contrato.**

Las partes no podrán ceder el presente Contrato a terceros salvo expreso consentimiento de la otra parte manifestado por escrito, y siempre y cuando el cesionario quede subrogado en todos los derechos y obligaciones del mismo, aportando las garantías de pago de los importes pendientes.

A

A

En el caso de producirse subrogaciones en la condición de Urbanizador, la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" de Torrejón de Ardoz se obliga a comunicar al nuevo URBANIZADOR el contenido del presente acuerdo.

Asimismo, este hecho deberá ser comunicado a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, quien manifestará expresamente si autoriza o no la subrogación en el presente Convenio. En caso de no producirse subrogación, este acuerdo quedará resuelto sin derecho Urbanizador a indemnización alguna.

Por otra parte, en caso de que por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se procediese a sustituir el sistema de compensación por otro sistema de actuación, el presente Convenio podrá ser resuelto por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN de no subrogarse el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz o un tercero en todos los derechos y obligaciones del presente Convenio y, en especial, las relativas a las garantías de pago.

#### **DECIMOTERCERA.- Reconocimiento contractual**

Las Partes manifiestan expresamente que ha sido su libre voluntad obligarse en los términos del presente Convenio, y que en su celebración no existe vicio alguno del consentimiento.

El URBANIZADOR reconoce haber sido debidamente informado de la infraestructura eléctrica necesaria para la alimentación de la Actuación Urbanística y del importe económico que debe abonar a IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, así como disponer del asesoramiento técnico necesario para la suscripción del presente Convenio de Electrificación.

Asimismo, el URBANIZADOR manifiesta conocer el derecho que le asiste a solicitar de la Administración Pública competente en materia de energía la resolución de cualquier discrepancia respecto de las condiciones técnico-económicas informadas por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN, y que no ha ejercitado tal derecho por estar de acuerdo con las mismas.

#### **DECIMOCUARTA.- Confidencialidad.**

Toda la información que cada una de las Partes reciba de la otra en el marco de este Convenio tendrá carácter confidencial y no podrá ser utilizada para fines distintos a los contemplados en el mismo, salvo acuerdo en contrario de las Partes.

Ambas Partes se comprometen, en relación con la información referida, a custodiarla diligentemente y a no divulgarla a ningún tercero sin consentimiento de la otra Parte.

Se entiende exceptuada de las obligaciones de confidencialidad establecidas en este Convenio la revelación de Información Confidencial por requerimiento legal o por requerimiento de organismos administrativos, Juzgados o Tribunales, cuando el cumplimiento de dicho requerimiento tenga carácter obligatorio, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

#### **DECIMOQUINTA.- Domicilio a efectos de notificaciones.**

Las Partes designan las siguientes personas y direcciones de contacto a efectos de notificaciones relacionadas con este Contrato:

**(i) IBERDROLA DISTRIBUCIÓN:**

Domicilio: calle Los Chulapos, 1 – 28005 Madrid  
A la atención de D<sup>a</sup>. María de los Ángeles de Arriba  
Teléfono: 917677183  
Fax: 917677355  
Correo electrónico: [urbanismomadrid@iberdrola.e](mailto:urbanismomadrid@iberdrola.e)

**(ii) EL URBANIZADOR:**

Domicilio: C/ Lagasca, nº 88, 6<sup>a</sup> planta de Madrid (28001)  
A la atención de D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya  
Teléfono: 660446316  
Correo electrónico: [jlmartinez@iberca.com](mailto:jlmartinez@iberca.com)

Todas las notificaciones entre las Partes con respecto al presente Convenio relativas a su interpretación, modificaciones, trabajos adicionales y discrepancias en relación con los mismos, incumplimientos, penalizaciones, cumplimiento de hitos, cambio de direcciones, actualización de importes, notificaciones relativas a derechos de supervisión y resolución total o parcial del mismo, se formularán por escrito a través de conducto notarial, burofax con certificación de contenido o cualquier otro medio que permita tener constancia y acreditar fehacientemente su envío, contenido y recepción. Las comunicaciones ordinarias se practicarán por escrito a través de cualquier medio que permita acreditar documentalmente su envío, contenido y recepción.

#### **DECIMOSEXTA.- Protección de datos.**



b

a) Datos personales recogidos en el convenio.

Respecto de los datos personales que se recogen en el presente convenio y los relativos a la facturación que se realice con motivo del mismo, serán objeto de tratamiento por cada una de las partes con la finalidad de dar cumplimiento, gestionar y llevar a buen fin el convenio. Ambas partes asumen la plena responsabilidad de sus respectivos tratamientos y se comprometen a dar cumplimiento a cuantas obligaciones se derivan de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y el Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo 2016/679 de 27 de abril de 2016.

El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos.

Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica [dpo@iberdrola.es](mailto:dpo@iberdrola.es).

En el caso de que no fueran atendidos sus derechos puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

b) Datos personales cuyo tratamiento sea responsabilidad de las Partes.

Para el objeto del presente Convenio no se requiere, en principio, el acceso a datos personales cuyo tratamiento se halla bajo la responsabilidad de cualquiera de las Partes.

En cualquier caso, se prohíbe expresamente a las Partes el indicado acceso si accidentalmente se diesen las circunstancias que hiciesen posible el mismo.

A tal efecto, las Partes reconocen haber informado a su personal sobre los siguientes aspectos, y conservar acreditación del cumplimiento de esta obligación:

- a) La prohibición de acceder a datos personales cuyo tratamiento sea responsabilidad de la otra Parte en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente convenio.
- b) La obligación de informar a la otra Parte de cualquier incidente de seguridad relacionado con el presente convenio que derive o pueda derivar en un eventual acceso a datos personales.

- c) La obligación de guardar secreto respecto de los Datos de Carácter Personal a los que eventualmente pudiesen tener acceso, que deberá mantenerse aun después de finalizado el convenio, y no hacer uso de los mismos para ninguna finalidad.

No obstante, si para la ejecución del objeto del convenio, el Personal de las Partes o sus subcontratistas precisase tener acceso o realizar un tratamiento de Datos de Carácter Personal titularidad de la otra Parte, se procederá, con carácter previo, a la firma de una Adenda al presente convenio donde se establezcan las obligaciones de las Partes en relación con dicho acceso o tratamiento.

En el supuesto de que cualquiera de las Partes trate datos personales de la otra Parte, de su personal o de sus subcontratistas para finalidades determinadas, explícitas y legítimas tales como la gestión de la seguridad y control de acceso a los edificios, el cumplimiento de la legislación en materia de prevención de riesgos laborales y gestión y tramitación de la contratación, o desarrollo del convenio, las Partes manifiestan que cumplen con los principios y licitud del tratamiento de datos personales y declaran:

- a. Que son ciertos los datos que aportan de sus trabajadores.
- b. Que se comprometen a mantenerlos actualizados durante la vigencia del convenio, de manera que respondan a la situación real.
- c. Que, antes de suministrar los datos personales a la otra Parte:
- (i) han informado a sus trabajadores y subcontratistas y los han legitimado de acuerdo con la normativa aplicable, indicándoles que tales datos personales serán tratados por la otra Parte, para las finalidades propias de la ejecución del convenio e indicándoles, asimismo, la posible cesión de datos personales como consecuencia de la aplicación de la legislación vigente.
  - (ii) han informado a sus trabajadores y a los trabajadores de sus subcontratistas de la dirección en la que pueden ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación al tratamiento, portabilidad de los datos y oposición.
  - (iii) han informado a sus trabajadores y a los trabajadores de sus subcontratistas de que en el caso de que no fueran atendidos sus derechos, pueden presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

- (iv) han obtenido de sus subcontratistas el compromiso y la garantía de haber informado a sus trabajadores, y haber legitimado sus datos, en los mismos términos que los recogidos anteriormente.

**DECIMOSÉPTIMA.- Ley aplicable y jurisdicción.**

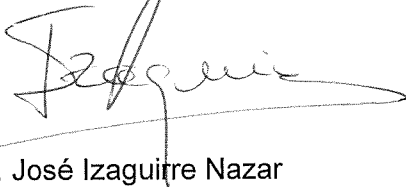
El presente Convenio tiene naturaleza civil y se regirá por la legislación española.

Las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, someten la resolución de cuantas discrepancias se susciten en relación con la interpretación o ejecución del presente Convenio a los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Madrid.

Y en prueba de su conformidad las Partes suscriben el presente Convenio por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha ut supra indicados.

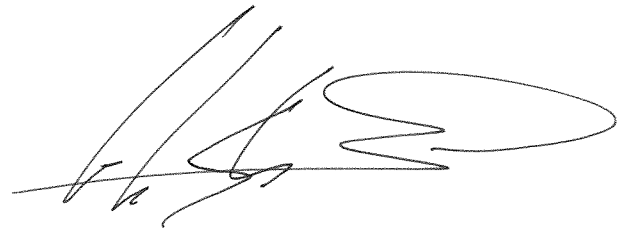
Por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN  
ELÉCTRICA, S.A.U.

D. Efigenio Golvano Sacristán



D. José Izaguirre Nazar

Por la Junta de Compensación del  
Sector SUNP I-1 "Los Almendros"  
de Torrejón de Ardoz)



D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya

**Convenio de suministro de telecomunicaciones entre la Junta de Compensación y la  
Compañía Telefónica de España S.A.**

*Telefonica*

CONVENIO DE APORTACIONES AJENAS CON LA PROPIEDAD DE LOS  
TERRENOS

PROYECTO Nº .: 6729085

TITULO: TA.TA: SUNPI 1 LOS ALMENDROS CAN A.A.

CONVENIO ENTRE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNP I1 "LOS  
ALMENDROS" DEL PGOU DE TORREJÓN DE ARDOZ, (MADRID) Y TELEFÓNICA  
DE ESPAÑA, S.A.U., PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE CANALIZACIONES  
TELEFÓNICAS

Madrid, 16 abril de 2018

**CONVENIO DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ENTRE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNP I-1 "LOS ALMENDROS" DE TORREJÓN DE ARDOZ, PROMOTORA DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL SECTOR SUNP I-1 "LOS ALMENDROS" DE TORREJÓN DE ARDOZ Y TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U., PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**

En la ciudad de Madrid, a 16 de abril de 2018

**REUNIDOS**

De una parte, D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya, con DNI nº 00828394 A, con domicilio a estos efectos en Calle Lagasca nº88, 5ª planta de Madrid (28001), en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" promotora del Proyecto Urbanístico denominado SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" del T.M. de Torrejón de Ardoz (en adelante el PROMOTOR), con C.I.F. V-82818733, en su condición de Presidente de la Junta de Compensación, representación que acredita mediante certificado de la Junta de Compensación con fecha 27 de Febrero de 2018.

Y de otra, D. Daniel Paul del Valle, con D.N.I. nº 11.798.249-P, en nombre y representación de Telefónica de España, S.A.U. (en adelante TELEFÓNICA DE ESPAÑA), con C.I.F. nº A-82018474, con domicilio social en C/ Gran Vía, 28 -28013-de Madrid y domicilio profesional en Ronda de la Comunicación, s/n, edificio Este 1 planta 5, 28050-Madrid, actuando en su condición de Apoderado, de la Compañía y facultado para este acto según la Escritura de Apoderamiento otorgado, ante el Notario de Madrid Dª. Ana López Monís Gallego, con fecha 15 de febrero de 2016, con el nº de protocolo 594, comparece y como mejor proceda en derecho.

Todas las partes se reconocen capacidad para este acto y,

**MANIFIESTAN**

1º. Que el PROMOTOR, como entidad promotora del Proyecto Urbanístico denominado SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" de Torrejón de Ardoz, y titular actual de los terrenos afectados, está interesado en contar con la colaboración de TELEFÓNICA DE ESPAÑA para el desarrollo de los trabajos de urbanización relativos a la construcción de las infraestructuras de telecomunicaciones del citado Proyecto, ubicado en Torrejón de Ardoz (Madrid).

2º. Que TELEFÓNICA DE ESPAÑA, como entidad habilitada en el territorio nacional para la prestación de servicios de telecomunicaciones, facultada legalmente para instalar la red e



infraestructura necesaria a dichos efectos, está interesada en disponer de dicha infraestructura en el citado Proyecto Urbanístico.

3º. Que, con el fin de establecer una eficaz colaboración que facilite el logro de los objetivos de todas las partes, se redacta el presente Convenio, conforme a las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Este Convenio tiene por objeto la ejecución por el PROMOTOR, y el uso y conservación por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, en el marco de la actuación urbanística considerada, de las obras, en subterráneo, de la infraestructura de telecomunicaciones de la que debe disponer el citado Proyecto Urbanístico.

A los efectos de este Convenio, se entiende por infraestructura canalizada de telecomunicaciones el conjunto de elementos (tubos, arquetas, cámaras de registro, pedestales, salidas de lateral...) que, instalados, o construidos, mediante la obra civil necesaria, conforman una solución para permitir la instalación de cables y elementos asociados.

### SEGUNDA.- ÁMBITO DEL CONVENIO

Regula el presente documento la secuencia en la que deben realizarse las distintas actuaciones luego detalladas, así como las características que deben reunir las instalaciones y la participación tanto del PROMOTOR como de TELEFÓNICA DE ESPAÑA en la realización de las obras consideradas.

En general, las citadas actuaciones afectarán:

a) En el caso de edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística hasta la arqueta de entrada a la zona privada. Conforme a la vigente legislación sobre infraestructuras comunes de telecomunicaciones, la arqueta de entrada es el recinto que permite establecer la unión entre las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación de los distintos operadores y la infraestructura común de telecomunicación del inmueble; dicha arqueta se encuentra en la zona exterior del inmueble (sin comunicación directa con sus equivalentes de los edificios contiguos) y a ella confluirán las redes de los distintos operadores, por un lado, y, por otro, "la canalización externa" de la infraestructura común de telecomunicaciones del inmueble, la cual concluye

en el denominado "punto de entrada general" del inmueble, lugar por el que accede a la zona común del inmueble.

b) En el resto de los casos, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística, detallada en cada caso por el instrumento urbanístico de referencia oportunamente aprobado por el Ayuntamiento, hasta la entrada de cada parcela individual.

Por tanto, a partir de la entrada de cada parcela individual o de la arqueta de entrada deja de tener aplicación lo previsto en el presente Convenio, correspondiendo legalmente al promotor de la edificación, desde dichos puntos, la adecuada dotación de la infraestructura canalizada.

### **TERCERA.- ACTUACIONES DEL PROMOTOR**

#### Redacción del Proyecto Técnico

El PROMOTOR redactará, por sí mismo o a través de un tercero designado al efecto, el proyecto de infraestructura subterránea de telecomunicaciones, conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento que TELEFÓNICA DE ESPAÑA facilitará. En la elaboración y aprobación del proyecto se tendrán en cuenta las previsiones que ambas partes acuerden en relación a la tipología de los servicios de telecomunicaciones con los que se quiere dotar al Proyecto Urbanístico considerado.

Si en el plazo máximo de 12 meses a partir de la firma del presente convenio no han comenzado las obras de construcción de las infraestructuras, el PROMOTOR deberá presentar nuevamente el proyecto a TELEFÓNICA DE ESPAÑA para la revisión del mismo y adecuación a la normativa vigente, si procede.

#### Obtención de permisos y licencias

El PROMOTOR se ocupará de la obtención de las licencias y permisos de todo tipo relativos a la ejecución de los trabajos de construcción y establecimiento de la infraestructura, garantizando que la misma reúna los requisitos de legalidad que permitan a TELEFÓNICA DE ESPAÑA su uso pacífico.

Asimismo, el PROMOTOR se encargará de la solicitud y tratamiento de la información correspondiente al resto de servicios cuyas conducciones subterráneas puedan discurrir por la zona en la que se van a realizar los trabajos de construcción de la infraestructura de telecomunicaciones.

El PROMOTOR deberá comunicar al futuro titular del dominio por el que discurrirán las infraestructuras la formalización del presente Convenio; dicha comunicación deberá efectuarse, en la medida de lo posible, con anterioridad a la recepción, por parte del

futuro titular del dominio, de las obras de urbanización, o en su defecto simultáneamente a dicha recepción.

#### Ejecución de los trabajos de obra civil

Una vez obtenida la conformidad de TELEFÓNICA DE ESPAÑA al proyecto elaborado, corresponde al PROMOTOR, por sí mismo o a través de la empresa constructora que designe al efecto, en el interior del área considerada, la ejecución de todos los trabajos relacionados con la obra civil precisa para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones prevista, tales como:

- la apertura de zanjas con la profundidad y anchura que requiera la canalización según el proyecto aprobado;
- la colocación de los conductos de canalización con sus correspondientes separadores;
- la realización del prisma de hormigón;
- la construcción de las cámaras de registro y/o arquetas (con instalación de sus cubiertas y/o tapas y herrajes). No obstante, el PROMOTOR podrá adquirir, de fabricantes que en ese momento posean la calificación técnica necesaria, otorgada por TELEFÓNICA DE ESPAÑA (comprometiéndose a consultarla antes de la adquisición), así como instalar, cámaras y arquetas prefabricadas que cumplan con los requisitos del proyecto, lo cual se garantiza mediante el certificado que a estos efectos debe expedir el fabricante. En cualquier caso, estos elementos no se colocarán hasta que no se conozca la cota definitiva del pavimento, a fin de que las cubiertas y/o tapas queden enrasadas con él, ya que no se harán recercidos de las paredes (lo que es imposible en el caso de las arquetas si se utilizan los modelos calificados, al traer los marcos de las tapas ya embutidos en hormigón).
- el relleno de la zanja y la reposición de firmes (pavimentos o aceras), si procede;
- la construcción de pedestales para armarios de comunicación y/o de interconexión.

Para la ejecución de dichos trabajos de obra civil, el PROMOTOR contará con el asesoramiento técnico de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, que podrá supervisar la ejecución de los mismos.

Entre las obligaciones del promotor está la de comunicar la firma del convenio al futuro titular del dominio

#### Comunicación del convenio

El Promotor deberá comunicar al futuro titular del dominio por el que discurrirán



las infraestructuras la formalización del presente Convenio; dicha comunicación deberá efectuarse, en la medida de lo posible, con anterioridad a la recepción, por parte del futuro titular del dominio, de las obras de urbanización, o en su defecto simultáneamente a dicha recepción.”

#### **CUARTA.- ACTUACIONES DE TELEFÓNICA DE ESPAÑA**

##### Aportación de materiales telefónicos

TELEFÓNICA DE ESPAÑA aportará al CONTRATISTA, para su instalación por éste en la infraestructura canalizada que construye, los materiales exclusivamente telefónicos precisos para la ejecución de las actuaciones amparadas por este Convenio, tales como conductos, separadores, cubiertas para cámaras de registro y tapas de arquetas, herrajes asociados a las mismas, plantillas para armarios de distribución y/o de interconexión, así como cualquier otro que ambas partes, de mutuo acuerdo, consideren oportuno incluir en el ámbito de la citada aportación de materiales.

Los materiales telefónicos que sean objeto de aportación a la presente actuación urbanística serán retirados por el PROMOTOR, por sí mismo o por la empresa constructora que haya designado, del lugar que al efecto designe TELEFÓNICA DE ESPAÑA en su momento, ocupándose también aquél de su posterior transporte a la zona de las obras.

Los materiales aportados por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, que seguirán siendo de su propiedad aún después de ser entregados al PROMOTOR, se detallarán en el “Acta de Entrega de Materiales”, que se adjunta como Anexo nº1 al presente Convenio, la cual deberá ser firmada por representantes de ambas partes. Si se hicieren diferentes entregas en distintas fechas, para la misma obra, deberán cumplimentarse y firmarse tantas actas como entregas reales se efectúen.

##### Supervisión de los trabajos

TELEFÓNICA DE ESPAÑA podrá designar una persona que supervise los trabajos desarrollados para la construcción de la infraestructura de telecomunicaciones amparada por este Convenio. Esta persona actuará como su interlocutor durante la obra y supervisará exclusivamente que los trabajos y actuaciones ejecutados se realizan conforme al proyecto técnico elaborado y aprobado para la actuación de que se trate y con arreglo a las normas técnicas de TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

#### **QUINTA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

Una vez finalizadas por el PROMOTOR, por sí mismo o a través de la empresa

constructora designada para ello, las obras de construcción de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones, entregado a TELEFÓNICA DE ESPAÑA el Plano Fin de Obra ("As-Built") y mandrilados los conductos, ésta procederá a la recepción de la citada infraestructura, previa comprobación de su completa adecuación al proyecto técnico aprobado y entrega del Certificado Final de Obra suscrito por la Dirección Facultativa de las obras de urbanización, referido a la infraestructura canalizada de telecomunicaciones. No obstante dicha recepción, las instalaciones quedarán sujetas a un plazo de garantía de dos años desde la misma.

Desde el momento de la recepción definitiva, la infraestructura de telecomunicaciones construida pasará a ser objeto de un derecho pleno y permanente de uso sobre ella en favor de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, con libre acceso a la misma, ocupándose dicha empresa de su conservación (salvo en lo relativo a desperfectos originados por vicios de la construcción) en tanto en cuanto se mantenga como única usuaria de la misma.

En cualquier caso, TELEFÓNICA DE ESPAÑA mantendrá la propiedad de los materiales que hayan sido aportados como consecuencia de las actuaciones desarrolladas al amparo del presente Convenio.

TELEFÓNICA DE ESPAÑA podrá utilizar la infraestructura recepcionada para cualquier tendido de cable que dé servicio a la actuación urbanística objeto de este Convenio o a otros terrenos y edificaciones fuera de los límites de ésta, cuando así lo exija la estructura de su red de telecomunicaciones.

#### **SEXTA.- INFRAESTRUCTURAS INTERIORES**

Caso de estar sujetas a la legislación vigente sobre "infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación" (ICT), las edificaciones que se construyan en el proyecto urbanístico considerado por el presente Convenio deberán disponer de la "infraestructura común de telecomunicaciones" legalmente requerida, para facilitar, mediante su conexión con las canalizaciones exteriores construidas al amparo del mismo, la posterior instalación de los servicios de telecomunicaciones que puedan ser demandados por los destinatarios finales de las viviendas y locales.

En cualquier caso, TELEFÓNICA DE ESPAÑA declina cualquier responsabilidad que pueda derivarse del incumplimiento o defectuoso cumplimiento por quien corresponda de las obligaciones establecidas por la vigente legislación de ICT.

#### **SÉPTIMA.- ACTAS DE ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS**

La documentación a utilizar en el proceso de recepción de la infraestructura construida es la siguiente:

a) Si la infraestructura se encuentra en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 2, "Acta de Aceptación".

b) Si la infraestructura, por defectos en su construcción, no está en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 3, "Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan". Una vez subsanados dichos defectos, y estando ya la infraestructura en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 2, "Acta de Aceptación".

c) Si, transcurridos tres meses desde la fecha indicada en el "Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan", no se han subsanado los defectos en ella relacionados, TELEFÓNICA DE ESPAÑA se reserva el derecho de reclamar al PROMOTOR el importe tanto de los materiales aportados como del asesoramiento técnico y, en su caso, los costes de supervisión y vigilancia. Igualmente, TELEFÓNICA DE ESPAÑA se reserva el derecho, en estas circunstancias, de dar por cancelado definitivamente el acuerdo suscrito en este Convenio.

### OCTAVA.- VIGENCIA Y EFECTOS

El presente convenio tiene una vigencia de 18 meses desde su firma (sin perjuicio de lo señalado respecto del proyecto), quedando sin efecto si las obras de construcción de la infraestructura no han comenzado pasado ese plazo.

Los firmantes declaran que las contraprestaciones recogidas en este documento satisfacen los derechos que a cada uno de ellos pudieran corresponder en relación con las infraestructuras de telecomunicaciones amparadas por el mismo.

### NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD

Los firmantes se comprometen a tratar con la mayor reserva y confidencialidad la información a la que tengan acceso en virtud del presente Convenio.

Y para que conste y, en prueba de conformidad, las partes intervinientes suscriben el presente Convenio, en ejemplar duplicado, en el lugar y fecha citados en el encabezamiento.

POR EL PROMOTOR



POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.



ANEXO Nº 1

**ACTA DE ENTREGA DE MATERIALES RELATIVA AL CONVENIO DE  
FECHA..... SUSCRITO ENTRE TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Y**

.....

Número del Proyecto:

Título del Proyecto:

Provincia:

Identificación de la Obra:

Fecha de la entrega de materiales:

Fecha de la firma de este Acta:

Los abajo firmantes hacen constar por el presente documento que el operador ..... ha aportado a....., NIF....., CONTRATISTA de la actuación urbanística....., los materiales de carácter exclusivamente telefónico amparados bajo el Convenio firmado en fecha ....., que se detallan a continuación:

(Relación de materiales entregados con indicación de su cantidad)

(de precisarse más espacio debe utilizarse el dorso del presente impreso)

Los materiales relacionados son propiedad del operador ..... , siendo aportados al CONTRATISTA a los únicos efectos de que los instale en la infraestructura de telecomunicaciones que está construyendo en el citado Proyecto Urbanístico, conforme al asesoramiento técnico del operador.

Finalizada la obra, se realizará la medición y el recuento de los materiales instalados. La diferencia, si la hubiere, entre los entregados y los instalados, será objeto de devolución por parte del CONTRATISTA al lugar designado al efecto por el operador

La no devolución del material sobrante, o no instalado, dará derecho

9  


al operador a exigir al CONTRATISTA dicha devolución en especie, o su importe conforme al precio de mercado vigente en el momento de la reclamación.

POR.....( EL CONTRATISTA) POR .....(EL OPERADOR)

Fdº..... Fdº.....

ANEXO Nº 2

**ACTA DE ACEPTACIÓN RELATIVA AL CONVENIO SUSCRITO EN FECHA..... ENTRE TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO "....."**

Número del Proyecto:

Título del Proyecto:

Provincia:

Identificación de la Obra:

Planos:

Comienzo de la Obra:

Entrega de la Obra:

Comienzo de la Aceptación:

Fin de la Aceptación:

Fecha de Firma de este Acta:

Los abajo firmantes hacen constar por el presente documento que la obra amparada por este acta de aceptación se ha ejecutado conforme al proyecto técnico de referencia y de conformidad con el asesoramiento y la normativa técnica de TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U., habiéndose aplicado los correspondientes métodos de construcción y presentando la planta tanto la calidad correcta para la finalidad a que está destinada como para su debida conservación, pasando estas instalaciones a ser objeto de un derecho de uso pleno y permanente a favor de TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. sobre ellas.

POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

Fde.....

Fde Daniel Paul del Valle

Handwritten signature and a blue mark.

ANEXO Nº 3

**ACTA DE INTERRUPCIÓN DEL PROCESO DE ACEPTACIÓN RELATIVA AL  
CONVENIO SUSCRITO EN FECHA..... ENTRE TELEFÓNICA DE ESPAÑA  
S.A.U. Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

**"....."**

**RELACIÓN DE DEFECTOS A SUBSANAR**

Número del Proyecto:

Título del Proyecto:

Provincia:

Identificación de la Obra:

Planos:

Comienzo de la Obra:

Entrega de la Obra:

Comienzo de la Aceptación:

Fecha de Firma de este Acta:

Los abajo firmantes hacen constar que ha sido necesario interrumpir el proceso de aceptación de las obras definidas en el encabezamiento por las siguientes causas:

RELACIÓN DE DEFECTOS A SUBSANAR POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN<sup>1</sup>

(de precisarse más espacio debe utilizarse el dorso del presente impreso)

POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN<sup>2</sup>

POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

Fdº.....

Fdº Daniel Paul del Valle

<sup>1</sup> Ver nota nº 30

<sup>2</sup> En los casos en que la Junta de Compensación (o el Ayuntamiento) haya designado una empresa constructora para la ejecución de los trabajos, será ésta la que deba firmar este Acta.

**ANEXO Nº 15. MODELO DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

**CERTIFICADO FINAL DE OBRA**

En.....a .....de.....de 20...

D....., con D.N.I nº .....,  
actuando en representación de la Dirección Facultativa de las obras de  
urbanización de la actuación urbanística  
denominada....., en su condición de  
.....

**CERTIFICA**

Que la obra amparada en el Convenio suscrito en  
fecha.....entre Telefónica de España S.A.U. y  
..... ha sido ejecutada conforme a lo  
estipulado en el Proyecto de Urbanización y la normativa técnica aplicable ,  
habiéndose realizado el mandrilado de los conductos que conforman la  
canalización de manera satisfactoria, presentando, por tanto, la infraestructura la  
calidad adecuada para la finalidad a que está destinada.

Y para que conste donde proceda, firmo la presente en ....., a .. de  
..... de 20.....

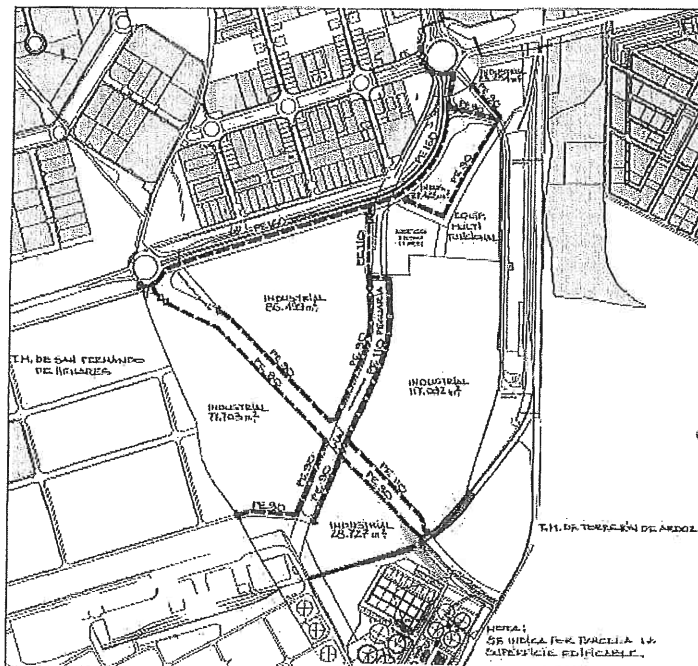
Fdo. D. ....



**Convenio de suministro de gas entre la Junta de Compensación y la Compañía Madrileña Red de Gas.**

**CONVENIO COLABORACIÓN**  
**ENTRE**  
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNP I-1**  
**“LOS ALMENDROS”**  
**y**  
**MADRILEÑA RED DE GAS SAU,**  
**Para la ejecución de la infraestructura de gas en el**  
**Sector SUNPI-1 “los Almendros”**

(Julio 2018)



Madrileña Red de Gas, S.A.

ZE-15-001 - LOS ALMENDROS REV. I  
 TORREÓN DE ARDOZ

Formato: A3 H  
 Escala 1:6000



Fecha: 23/01/2015



**MATERIAL**

- CG - CERRAJE
- AG - ARCA
- RE - RIELE
- TD - TUBO DE DUREZ
- PS - PUNTA DE SUELO
- FD - FUNDACIÓN
- IT - TUBO DE INYCCIÓN
- PI - TUBO DE PUNTA
- CA - CABLE DE ACERO
- CA - CABLE
- IS - INYECTOR
- PI - PUNTA DE INYCCIÓN
- PI - PUNTA DE INYCCIÓN
- IS - INYECTOR
- IS - INYECTOR
- IS - INYECTOR
- IS - INYECTOR
- IS - INYECTOR

**LEYENDA:**

- PUNTO DE CONEXIÓN
- RED HOPÁ B/A CANALIZAR
- VÁLVULA A INSTALAR



A

## SUMARIO

**PREÁMBULO**

**ESTIPULACIONES**

- PRIMERA:** Objeto
- SEGUNDA:** Alcance
- TERCERA:** Ejecución
- CUARTA:** Inicio y ejecución del proyecto
- QUINTA:** Tramitación
- SEXTA:** Recepción de Instalaciones
- SEPTIMA:** Obligaciones
- OCTAVA:** Tasas e impuestos
- NOVENA:** Cesión
- DÉCIMA:** Interpretación y cumplimiento



En Pozuelo de Alarcón a, 05 de julio de 2018

## SE REÚNEN:

**DE UNA PARTE** D. José Luis Martínez Sainz-Vizcaya con D.N.I. nº 00.828.394-A, con domicilio a estos efectos en Calle Lagasca nº88, 5ª planta de Madrid (28001), en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" promotora del Proyecto Urbanístico denominado SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" del T.M. de Torrejón de Ardoz (en adelante el PROMOTOR), con C.I.F. V-82818733, en su condición de Presidente de la Junta de Compensación, representación que acredita mediante certificado de la Junta de Compensación con fecha 27 de Febrero de 2018.

**Y DE OTRA PARTE,** D. David Ortiz Carreras con D.N.I. 78.883.308-R en nombre y representación de MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. como Director de Expansión, en virtud del poder otorgado el 23.07.2014 ante el Notario D. Ignacio Martínez-Gil Vich con el nº 2.069 de su Protocolo, y con domicilio en C/. Virgilio 2B 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid) y CIF. A-65142309, inscrita en el Registro mercantil de Madrid al tomo 28757 folio 136 Hoja M-504602 Ins. 12ª

Reconociéndose capacidad suficiente para formalizar el presente Convenio, obligando a sus respectivos poderdantes en los términos que resulten del mismo.

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Que por parte del PROMOTOR y ante la necesidad de urbanizar las dotaciones urbanísticas Sector SUNPI-1 "Los Almendros" del Municipio de Torrejón de Ardoz, y que constan en el proyecto técnico redactado por D. Leopoldo Arnaiz Eguren y D. Luis Arnaiz Rebollo y aprobado por el Ayuntamiento de la localidad, en sesión de 23 de Mayo de 2016, está interesado en el establecimiento de la infraestructura de distribución de gas en la misma con el objeto de viabilizar su utilización como combustible.

**SEGUNDO.-** Que el sector mencionado cuenta en la actualidad con varias parcelas edificables y 2 equipamientos municipales, sin urbanizar, estando prevista la instalación de la red de distribución de gas necesaria para atender la demanda energética de este combustible en cada una de ellas.

El cuadro de tales parcelas con su edificabilidad es el siguiente:

	Sup. Suelo	Coef. edifice.	Edificab.	Coef. Homog.	Ua ugc
- Industria Logística	384.141 m <sup>2</sup>	0,8459 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	324.934 m <sup>2</sup>	0,90	292.441 uas
- Industria Escaparate	25.547 m <sup>2</sup>	1,4000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.766 m <sup>2</sup>	1,15	41.131 uas
<b>TOTAL</b>	<b>409.688 m<sup>2</sup></b>		<b>360.700 m<sup>2</sup></b>		<b>333.572 uas</b>

**TERCERO.-** Que siendo MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. una entidad cuyo principal objetivo es la distribución de gas y teniendo la concesión administrativa para la distribución de gas natural en el término municipal de Torrejón de Ardoz, está interesada en extender dicha actividad al Sector SUNPI-1 "Los Almendros" del Municipio, atendiendo mediante la red de distribución a construir la demanda de gas prevista en las mismas.

**CUARTO.-** Que en consecuencia y en interés común, ambas entidades convienen la realización de las instalaciones necesarias para el establecimiento de dicho servicio de interés general, en el Sector SUNPI-1 "Los Almendros" de Torrejón de Ardoz.

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA: Objeto

El objeto de este Convenio es establecer un compromiso entre el PROMOTOR y MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. para dotar conjuntamente de suministro de gas natural Sector SUNPI-1 "Los Almendros" de Torrejón de Ardoz, de acuerdo con los condicionantes respectivos que se indican más adelante.

### SEGUNDA: Alcance

El alcance del suministro de gas natural a que se refiere el presente Convenio está contenido en el plano adjunto (*se debe incluir*) perteneciente al proyecto específico de distribución de gas, y que de forma esquemática recoge la siguiente información:

- a) Parcelas que integran la urbanización del sector SUNPI-1 "Los Almendros" de Torrejón de Ardoz, según proyecto de urbanización aprobado.
- b) Fases de desarrollo del Sector: 1 fase.
- c) Trazado y dimensiones de la red de distribución de gas desde el punto de conexión a la infraestructura exterior de transporte, hasta las válvulas de acometida a las parcelas.

Si el desarrollo de detalle de las obras de urbanización requieren la modificación del trazado y/o ubicación de acometidas, ésta podrá llevarse a cabo mediante la propuesta del autor del proyecto específico de distribución a MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. y posterior aprobación, asumiendo el PROMOTOR los costes derivados, tanto del citado proyecto específico como de la dirección facultativa relativa al mismo.

### TERCERA: Ejecución

La ejecución de las instalaciones integradas en la distribución se realizará de acuerdo con el proyecto específico de distribución de gas redactado por D. Leopoldo Arnaiz Eguren y D. Luis Arnaiz Rebollo, con las correspondientes adaptaciones como parte integrada en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la Reglamentación Urbanística aplicable, y que se adaptará al Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y los pliegos de condiciones generales y particulares de MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U.

La ejecución del proyecto específico, en lo que se refiere a obras de naturaleza civil y el montaje mecánico de tubería y accesorios -incluidas acometidas- será realizado por el PROMOTOR que sufragará los costes de la instalación.

EL PROMOTOR deberá contratar el montaje mecánico a una empresa elegida sobre una terna de empresas homologadas por Madrileña Red de Gas SAU, de las que le facilitara información.

MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. suministrará de forma gratuita y como aportación al proyecto urbanización -a la empresa de montaje mecánico adjudicataria de las obras- los *materiales de red (tubería, llaves de sectorización y accesorios)* necesarios para la instalación de la red de gas así como las *llaves de acometida* que puedan realizarse por conocer su emplazamiento definitivo.

Las acometidas que no se realicen con anterioridad a la recepción de la red, serán ejecutadas en su día por MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. y de acuerdo con la legislación vigente en cada momento.

La ejecución de la infraestructura de transporte exterior necesaria para la conexión a la red del sector con la existente en el municipio será ejecutada por parte del PROMOTOR que sufragará todos los costes derivados de dicha infraestructura antes de la puesta en servicio del sector.

#### **CUARTA: Inicio y ejecución del proyecto**

El PROMOTOR comunicará formalmente a MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. el comienzo de la ejecución del proyecto específico con una antelación mínima de un mes y máxima de dos mediante escrito al efecto que incluya:

- Fecha prevista de comienzo de las obras y programa básico de ejecución relacionado con las obras de urbanización precisando fase de las mismas de no acometerse en su totalidad.
- Contratista principal de las obras de urbanización.
- Contratista principal de la red de gas
- Nomenclatura de la Dirección Facultativa y del Coordinador de Seguridad y Salud
- Proyecto específico de distribución de gas

La Dirección Facultativa será responsable de la ejecución del proyecto específico de distribución de gas y, en particular, del cumplimiento del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, ITC complementarias y, en general, todo reglamento aplicable a la instalación incluyendo la normativa de MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U.

MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. como propietaria futura de las instalaciones de distribución de gas, podrá realizar a su cargo cuando lo estime conveniente, los controles de calidad oportunos durante la ejecución del proyecto.

#### **QUINTA: Tramitación**

MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. llevará a cabo la tramitación del proyecto específico -si fuera necesario- y su Legalización ante el órgano competente de la Administración autonómica (Comunidad de Madrid) por sus propios medios, incluyendo la Concesión Administrativa, Autorización Administrativa, realización de pruebas oficiales y obtención de Actas de Puesta en Servicio.

Será de responsabilidad del PROMOTOR la gestión de la licencia de obras así como cualquier otra autorización del proyecto o su ejecución necesaria ante la Administración Autonómica, Municipal, o privada distinta de las citadas.

Cualquier aval o fianza que pueda ser requerido por la Administración Pública (Estatal o Autonómica) o por cualquier otro Organismo o entidad público o privado para la ejecución de las obras de distribución de gas, será prestado por el PROMOTOR mientras no se produzca la recepción definitiva de las instalaciones por MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U.

## **SEXTA: Recepción de Instalaciones**

La recepción de las instalaciones se llevará cabo, mediante la cumplimentación del documento establecido al efecto, en el momento en que la realización del suministro de gas haga necesaria su puesta en servicio, e independientemente del momento en que se complete su ejecución.

Inmediatamente antes de su puesta en servicio, el contratista de la ejecución del proyecto de distribución repetirá, de haber sido aconsejable su realización previa, las pruebas reglamentarias de la instalación para comprobar su perfecto estado.

La recepción supone la cesión a MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. por parte de PROMOTOR de la propiedad de la instalación recibida libre de cualquier cargo o gasto.

En el momento de la recepción de las instalaciones por parte de MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U., el PROMOTOR aportará la documentación del proyecto de reparcelación y/o parcelación del sector que permita:

- garantizar la utilización del suelo de dominio público (o servidumbre de paso constituida sobre éste) en la totalidad de la red construida.
- si fuera necesario, la documentación relativa a la cesión de uso de la propiedad pública/privada que ocupe la estación de regulación y medida.
- la documentación relativa a la servidumbres de paso necesarias establecidas sobre suelo privado ocupado por las acometidas interiores (Instalaciones Receptoras)

En todo caso, la recepción implica en iguales condiciones la cesión de derechos de uso del suelo y servidumbres que determinen el uso de la red y de las correspondientes instalaciones receptoras de forma que puedan realizarse los trabajos precisos para su explotación y mantenimiento en orden a la mejor prestación del servicio. Las aludidas servidumbres se constituirán eficazmente mediante escritura pública ante Notario o, en la forma resultante de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del suelo de la CAM y legislación estatal supletoria.

Hasta el momento en que se proceda a la Recepción de las instalaciones, el PROMOTOR, los Contratistas de ejecución del proyecto y la Dirección Facultativa, serán los únicos responsables de los daños y lesiones que se produzcan en la medida que a cada uno corresponda. Tras la recepción, MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. será responsable de la instalación en la medida que resulta de lo expuesto en la estipulación sexta y de la reglamentación vigente.

## **SEPTIMA: Obligaciones**

A partir del momento de la recepción, cesión de las instalaciones y derechos de uso del suelo expuestos en la estipulación anterior, MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. quedará obligada, salvo en los casos que a continuación se exponen, al mantenimiento y explotación de la instalación a su costa así como a la prestación del servicio de suministro de gas en la forma que establece la normativa vigente.

No obstante, aún efectuada la recepción de la red de distribución y hasta el momento en que esté completamente finalizada la urbanización en sus viales, ajardinados, etc., el coste de reparación de los daños que la misma pueda sufrir con motivo de acciones anormales externas (Acorde con cuanto se especifica en el punto 4.7 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos) tales como trabajos de zanjeo, reparaciones y análogos, será de cuenta de quien provoque éstos y, subsidiariamente del PROMOTOR si tales acciones anormales se producen por obras o trabajos encomendados o simplemente autorizados por éste último. Esta obligación será también transmitida a cualquier continuador legal en la jurisdicción del suelo de la urbanización y de sus componentes, aunque esta lo sea de forma temporal o parcial, hasta el momento de la integración definitiva del mismo en la jurisdicción general del ente que corresponda.

En forma análoga, y si con posterioridad a su puesta en servicio la red de distribución se viera afectada en algún punto por necesidades específicas de cualquier naturaleza, que exigieran el retranqueo, modificación o derivación de la misma, las obras correspondiente se llevarán a cabo siguiendo las directrices de MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. para cumplir tanto los requisitos técnicos como los de mínima perturbación del servicio ya iniciado, siendo los costes totales de las mismas de cuenta de quien las precise.

#### **OCTAVA: Tasas e impuestos**

Todas las tasas e impuestos que se deriven de la ejecución y cumplimiento de este Convenio incluso las que se pudieran devengar por la recepción de las instalaciones, serán por cuenta del PROMOTOR.

#### **NOVENA: Cesión**

Cuantas obligaciones y derechos se contienen en este documento, serán transmitidas efectivamente por el PROMOTOR a cualquier continuador legal que pueda resultar, incluso en forma parcial y aún temporal con motivo de disolución, cesión, segregación u otras causas, del citado dominio. Previamente a la transmisión deberá ser comunicado a MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U. a efectos de su conocimiento. El incumplimiento de la obligación establecida en este párrafo, esto es si el PROMOTOR no procurase la transmisión de los derechos y obligaciones derivados del presente convenio a cualquier continuador legal que pueda resultar, no liberará al PROMOTOR de las obligaciones asumidas en virtud del presente Convenio. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 27 del TRLS y RU de 2015.

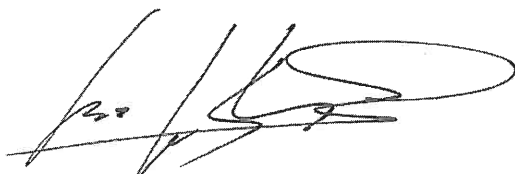
#### **DÉCIMA: Interpretación y cumplimiento**

Para cuantas cuestiones puedan surgir respecto a la interpretación y cumplimiento del presente Convenio (de carácter administrativo), ambas partes se someten expresamente a la competencia y Jurisdicción Contencioso Administrativa de los tribunales de MADRID renunciando a cualquier otro posible fuero.

La elevación en su caso a Escritura Pública del presente Convenio se hará a requerimiento de cualquiera de las partes, siendo todos los gastos que se originen abonados por mitad.

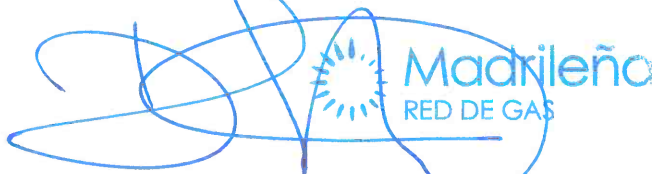
Y en prueba de conformidad, firman por duplicado el presente Convenio, a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR EL PROMOTOR



José Luis Martínez Sainz-Vizcaya

POR MADRILEÑA RED DE GAS, S.A.U..



D. David Ortiz Carreras

**Dirección de Expansión**

David Ortiz

### **Actualización del Decreto 170/98.**

Con fecha 9 de septiembre de 2018 y ante la solicitud de la Junta de Compensación se ha recibido la Actualización del Decreto 170/98, donde se reitera en lo informado con fecha 24 de mayo de 2005.



Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Doc: 10/060818.3/18  
Exp: 10-UB2-00168.8/2018  
SIA: 18/158

JUNTA DE COMPENSACION SUNP-I.1 "LOS  
ALMENDROS" DE TORREJON DE ARDOZ  
CALLE LAGASCA 88 6  
Madrid 28001 Madrid

## ASUNTO: CONTESTACIÓN A SOLICITUD DE INFORME DECRETO 170/1998

En relación con su escrito que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/268414.9/18 el pasado día 23 de agosto de 2018 por el que viene a interesar informe en relación con Proyecto de red de saneamiento del Sector SUNP I-1 "Los Almendros" del término municipal de Torrejón de Ardoz, se comunica lo siguiente:

Revisados los archivos del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas se comprueba que con fecha 24 de mayo de 2005, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió Informe Definitivo de Análisis Ambiental del Plan de Sectorización del SUNP I-1 "Los Almendros" del término municipal de Torrejón de Ardoz. Este informe incluyó Informe exigido por el citado Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid relativo al Plan de Sectorización y Plan Parcial del SNUP I-1 "Los Almendros". Se adjunta copia del mismo.

A su vez se comunica que, en el caso de que el proyecto de urbanización incorpore modificaciones con respecto a lo informado el 24 de mayo de 2005 al plan de sectorización, que impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras, requerirá informe de esta Dirección General de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

La documentación justificativa de dicha modificación con indicación de los cambios producidos deberá ser remitida a esta Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, para en caso necesario se inicie el procedimiento.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 04 de septiembre de 2018

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL  
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por PILAR LARA ZABÍA  
Organización: COMUNIDAD DE MADRID  
Huella dig.: 34fd2bc7d2ce072a3ad4775f6fc9b98dfad8bdbc

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas  
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta  
28014 MADRID  
TEL. +34 91 438 23 36  
Analisambiental@madrid.org

UBEREREN



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código de verificación: 1056238865665776384982



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/099596.3/05 Fecha: 24/05/2005 11:27



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio  
Destino: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

255



Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz

Fecha 25-05-2005 Hora 14:10

ENTRADA DE DOCUMENTOS

Nº 16057

*Urbanismo*

DIRECCIÓN GENERAL de Calidad y Evaluación Ambiental  
presenta fotocopia concuerda bien y  
fijamento con su original obrante en las oficinas municipales que remite.



Torrejón de Ardoz  
SECRETARÍA GENERAL

-- 9 ABO. 2005

26 MAY 2005

Ref. 195/03 SEA

RECIBIDO

En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería con el nº 10/073562.9/03, el día 13 de Noviembre de 2003, por el que se viene a interesar informe en relación con el **Plan de Sectorización del SUNP-I1 "Los Almendros" en el término municipal de Torrejón de Ardoz**, documento de Aprobación Inicial, debo significarle que esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente **informe definitivo de análisis ambiental** de acuerdo con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 21 e) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid:

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- Con fecha 21 de Febrero de 2003 y nº de Registro de entrada 10/012253.9/03, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General el documento de avance de Plan de Sectorización del SUNP-I1 "Los Almendros", con el objeto de recabar informe previo de análisis ambiental.
- Con fecha 28 de Abril de 2003 y nº de Registro de salida 10/041119.6/03 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, emitió mediante resolución de informe previo de análisis ambiental en el que se señalaban una serie de condiciones ambientales sobre el ámbito.
- Con fecha 13 de Noviembre de 2003 y nº de registro de entrada 10/073562.9/03 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General dos ejemplares del Plan de Sectorización del SUNO-I1 "Los Almendros", así como un ejemplar de Documento de Subsanción del estudio de incidencia ambiental y estudios de suelos contaminados y de contaminación atmosférica, con el objeto de recabar informe definitivo de análisis ambiental.
- Con fecha 9 de Enero de 2004 y nº de Registro de salida 10/000631.0/04 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz documentación complementaria relativa al Plan de Sectorización, plan parcial y estudio de incidencia ambiental.
- Con fecha 27 de Mayo de 2004 y nº de Registro de entrada 10/077647.9/04 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General un ejemplar de Plan Parcial así como los estudios acústico, de capacidad hídrico y de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
- Con fecha 27 de Mayo de 2004 y nº de Registro de entrada 10/077652.9/04 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General un ejemplar de Plan de



DILIGENCIA para constatar que  
presente los datos y asegure bien  
firmante con el original obrante en  
las citadas municipalidades que me  
remite.

256

9 MAR 2005



Dirección de Estudios  
de Suelos Contaminados

Sectorización, estudio de contaminación atmosférica, estudio de incidencia ambiental,  
subsanação del estudio de incidencia ambiental y estudio de Suelos Contaminados.

- Con fecha 19 de Noviembre de 2004 y nº de Registro de salida 10/233070.1/04 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, documentación complementaria con el objeto de subsanar las deficiencias detectadas en relación al estudio de suelos contaminados.
- Con fecha 18 de Marzo de 2005 y nº de entrada en el Registro General de esta consejería 10/075554.9/05, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General dos ejemplares de estudio de suelos contaminados del Plan de Sectorización SUNP.I1 "Los Almendros".

Con toda la documentación aportada por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz se emite el presente informe de análisis ambiental.

## 2.- SÍNTESIS DEL DOCUMENTO

El Plan de Sectorización que se informa tiene por objeto desarrollar el ámbito denominado Sector "Los Almendros" en el municipio de Torrejón de Ardoz de acuerdo a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Tal ámbito se encuentra situado en terrenos adyacentes al borde del término municipal al Suroeste del mismo. Limita al Norte con el Polígono Industrial de "Las Monjas", al Sur con los depósitos de almacenamiento de combustible de CLH y con la vía férrea que da servicio a tales depósitos, al Este con las instalaciones de mercancías de RENFE y al Oeste con el término municipal de San Fernando de Henares y los citados depósitos.

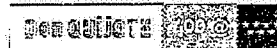
El ámbito se localiza en el sector centro-oriental de la Cuenca del Tajo, con predominio de los depósitos de terrazas de los ríos Jarama y Henares. La vegetación climática corresponde a encinares de la serie silicícola, con presencia de series riparias sobre suelos arcillosos ricos en bases cerca del medio acuático. Actualmente los encinares propios de la zona han sido sustituidos por cultivos de cereal y eriales con algunos pies arbóreos aislados, sin que se tenga constancia de especies vegetales o animales de interés.

Es de destacar la gran extensión de la cuenca visual del ámbito debido a su topografía, aunque la existencia de diversas infraestructuras y zonas industriales en las inmediaciones del Sector condicionan la calidad del paisaje.

En el documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización se incluyen los terrenos grafiados y clasificados dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz como Suelo Urbanizable No Programado y denominados como Industrial-1 "Los Almendros", así como suelos de Sistemas Generales exteriores al citado ámbito.

Entre tales Sistemas Generales exteriores se encuentra un parque urbano. Parte de la superficie del mismo (1.400 m<sup>2</sup>) se encuentra dentro de la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Henares" en coincidencia con la propuesta de LIC "Vegas, Cuencas y Páramos del Sureste" (ES 3110006).

BD





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

159/15  
DILIGENCIA para hacer constar que la  
presente escritura concuerda bien y  
llegó así con su original obrante en  
los archivos municipales que me  
ronda.

- 9 ABR. 2005



T. de Sectorización es la  
de Ardoz  
EL SECRETARIO GENERAL

La cuantificación por usos del documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización es la siguiente:

Superficie total del ámbito: .....877.761 m<sup>2</sup>

**Superficies no incluidas en el Área de Reparto:**

- Vías pecuarias..... 32.412 m<sup>2</sup>
- Red viaria..... 7.810 m<sup>2</sup>
- Red energía eléctrica..... 17.766 m<sup>2</sup>
- Total no incluido en Reparto.... 57.988 m<sup>2</sup>**

Superficie incluida en el Área de Reparto.....819.773 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima.....360.700 m<sup>2</sup>

**Superficies lucrativas:**

ACTIVIDADES	Ocupación m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup>
Centro de servicios	23.023	41.441
Industria escaparate	79.794	111.711
Industria intensiva	40.141	36.127
Industria almacén	152.180	106.526
Industria logística	114.455	64.895
<b>TOTAL</b>	<b>410.963</b>	<b>360.700</b>

**Superficies no lucrativas:**

Usos no lucrativos	Superficie
Vías Pecuarias (excluidas del Área de Reparto)	33.865 m <sup>2</sup>
Red FF.CC.	5.748 m <sup>2</sup>
Red Viaria (Supramunicipal, general y local)	126.140 m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos	18.060 m <sup>2</sup>
Espacios libres	64.376 m <sup>2</sup>
Espacios arbolados	46.976 m <sup>2</sup>
Parque Dotacional	18.413 m <sup>2</sup>
Espacios libres protección inf.	18.459 m <sup>2</sup>
Servicios urbanos	10.464 m <sup>2</sup>
Subestación E.E. (Existente, excluida del Área de Reparto)	15.998 m <sup>2</sup>
Infraestructura de depuración	46.388 m <sup>2</sup>
Equipamiento Multifuncional	25.349 m <sup>2</sup>

**BD**





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

El documento que se informa consta de:

- Memoria justificativa
- Planos
- Estudio de Incidencia Ambiental
- Estudio acústico
- Estudio de Capacidad Hídrica
- Estudio de Suelos Contaminados

No se han recibido en esta Dirección General alegaciones al Plan de Sectorización.

El presente informe se redacta de acuerdo a la delimitación del Sector "Los Almendros" y de los Sistemas Generales exteriores y adscritos al citado Sector de acuerdo a lo señalado en la documentación del Plan de Sectorización recibida.

### 3.- INFORME DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El contenido del presente informe definitivo de análisis ambiental es vinculante, de acuerdo con el artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por lo que las condiciones que contiene deberán incluirse expresamente en el documento del Plan de Sectorización a someter a aprobación definitiva.

Se debe señalar que además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, el documento de Plan de Sectorización a someter a aprobación definitiva cumplirá las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en el presente informe. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

#### 1º. Alternativas de planeamiento.

Aunque se hace una breve referencia a la "alternativa cero" y a las posibles alternativas, no se detallan éstas por lo que sobre la ocupación del suelo previamente fijada, se señala la localización de usos y viales.

Por tanto, desde el punto de vista ambiental, se analiza la única alternativa estudiada sin poder efectuar dictamen sobre posibles alternativas al modelo de ocupación propuesto.

#### 2º. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, y así se hará constar en las normas urbanísticas correspondientes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.

258  
12/6  
DIRECCIÓN GENERAL para hacer constar que el presente informe concuerda bien y fielmente con el original obrante en las oficinas municipales que me remite.



9 ABO. 2005

Torrejón de Ardoz

EL SECRETARIO GENERAL

BD



259/1577  
Se certifica para hacer constar que la  
presente copia concuerda bien y  
correctamente con el original obrante en  
los archivos municipales que me  
refiere.

- 9 AGO 2005



EL SECRETARIO GENERAL

El presente informe se emite sin perjuicio del contenido de los Informes Ambientales que  
corresponda en cumplimiento de la citada legislación.

### 3º. Vías Pecuarias

En este sentido, se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental, sin perjuicio  
del contenido del informe de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía  
e Innovación Tecnológica.

### 4º. Protección de yacimientos arqueológicos

Se cumplirán las determinaciones recogidas en el texto de la Norma Urbanística de Protección  
del Patrimonio Arqueológico del Plan General teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley  
10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, con carácter  
supletorio, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto  
111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla parcialmente.

### 5º. Infraestructuras

#### a) Infraestructuras eléctricas

Sin perjuicio del informe a evacuar por el órgano competente, se reitera lo dispuesto en el  
informe previo de análisis ambiental, y se insiste en que se establecerá de manera expresa,  
en el documento de Plan de Sectorización, que para el desarrollo de los Planes y Proyectos  
de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo de dicho plan, se tomarán las medidas  
oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que  
se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las  
infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de  
pasillos eléctricos. Asimismo, se recuerda que las condiciones del informe previo de  
análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el  
contexto de Plan de Sectorización, no para que únicamente se transcriban de modo literal.

Por otra parte, en la página 25 del documento del Plan Parcial de ordenación se cita  
textualmente: "*Existe una serie de líneas de alta y media tensión que atraviesan al sector*"  
y "*Se incluye en el proyecto de media tensión plano de soterramiento de líneas*". Sin  
embargo, en el documento IV: Planos de ordenación pormenorizada (p11, p12 y p13), no  
se aporta ningún esquema que refleje la creación de pasillos eléctricos o soterramiento  
para la red eléctrica de alta tensión. Asimismo no se aclara suficientemente qué actuación  
se llevará a cabo respecto a la línea aérea eléctrica de M.T. de 2x20 KV existente.

#### b) Infraestructuras ferroviarias

Se garantizará, mediante las distancias y otras medidas adecuadas, que se cumpla lo  
dispuesto en 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, tanto en lo  
referente a los niveles de inmisión acústica como en lo relativo al índice de percepción  
vibratoria K. Se asumirá el contenido de la página 4 del anexo IX: "Subsanación del



260  
1370  
El presente informe constar que  
presencia de la concuerda bien y  
inscripción en el original obrante en  
los archivos municipales que me  
remite.

- 9 AGO. 2005

estudio de incidencia ambiental", relativo a la distancia entre el ferrocarril y el límite del sector, que se establece en al menos 55 metros. Este sentido se detecta una incongruencia en el plano p04.1 "Zonificación", puesto que se sitúa en una zona calificada como industria logística a una distancia de entre aproximadamente 5 y 10 metros de la vía férrea. Habrá de resolverse esta discrepancia con arreglo a lo estipulado en el anexo IX, mediante la recalificación del área colindante con la vía férrea o el establecimiento de condiciones de posición para el uso industria logística, en las normas urbanísticas del Plan Parcial.

c) Oleoducto

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, entre otras, Instrucción Técnica Complementaria MI-IPO2 "Parques de almacenamiento de líquidos Petrolíferos" del Reglamento de instalaciones petrolíferas.

6º. Zonas verdes.

- a) El parque urbano más oriental, incluido en el Plan General del municipio, y adscrito como sistema general exterior al Sector que se informa, ocupa, en la zona sur de su superficie unos 1.400 m<sup>2</sup> aproximadamente de terrenos de la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Henares" que coincide con la propuesta de LIC "Vegas, Cuencas y Páramos del Sureste" (ES 3110006) lo cual deberá tenerse en cuenta a la hora de proyectar el futuro parque, debiendo diseñar esa zona como si fuera una continuación del Soto del Río, a ser posible con las mismas especies vegetales que hay en el mismo.
- b) Sin perjuicio del cumplimiento de las normas sobre distancias incluidas en la Instrucción Técnica Complementaria MI-IPO2 "Parques de almacenamiento de líquidos petrolíferos" del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2086/1994, de 20 de octubre, de acuerdo a la modificación hecha por el Real Decreto 1562/1998, de 17 julio, y, como medida de prevención ambiental, el área limítrofe con los depósitos de CLH se tratará, por tanto, como un elemento de protección de infraestructuras.

7º. Protección frente a la contaminación atmosférica.

• Contaminación Acústica

Se emite informe favorable respecto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, con los siguientes condicionantes:

1. Situar las industrias del polígono según la ordenación propuesta, teniendo en cuenta el apartado b) "infraestructuras ferroviarias" del punto 6º del epígrafe 3 "Consideraciones Ambientales".
2. Todas las industrias a implantar en el Polígono Industrial deberán realizar el correspondiente estudio acústico para la obtención de las licencias municipales, tal y como especifica el Decreto 78/99 en su artículo 18, apartado 2.

• Contaminación Atmosférica



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

26/1319  
Se emite informe favorable por considerar que se cumplen los requerimientos que solicita la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica y que se recogen las indicaciones realizadas a este respecto en el informe previo de análisis ambiental.

9 AGO. 2005



Torrejón de Ardoz

SECRETARÍA GENERAL

Se emite informe favorable por considerar que se cumplen los requerimientos que solicita la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica y que se recogen las indicaciones realizadas a este respecto en el informe previo de análisis ambiental.

### 8º. Calidad hídrica.

Vista la documentación remitida, el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, de acuerdo con la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid y con el art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se establece que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP - I1 "Los Almendros" del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

1. Las aguas residuales que se generen en el ámbito del Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP - I1 "Los Almendros" del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz se depurarán en la futura EDAR de Torrejón de Ardoz, cuando entre en servicio la instalación mencionada.
2. La red de saneamiento del SUNP - I1 "Los Almendros" será separativa de aguas residuales y pluviales, disponiendo cada parcela de doble acometida, una para aguas pluviales y otra para aguas residuales.
3. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP - I1 "Los Almendros":

Sector SUNP - I1: 515.045 m<sup>2</sup>

Sistemas Generales Exteriores e Interiores: 304.045 m<sup>2</sup>

Superficies según calificación del suelo:

Uso Lucrativo	Suelo (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
Servicios Infraestructuras	1.370	
Centro de Servicios	23.023	41.441
Industrial	385.570	319.259
<b>Total Uso Lucrativo</b>	<b>410.963</b>	<b>360.700</b>
<b>Uso No Lucrativo</b>		
Red Supramunicipal Infraestructuras	61.622	
Red Supramunicipal (*)	24.046 (*)	
R. G. Infraestructura Comunicación	72.141	
R. G. Servicios Urbanos	18.080	
R. G. Servicios Urbanos (S.G.Ext.)	46.388	
R. G. Equipamientos Sociales	25.349	



262 / 310  
DILIGENCIA para hacer constar que la  
presente fotocopia concuerda bien y  
fidelmente con su original obrante en  
las oficinas municipales que me  
remite.

- 9 AGO. 2005

R. G. Equipamientos Sociales (S.G.Ext)	18.431	Torrejón de Ardoz EL SECRETARIO GENERAL
R. G. Zonas Verdes y E.L. (S.G.Ext)	72.755	
Red Local Espacios Libres Arbolados	57.056	
Red Local Equipamiento	10.464	
Red Local Accesos / Rodados	46.057	

(\*) Se monetarizan 24.046 m<sup>2</sup> destinados a VIS

4. La red de aguas negras se conectará, mediante un colector de residuales exterior al ámbito, con el emisario, denominado A - 3 del Sistema nº 13 Casaquemada en el borrador del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, que transportará las aguas residuales generadas en el sector hasta la futura EDAR de Torrejón de Ardoz.

De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de aguas residuales procedentes del Plan de Sectorización y Plan Parcial del Sector es de 3.035 m<sup>3</sup>/día que corresponde a una población de 12.141 habitantes-equivalentes, que entra dentro de las previsiones estimadas para la futura EDAR de Torrejón de Ardoz.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red Integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

5. Según establece el Art. 12 del Decreto 170/98 de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, deberá suscribirse un Convenio de Gestión entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.
6. Los costes de la construcción de infraestructuras de saneamiento de los cuales participa Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP - 11 "Los Almendros" del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz, deberán ser financiados por el promotores del desarrollo urbanístico a los que dan servicio como costes de urbanización, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.
7. La red de aguas pluviales se deberá definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto de vertido de las aguas pluviales a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce, para asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización que desarrollen el Plan Parcial.

En este sentido, la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene establecidos los siguientes criterios generales:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar



252 / 1321  
para hacer constar que la  
concorda bien y  
según su original obrante en  
los municipales que me

- 9 AGO. 2005

de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto, evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores, tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el



DILIGENCIA para hacer constar que la  
presente fotocopia concuerda bien y  
correctamente con su original obrante en  
los expedientes municipales que me  
refiere.

269/322

- 9 ABO. 2005

Fuente de Ardoz

factor de dilución será de 1:10.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de ~~servidumbre~~ de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización de vertido".

8. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para el cumplimiento de esta condición, en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
9. Se incorporará a la documentación que conforma el Proyecto de Urbanización, que desarrolle el presente Plan de Sectorización y Plan Parcial, como se ha indicado anteriormente, la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía.
10. Aquellas actividades de talleres o servicios, etc. afectadas por la Ley 10/93, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en el sector a desarrollar, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley.

Del mismo modo, cada parcela destinado a un uso industrial deberá contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá en el Proyecto de Urbanización que desarrollará el Sector SUNP 11 "Los Almendros".

11. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular



DILIGENCIA para hacer constar que se  
presenta fotocopia concuerda bien y  
filtrada con el original obrante en  
los archivos municipales que me  
remite.

205/203

- 9 AGO. 2005

patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En caso de contactarse con el colector municipal, será el Excmo. Ayuntamiento quien autorizará la conexión mencionada.

12. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
13. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá garantizar que las obras de los colectores de aguas residuales y pluviales exteriores al ámbito y su conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de la aludida zona, no otorgando licencias de primera actividad en el Sector SUNP - I1 "Los Almendros" hasta que no se cumpla esta condición.
14. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá coordinar la ejecución del Plan Parcial y de las obras de las infraestructuras de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales según se ha planificado.
15. En ningún caso se pondrán en carga los nuevos desarrollos urbanísticos del ámbito del Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP - I1 "Los Almendros" del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz, lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de aguas residuales, antes de la construcción de la infraestructuras de saneamiento y depuración, en particular de la EDAR de Torrejón de Ardoz, para asumir los nuevos caudales generados. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no otorgará licencias de primera actividad en el Sector SUNP I1 "Los Almendros", hasta que no se cumpla esta condición.

Antes de la aprobación inicial y definitiva del citado Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el Excmo. Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan de Sectorización y Plan Parcial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

9º. Destino de los residuos inertes generados.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

256  
121

El presente documento consta de la  
presente y copias con guarda bien y  
original obrante en  
las oficinas municipales que me  
corresponden.

9 AGO. 2005



Ayuntamiento de Ardoz

EL SECRETARIO GENERAL

10º. Protección del medio nocturno.

Deberá asegurarse el cumplimiento de las medidas preventivas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental en las Normas urbanísticas correspondientes.

11º. Suelos contaminados.

Los resultados analíticos no evidencian indicios de afección en los suelos muestreados, por lo que los resultados de los muestreos realizados se tomarán como blanco ambiental de la situación preoperacional.

Sin embargo, habida cuenta de que no se ha tomado ninguna muestra en el ámbito de los Sistemas Generales adscritos al sector, y puesto que en la actualidad se están realizando los trámites previos al inicio del procedimiento de declaración de suelo contaminado de los suelos comprendidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados (código emplazamiento nº 2814812) cuya delimitación previa es colindante con tales Sistemas Generales, esta Consejería establece lo siguiente:

En atención a la posibilidad de riesgos que pudieran comprometer la viabilidad de los futuros usos, no se podrán ejecutar los sistemas generales colindantes al emplazamiento señalado, en tanto no se resuelva el procedimiento anteriormente citado.

12º. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Deberá asegurarse el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Entre tales puntos deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, por lo que al tratarse de un nuevo sector de suelo industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector. Si bien este precepto se hace constar en las normas urbanísticas del Plan Parcial (página 65), no se ha previsto la correspondiente reserva en suelo destinado a redes públicas. Se garantizará que dicha instalación de recogida de residuos disponga de la suficiente reserva de suelo para su correcto funcionamiento.

13º. Otras consideraciones ambientales.

El Estudio de Incidencia Ambiental presentado recomienda que las industrias más ruidosas y/o contaminantes se sitúen lo más próximo posible del Polígono Industrial "Las Monjas", a fin de evitar alteraciones sobre la fauna y flora del río Henares y sus riberas. Se asegurará el cumplimiento de esta medida de prevención ambiental en las normas urbanísticas, sin perjuicio del contenido de los informes ambientales correspondientes, en cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, así como de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

BD



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DILIGENCIA para hacer constar que:  
presento fotocopias con su firma bien y  
firmadas con su original obrante en  
las oficinas municipales que me  
remite.

267  
205

- 9 AGO. 2005



Dirección de Ardoz

EL SECRETARIO GENERAL

#### 14º. Vigilancia Ambiental.

Como ya se indicó en el informe previo de análisis ambiental, los resultados de los controles de supervisión y vigilancia recogidos en el Programa de Vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes, cuya remisión a esta Consejería de Medio Ambiente se realizará con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Sin embargo, de la lectura del capítulo 12 del Estudio de Incidencia Ambiental "Programa de Vigilancia", se concluye que sigue sin justificarse ni establecerse la periodicidad con que deberán remitirse los informes pertinentes. Asimismo, se recuerda que las condiciones del informe previo de análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el contexto de Plan de Sectorización, no para que únicamente se transcriban de modo literal (véase página 66 del documento de Normas Particulares del Plan Parcial, apartado de "Vigilancia Ambiental"). Durante la fase de ejecución, se remitirán dichos informes con una periodicidad trimestral a esta consejería, sin perjuicio de que dicho plazo se revise en fases sucesivas.

Por otra parte, el Programa de Vigilancia, no concreta plazos para llevar a cabo la revisión de las redes de abastecimiento, saneamiento ni de las EDAR. Las revisiones deberán tener al menos periodicidad mensual.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido del presente informe, deberá someterse a previa aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

#### 15º. Normas Urbanísticas

- Consideraciones generales

Deberá asegurarse antes de la aprobación inicial del citado Proyecto de Urbanización el cumplimiento de las medidas recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las señaladas en el presente informe.

En las normas y capítulos correspondientes y, especialmente, en lo relativo a licencias se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley.

- Medidas generales de Protección del Medio Ambiente

El capítulo específico relativo a "Medidas generales de Protección del Medio Ambiente" asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las consideraciones recogidas en el presente informe y, especialmente, las siguientes:

BD



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DILIGENCIA para hacer constar que la  
presente fotocopia concuerda bien y  
fidelmente con su original obrante en  
las oficinas municipales que me  
remite.

268  
1326

- 9 AGO. 2005



Torreón de Arco

- a) Cumplimiento de la Ley de Residuos: deberá asegurarse el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con las consideraciones de este informe.
- b) Contaminación lumínica: se garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para reducir la contaminación lumínica, para lo que se instrumentará el uso de las luminarias correspondientes.
- c) Protección de la vegetación: se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras planteadas en el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con la protección de la vegetación existente. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada, anteriormente citada, para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

- d) Protección de incendios: las Normas Urbanísticas darán cumplimiento a la legislación de aplicación en esta materia y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que correspondan para toda la obra de edificación. Deberá contemplarse este apartado en las medidas generales de Protección del Medio Ambiente como ya se indicó en el informe previo de análisis ambiental, en especial en lo referente a las condiciones de entorno y accesibilidad establecidas en el Decreto 31/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.
- e) Vías Pecuarias: Se debe recoger en el articulado correspondiente que, según lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. En este sentido, se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental, sin perjuicio del contenido del informe de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- f) Vertidos: se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental relativo a la

BD





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DILIGENCIA para haber constar que la  
presente fotocopia concuerda bien y  
fidelmente con su original obrante en  
las oficinas municipales que me  
remite.

269  
1307

- 9 AGO. 2005

inclusión de un apartado específico sobre "Vertidos" donde se deberán recoger las medidas correctoras propuestas sobre este apartado en el Estudio de Impacto Ambiental y se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001 - 2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002 - 2011, citados anteriormente. En el documento de normas urbanísticas de Plan Parcial, se hace referencia a este extremo dentro del apartado "Gestión de Residuos sólidos generados" (página 58), pero no se recoge en un apartado específico como ya se indicó anteriormente.

- g) Vertidos líquidos: La incorporación de los vertidos de aguas residuales del futuro Sector SUNP I - 1 se realizará, según el documento remitido, al emisario A - 3 del Sistema Casaquemada, dado que aguas debajo de la confluencia de dicho colector con el emisario A - 5 se situará la entrada de aguas a la futura EDAR de Torrejón. Dado que el colector A - 3 es de gestión municipal, corresponderá al Ayuntamiento autorizar la conexión.

Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

- h) Contaminación acústica y vibratoria: se garantizará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el apartado "Control de la contaminación atmosférica y acústica" de las normas urbanísticas del Plan Parcial, según lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales de este informe.

- i) Infraestructuras:

- Tendidos eléctricos

Se recuerda que las condiciones del informe previo de análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el contexto de Plan de Sectorización y Plan Parcial, no para que únicamente se transcriban de modo literal con inclusión de referencias al informe previo que no forma parte de las normas urbanísticas. Por tanto, las condiciones del informe previo, deberán adaptarse en el texto de las normas urbanísticas del Plan Parcial, de modo que se garantice su cumplimiento tal y como se mencionaba en el epígrafe a) del punto 5º del apartado 3 "Consideraciones ambientales" de este informe.

- Evacuación de humos

Se da cumplimiento a las condiciones establecidas por el informe previo de análisis ambiental.

- Redes de telefonía

Se da cumplimiento a las condiciones establecidas por el informe previo de análisis ambiental.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

DILIGENCIA para hacer constar que la  
presente fotocopia concuerda bien y  
hecha esta con su original obrante en  
las oficinas municipales que me  
remite.

220  
225  
1528

- 9 AGO. 2005



Torrejón de Ardoz

EL SECRETARIO GENERAL

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

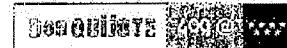
Madrid, 10 de Mayo de 2.005

LA DIRECTORA GENERAL DE  
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ  
Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 28850 TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

BD



## **ANEXO IV.**

# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

## **Anexo IV. Documento Ambiental Estratégico**

Este anexo está constituido por un documento que se adjunta a la Modificación del Plan Parcial con encarpetao independiente.

## **ANEXO V.**

# **JUSTIFICACIÓN del SISTEMA de TRANSPORTE PÚBLICO**

## **Anexo V. Justificación del Sistema de Transporte Público. Estudio de Tráfico.**

Este anexo está constituido por un documento que se adjunta a la Modificación del Plan Parcial con encarpetao independiente.

En la actualidad, Torrejón de Ardoz está dotado de un servicio de transporte público suficientemente dimensionado para dar servicio tanto a la población actual como a los nuevos crecimientos en fase de consolidación, siendo el número diario de trenes que tiene parada en Torrejón de Ardoz de 125 en servicio de cercanías, de las líneas C1, C2 y C7.

En lo que a autobuses interurbanos se refiere, a Torrejón llegan las líneas L-224, L-225, N-22, L-251, L-252, L-253, L-261, L-274 y L-340, con suficiente diversidad de horarios y distribución de paradas.

Respecto a los autobuses urbanos, de las cinco líneas con las que cuenta Torrejón de Ardoz, al Polígono Industrial “Las Monjas”, Suelo Urbano más próximo colindante con el S.U.N.P.I.-1 “Los Almendros”, llega la línea 3.

En el ámbito se prevé la ubicación de espacios de parada para estos transportes, en continuación con los que actualmente prestan servicio en el Municipio, y en particular en el viario general que discurre de Noroeste a Sureste, y que enlazará, de acuerdo con el PGOU vigente con el nuevo Parque Urbano al Sur del Municipio.

Asimismo, en este ámbito se encuentra colindante con instalaciones ferroviarias, que mejora y amplía a los efectos de incrementar la capacidad de esta infraestructura de transporte, en este caso de mercancías.

De todo ello, se concluye la verificación y adecuación correspondiente a los efectos de cumplimiento de la LSCM.

**ANEXO VI.**

**PLAN de ALARMA,  
EVACUACIÓN y  
SEGURIDAD CIVIL en  
SUPUESTOS  
CATASTRÓFICOS**

## **Anexo V. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos**

Este anexo está constituido por un documento que se adjunta a la Modificación del Plan Parcial con encarpetao independiente.

**ANEXO VII.**

**ESTUDIOS de IMPACTO  
NORMATIVO y  
de GÉNERO**

## **Anexo VII. Estudios de Impacto Normativo y de Género**

Este anexo está constituido por un documento que se adjunta a la Modificación del Plan Parcial con carpetado independiente.

**ANEXO VIII.**

**ESTUDIO de SOSTENIBILIDAD  
ECONOMICA**

**Anexo VIII. Estudio de Sostenibilidad Económica**

# **ANEXO VIII: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
SUNPI-I “LOS ALMENDROS”**

**Septiembre 2020  
Torrejón de Ardoz (MADRID)**

**Promotor  
JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

# ÍNDICE

1. OBJETO.....	3
2. PARÁMETROS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 “LOS ALMENDROS” .....	5
3. ALCANCE Y CONTENIDO .....	7
4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.....	8
5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.....	9
6. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019 .....	11
7. LAS VARIABLES A CONSIDERAR PARA VALORAR LA INCIDENCIA EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA. ..	13
8. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA .....	15
9. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA.....	15

## 1. OBJETO

El RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22. 4 establece que:

*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.*

El referido artículo 22.4 exige pues que cualquier instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluya, en su documentación, un informe o memoria de sostenibilidad económica con la finalidad dispuesta en dicho artículo.

El desarrollo y ejecución del sector SUNP I-1 “Los Almendros” objeto de la 2ª Modificación Puntual del que el presente documento es el Texto Refundido, es realizada por la Junta de Compensación del Sector en base a la iniciativa e instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión aprobados.

Es pues, una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 7 y concordantes y, en consecuencia, su documentación actualmente debe incluir el referido informe o memoria de sostenibilidad económica.

Memoria que debe evaluar el Impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en cuanto que es afectado por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes que conllevan la Actuación Urbanizadora, lo que implica tener presente tanto la presente y denominada 2ª Modificación Puntual como el resto del Plan Parcial vigente aprobado en 2007 con la 1ª Modificación de 2015.

El presente documento tiene por objeto satisfacer la exigencia establecida en el referido artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, formando parte, como Anexo VIII de la Memoria de la presente Modificación Puntual e integrándose posteriormente en el Texto Refundido del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial que se modifica entró en vigor en 2007 y que la 1ª modificación de 2015 del referido Plan Parcial lo fue, con anterioridad a la legislación en que se introdujo la exigencia legal referida (Ley estatal de suelo 8/2007, de 28 de mayo), resulta oportuno que la presente Memoria de Sostenibilidad se refiera a la totalidad del Sector aun cuando la presente y 2ª Modificación del Plan Parcial no afecte ni a las determinaciones estructurales y pormenorizadas en términos de usos, superficies, edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial .

En 2011, la entonces Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento publicó la Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica. Guía que tiene como finalidad básica la explicación de las técnicas instrumentales propias del contenido de los Informes de Sostenibilidad para facilitar la formulación de los mismos por los diversos aplicadores de la legislación y normativa urbanísticas, tanto desde la Administración Pública en la formulación de los planes e instrumentos de ordenación urbanística y territorial

correspondientes, como desde el sector privado, cuando propongan iniciativas urbanizadoras particulares.

Por su objeto, contenido y aplicación que ha venido teniendo en los documentos urbanísticos, se sigue la Guía en la presente Memoria de Sostenibilidad adaptada a las particularidades del sector SUNP I-1 “Los Almendros”.

## 2. PARÁMETROS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”

### 2.1. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos a efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad que originan los gastos/ingresos desde los que valorar la incidencia positiva o negativa en la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en lo que se refieren a la estimación del saldo de ingresos y gastos que produce la actuación, son las superficies, de suelo, edificabilidades y aprovechamientos otorgados por el planeamiento a cada uso y destino público y privado.

En el apartado precedente se ha motivado el por qué la presente Memoria de Sostenibilidad se refiere a la totalidad del ámbito del sector que, de modo sintético respecto de los establecidos en la Memoria Justificativa de la presente Modificación del Plan Parcial se exponen a continuación.

### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SECTOR SUNP I-1 “Los Almendros”

PLAN PARCIAL. SECTOR I-1. "LOS ALMENDROS". Torrejón de Ardoz (Madrid)																				
EMERGENCIAS LEGALES, PLAN GENERAL VIGENTE	SISTEMAS LOCALES				SISTEMAS GENERALES															
	Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento 90/2017 + 20165 + 201608 + 77.220 m2				EXTERIORES				INTERIORES											
					116.455				112.800											
				229.255																
EMERGENCIAS ANTIGUA REDACCIÓN LEY DEL SUELO 366.780 m2:	REDES LOCALES				REDES GENERALES					REDES SUPRAMUNICIPALES										
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios			Infraestructuras		Dotaciones									
	Appt.	Accesos/Redadas	Infraest.	Equipamto. Sociales	Espacios Libres Arquitectos	Parques y Jardines	Sociales	Servicios Urbanos	Comunizac.	Sociales	Energía	Infraest.	Equipam.	Servicios	Viviendas Integradas social					
Máximo según Ley 9/2011				Hasta un arbolado hasta 20 m2x100m2				17 m2x100m2		20m2x100m2		20 m2x100m2		23.24m2x100m2		6.66 m2x100m2				
PARCIAL REDES				188.210				72.148			198.210		252.490		72.148		48.074	74.806 (1)		
General + Supram.											254.638									
TOTAL REDES											432.840 (1)									
CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN																				
PLAN PARCIAL	REDES LOCALES				REDES GENERALES					REDES SUPRAMUNICIPALES				SUPERFICIES ELECTRICIAS						
	Servicios urbanos			Equipamientos		Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios			Infraestructuras		Dotaciones									
	Appt.	Accesos/Redadas	Infraest.	Equipamto. Sociales	Espacios Libres Arquitectos	Parques y Jardines	Parque Recreacional	Equipamto. Sociales	Servicios Urbanos	Comunizac.	Sociales	Energía	Infraest.		Equipam.	Servicios Urbanos	Viviendas Integradas social			
Número + S. G. E. 164				18.184				9.813			82.119		82.558		25.245		18.808		43.425	5.748
S. G. E. 164				27.117				82.119			82.558		188.210		48.288		74.373		53.826	
m2/1000				7,82				22,77			22,99		30,80		28,62		14,84			
PARCIAL REDES				899.236				216.521			216.521		216.521		43.838					
General + Supram.											219.893									
TOTAL REDES											438.287									
Servicios de Infraestructuras														0,88%						
Industria Recreativa														28.547	6,24%					
Industria Logística														284.516	63,70%					
Español Recreativo														499.248	109,5%					
Español Social														516.845						
Sin Grados Exteriores + Interiores														384.728						
TOTAL ÁMBITO A REPARCELAR														819.773						
No son superficies reparables las correspondientes a la Subestación Eléctrica (15.998 m2), caminos públicos (8.125 m2) y las vías pecuarias (33.885 m2)																				

## 2.2. Parámetros de los costes de ejecución

Los gastos de urbanización incluidos en la presente Modificación son los siguientes:

### PRESUPUESTO MODIFICACION PLAN PARCIAL

#### SECTOR SUNP I-1 "LOS ALMENDROS"

Capítulo	Resumen	P.E.M.(EUROS)	%
C01	Servicios Afectados	1.964.927,88 €	9,9%
C02	Red viaria	6.865.771,87 €	34,7%
C03	Red de Abastecimiento de Agua	733.606,01 €	3,7%
C04	Red de Saneamiento	1.687.840,00 €	8,5%
C05	Retranqueo Colectores de Saneamiento	797.070,10 €	4,0%
C06	Red Eléctrica	4.137.767,37 €	20,9%
C07	Red de Alumbrado Público	472.477,67 €	2,4%
C08	Red de Telecomunicaciones	183.095,49 €	0,9%
C09	Red de Distribución de Gas	134.274,20 €	0,7%
C10	Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano:	2.488.453,29 €	12,6%
C11	Seguridad y Salud	304.184,76 €	1,5%
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>19.769.468,64 €</b>	<b>100%</b>

#### OTROS COSTES IMPUTABLES AL SECTOR

P.E.M. de Control de Calidad de las Obras	320.859,40 €
P.E.M. de Vías de Servicio sobre la Ctra. M-206	2.427.099,68 €
P.E.M. de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria Colada de Galapagar	1.002.028,47 €
P.E.M. Soterramiento de LAAT de 132 Kv (Tramo Sector)	1.510.407,74 €
P.E.M. Soterramiento de LAAT de 45 Kv	606.688,13 €
P.E.M. Conexión exterior eléctrica	2.991.574,82 €
P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.20	318.228,97 €
P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.21	402.937,07 €
Repercusión de conexiones con compañías suministradoras	2.715.714,41 €
Monetización Red Supramunicipal VIS	1.428.332,00 €
Honorarios Técnicos y gerencia de la Junta	2.200.000,00 €

#### TOTAL OTROS COSTES

15.923.870,69 €

**TOTAL PRESUPUESTO 35.693.339,33 €**

## 2.3. La situación particular del Sector SUNP I-1 en cuanto a la información disponible

La metodología para la elaboración del Estudio de Sostenibilidad Económica aconseja disponer de la información de la liquidación del último Presupuesto Municipal, de la Ponencia de Valores Catastrales y Ordenanzas Municipales de los Impuestos y tasas con incidencia en el impacto presupuestario de la Actuación propuesta.

Pues bien, sólo se ha dispuesto de las Ordenanzas de Impuestos y Tasa fiscales del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y del Presupuesto Municipal de 2019 por Capítulos, ya que ni el Ayuntamiento ha podido aportar la información requerida ni se encuentra publicada en la web de Rendición de Cuentas

del Tribunal de Cuentas en lo relativo a la liquidación presupuestaria, ni tampoco en la Gerencia del Catastro en lo referente a la Ponencia de Valores Catastrales.

Por ello, en la elaboración del presente Estudio, se sigue, como se ha expuesto, la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, pero, adaptada a las disponibilidades de información existentes en el momento de su elaboración. Para ello se han empleado estimaciones en base a municipios y terrenos próximos de similares características a los de la actuación propuesta.

### **3. ALCANCE Y CONTENIDO**

La Memoria de Sostenibilidad, conforme al citado RDL 7/2015, debe analizar 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.

En consecuencia, para motivar el Impacto de la Actuación propuesta en el Sector SUNP I-1 en la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, deberán analizarse los siguientes aspectos:

**INGRESOS:** del Ayuntamiento como consecuencia de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1, tanto en forma de Cesiones de Aprovechamiento como de Ingresos Ordinarios por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes.

**GASTOS:** de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales, y los compromisos de financiación por el Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos demandados por la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1.

**BALANCE:** entre ingresos ordinarios o corrientes y los gastos de mantenimiento y prestación de servicios, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

**PATRIMONIO:** por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo del nuevo desarrollo.

Así, la Memoria de Sostenibilidad Económica de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1 no se limitará al efecto sobre la Hacienda Municipal sin considerar los efectos que conlleva en la Comunidad de Madrid como consecuencia de las cesiones y obras de carácter supramunicipal, así como de la compensación en metálico de redes supramunicipales, se realizará y estructurará en lo que sigue conforme al siguiente contenido y detalle:

- Cuantificación de la Inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) originada por la Actuación
- Evaluación del aumento Patrimonial.
- Análisis de la liquidación del Presupuesto Municipal de ingresos y de gastos por clasificación económica y programas con el objeto de poder proyectar el impacto sobre el mismo de la Actuación Urbanizadora.

- Variables a considerar para la estimación del Impacto de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de ingresos y gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Ingresos.
- Saldo fiscal de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en los Presupuestos Municipales de Ingresos y Gastos

#### **4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL**

El desarrollo y ejecución del sector SUNP I-1, realizado por el Sistema de Compensación por la Junta de Compensación en los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Plan parcial y Proyectos de Urbanización y gestión que los legitiman, es una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el estatal Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En virtud del régimen jurídico aplicable a los suelos urbanizables, la Actuación Urbanizadora conlleva:

- La cesión al Ayuntamiento de los suelos destinados al uso y dominio público con destino a redes públicas de viario, equipamiento y zonas verdes de carácter general y local. Son las que tiene efecto en el patrimonio municipal.
- La cesión o, en su caso, compensaciones económicas de las redes supramunicipales de viario previstas en el Sector SUNP I-1 que no tienen efecto patrimonial en el municipio siéndolo en la Comunidad de Madrid.
- La cesión de suelo urbanizado en el que poder materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico.
- La ejecución a cargo de los propietarios y titulares de derechos de la totalidad de la urbanización, incluyendo el refuerzo y conexión, en su caso, con las redes existentes y, tras la recepción municipal la cesión de éstas al órgano competente.

En consecuencia, la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1 no genera inversión pública municipal para la urbanización del ámbito y, por tanto, la Memoria de Sostenibilidad procede realizarse respecto de los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Según las determinaciones el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz es obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para la conservación y mantenimiento de la urbanización por un período de tiempo que, aun no cerrado, se estima entre 10 y 15 años. Ello significaría que el mantenimiento y conservación no tienen incidencia en la Hacienda Municipal hasta que no se clausure dicha Entidad Urbanística y, podría deducirse que, en consecuencia la incidencia el Informe de

Sostenibilidad no sería necesario pues el saldo fiscal a favor del Ayuntamiento en esos años sería Positivo ya que sólo se compondría de los ingresos por IBI, ICIO, tasas, IAE, Impuesto de Vehículos e Incremento del Valor de los terrenos. Siendo más estrictos, los gastos serían los de Capítulo 1 personal y 2 Bienes corrientes y servicios imputables a esta actuación.

No obstante, el estudio de Sostenibilidad Económica se realiza sin considerar esta circunstancia por lo que si el saldo es favorable, con mayor razón lo es en el caso de implantación de la referida Entidad de Conservación en los años en que esté vigente. Estimaciones que llevarán al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero que, no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad).

## **5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.**

### **5.1. Obtención de parcelas lucrativas**

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas en la que materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo total.

El total de aprovechamiento lucrativo de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1, expuesto en el precedente apartado 2.1, es de 333.572 m<sup>2</sup> edificables, referidos al uso de industria logística que es al que más edificabilidad otorga el planeamiento.

En consecuencia, la cesión del 10 % que le corresponde al Ayuntamiento es de 33.357,2 m<sup>2</sup> construibles de uso de industria logística.

Al no disponer de la Ponencia de Valores Catastrales de Torrejón de Ardoz se ha empleado el método residual de la normativa catastral para valorar el suelo urbanizado de cesión que será el valor del suelo + el valor de la urbanización mediante la fórmula:

$$V_v = 1,4 X (V_s + V_u + V_c)$$

donde

$$V_v = \text{Valor en venta de nave industrial nueva} = 750,00 \text{ €/ m}^2 \text{ construido}$$

$$V_s = \text{Valor del suelo}$$

$$V_u = \text{Gastos de urbanización}$$

$$V_c = 345,75 \text{ €/ m}^2 \text{ construido según los costes de referencia general para naves del Anexo 5 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz publicada en la web municipal}$$

Por otra parte, como se ha expuesto en el punto I.2, los gastos de urbanización son de 35.693.339,33 € y la superficie total e suelo es de 819.773 m<sup>2</sup> e suelo bruto y 409.688 m<sup>2</sup> de suelo neto industrial, y la edificabilidad total es de 360.700 m<sup>2</sup> de los que sólo el 90% de la edificabilidad es patrimonializable (360.700 X 0,9 = 324.630 m<sup>2</sup> edificables) ya que el 10% es de cesión.

El valor del suelo según el método residual sería así:

$$750 \times 324.630 = 1,4 ( V_s + 35.693.339,33 + 345,75 \times 324.630)$$

$$V_s = 25.974.766,74 \text{ €}$$

En consecuencia, el Valor del suelo bruto (819.773 m<sup>2</sup>) es de 31,69 € / m<sup>2</sup> y el valor de suelo neto patrimonializable (409.688 X 0,90 = 368.719 m<sup>2</sup>) será de 70,45 € / m<sup>2</sup>.

La urbanización tiene una repercusión por m<sup>2</sup> de 43,54 € / m<sup>2</sup> de suelo bruto y de 96,80 € / m<sup>2</sup> de suelo neto.

En consecuencia, el valor del suelo urbanizado es de 75,23 € / m<sup>2</sup> de suelo bruto y de 167,25 € / m<sup>2</sup> de suelo neto.

Por tanto, el **Valor de la cesión del 10% de aprovechamiento** acorde con el suelo neto urbanizado sonde poder materializar los 33.357,20 m<sup>2</sup> edificables en 40.968,80 m<sup>2</sup> de suelo neto será 40.968,80 X 167,25 = 6.852.031,80 €.

## **5.2. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios, zonas verdes, y obras de urbanización e infraestructuras**

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas de viario, equipamiento y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras en los términos y condiciones del correspondiente Sector sin incluir las redes supramunicipales (53.530 m<sup>2</sup> de viario) y que, según lo expuesto en los apartados anteriores, son:

- Superficie de viario (excluido el supramunicipal) 86.739 m<sup>2</sup> de suelo
- Zonas verdes y espacios libres 165.147 m<sup>2</sup> de suelo
- Equipamientos 52.775 m<sup>2</sup> de suelo
- Servicios e infraestructuras 70.696 m<sup>2</sup> de suelo
- Obras de urbanización e infraestructuras valoradas en 35.693.339,33 €

## 6. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019

El Análisis del Presupuesto se realiza con el fin de obtener los indicadores de gastos e ingresos al año por habitante desglosados por artículo, concepto, programa o partida presupuestaria, de modo que permita estimar el impacto en la hacienda Municipal de la Actuación Urbanizadora en base a sus previsiones, acorde con lo considerado en la referida Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental.

El Análisis se realiza desde la información contenida en:

- El Presupuesto Municipal de 2019 de ingresos y de Gastos por Clasificación económica publicado en la web municipal.
- El número de habitantes de Torrejón de Ardoz a 31 de diciembre de 2018, que según datos del INE y para el Padrón Municipal de Torrejón de Ardoz son de 129.729 habitantes.

### 6.1. Gastos previstos en el Presupuesto 2019

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019			
<b>GASTOS</b>	<b>106.953.381,72 €</b>	<b>(824,44 €/habitante)</b>	
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAPITULO	GASTO PRESUPUESTADO €	% DEL TOTAL	€ / Habitante
<b>CAP. 1 Gastos de Personal</b>	34.697.270,05	32,44	267,46
<b>CAP 2. Gastos de Bienes Comunes y Servicios</b>	41.329.602,95	38,64	318,58
<b>CAP 3. Gastos Financieros</b>	1.944.968,33	1,82	14,99
<b>CAP 4. Transferencias corrientes</b>	5.122.609,45	4,79	39,49
<b>CAP 5. Fido de contingencia y otros imprevistos</b>	612.879,64	0,57	4,72
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>83.707.330,43</b>	<b>78,26</b>	<b>645,25</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
<b>CAP 6. Inversiones Reales</b>	20.196.051,29	18,88	155,68
<b>CAP 7. Transferencias de Capital</b>	0,00	0,00	0,00
<b>CAP 8. Activos Financieros</b>	0,00	0,00	0,00
<b>CAP 9. Pasivos Financieros</b>	3.050.000,00	2,86	23,51
<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>23.246.051,29</b>	<b>21,74</b>	<b>179,19</b>

El gasto total presupuestado en 2019 asciende a 106.953.381,72 € con una repercusión de 824,44 € / habitante. El 78,26 % de los gastos previstos son de operaciones corrientes, siendo los gastos de personal y bienes y servicios el 71.08 % del total de gastos, siendo la participación de la inversión real el 18,88 % del gasto total y el 86,88 % de los gastos de capital.

## 6.2. Ingresos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2019

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019			
<b>INGRESOS</b>	<b>106.953.381,72 €</b>	<b>(824,44 €/habitante)</b>	
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
<b>CAPITULO</b>	<b>INGRESOS PRESUPUESTADOS €</b>	<b>% DEL TOTAL</b>	<b>€ / Habitante</b>
<b>CAP. 1 Impuestos directos</b>	46.543.857,82	43,52	358,78
<b>CAP 2. Impuestos Indirectos</b>	6.646.329,63	6,21	51,23
<b>CAP 3. Tasas y otros ingresos</b>	12.452.137,86	11,64	95,99
<b>CAP 4. Transferencias corrientes</b>	28.249.686,50	26,41	217,76
<b>CAP 5. Ingresos Patrimoniales</b>	1.122.083,91	1,05	8,65
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>95.014.095,72</b>	<b>88.84</b>	<b>732,04</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
<b>CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales</b>	9.100.000,00	8,51	70,15
<b>CAP 7. Transferencias de Capital</b>	2.839.286,00	2,65	21,88
<b>CAP 8. Activos Financieros</b>	0,00	0,00	0,00
<b>CAP 9. Pasivos Financieros</b>	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>11.939.286,00</b>	<b>11,16</b>	<b>92,03</b>

El Presupuesto Municipal de Ingresos de 2019 se cerró con una previsión de ingresos de 106.953.381,72 €. El 61,37 % de los ingresos se producen por impuestos directos, indirectos y tasas, aun cuando se manifiesta la baja participación de los impuestos indirectos, de los que es principal participante el ICIO, poniéndose de manifiesto la ralentización de la actividad constructiva. El 88,84 % del presupuesto de ingresos es de operaciones corrientes siwensio importante la participación en el presupuesto de las transferencias corrientes.

### 6.3. Indicadores de estabilidad presupuestaria.

El **ahorro neto** acorde con lo establecido RDL 5/2009 es la diferencia entre:

- el total de ingresos de los capítulos 1 a 5 ambos inclusive, que en el Presupuesto 2019 según las tablas de los apartados anteriores es de 95.014.095,72 €,
- y, la suma de los capítulos de Gasto de 1 a 4 ambos inclusive y del capítulo 9 de gastos que según las tablas anteriores es de 87.730.210,07 €

Por tanto, el Ahorro Neto en la liquidación del Presupuesto de 2017 fue de 95.014.095,72 – 87.730.210,07 = **7.283.885,65 €** que es el 7,67 % de los ingresos anteriores.

El **Ahorro total** es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del ejercicio que, según las tablas anteriores son respectivamente de 95.014.095,72 € y de 83.707.330,43 € y, en consecuencia la diferencia es de **11.306.765,29 €**, que representa el 11.90 % de los ingresos.

En consecuencia el Presupuesto 2019 muestra indicadores de buen ahorro neto y total.

## 7. LAS VARIABLES A CONSIDERAR PARA VALORAR LA INCIDENCIA EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA.

La Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1 es una propuesta para transformar suelo destinado a usos productivos Industriales Logísticos y de Industria Escaparate. Para estos usos la referida Guía metodológica del Ministerio de Fomento para el informe de sostenibilidad económica en sus páginas 28 y 29, entre otras, considera que:

*La estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo Industrial o Terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.*

El cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con la siguiente fórmula:

***Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m<sup>2</sup> de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)***

El carácter que establece para ello la citada Guía en su página 29 respecto de los habitantes equivalentes considera:

*La variable «habitantes equivalentes» se construye como un recurso o instrumento analítico que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional. De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/etc.) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los totales.*

En consecuencia, los habitantes equivalentes servirán, de acuerdo con la referida Guía, al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad).

Al no disponer tampoco del Presupuesto de gastos por programas no podemos calcular el presupuesto de gastos independientes y, en consecuencia no se pueden calcular los habitantes equivalentes por la relación expuesta en la referida Guía metodológica.

Se calculan los habitantes equivalentes en base a los empleos que generan las actividades industriales logísticas que son las e mayor intensidad en el Sector SUNP I 1. Según las estimaciones y consultas a empresas del sector los empleos generados serán de 1 empleo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial logístico y, cada vivienda de 2,5 habitantes necesita 2,5 empleos.

En consecuencia para la Actuación propuesta de 360.700 m<sup>2</sup> construibles de uso industrial, los habitantes equivalentes con los indicadores anteriores será :  $(360.700:200) \times 2.5 / 1,5 = 3006$  habitantes equivalentes que se ajusta al criterio de la Guía dado que el factor Gastos independientes / gastos Totales se suelen situar en un intervalo entre 0,35 y 0,55 por lo que aplicando este intervalo en la fórmula de la Guía del Ministerio los habitantes equivalentes se situarían entre  $360.700 \times 0,35 / 50$  y  $360700 \times 0,55 / 50$ , esto es, entre 2.525 y 3968.

Por tanto tomaremos los 3006 como los Habitantes equivalentes con los que se procederá a efectuar los cálculos, en base a los indicadores de € / habitante de los capítulos corrientes de gastos e ingresos y siguiendo la metodología de la referida Guía. Es así como se analizará el impacto en la Hacienda

Municipal y la valoración cuantitativa de la sostenibilidad de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1 en los aspectos que no puedan ser calculados directamente.

## 8. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA

La proyección presupuestaria de los gastos corrientes se realizará a partir del indicador de gasto por habitante en cada capítulo del presupuesto 2019, analizado en el apartado I.6 del presente informe, aplicado a los 3.006 habitantes equivalentes estimados en el apartado anterior.

**Los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de la nueva actuación propuesta, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos usuarios vinculados al mismo, se estiman en la tabla siguiente y, asciende a 3.210.544,38 €.**

ESTIMACION DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA (Personal y bienes comunes y servicios)				
CAPITULO	€/ Habitante 2019 (aptdo. I.2.1.)	Habitantes Equivalentes	PRESUPUESTO NUEVA ACTUACION €	% DEL TOTAL
CAP. 1 Gastos de Personal	267,46	3.006	803.904,76	45,64
CAP 2. Gastos de Bienes Comunes y Servicios	318,58	3.006	957.651,48	54,36
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>			<b>1.761.556,24</b>	<b>100,00</b>

## 9. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA

La estimación de los ingresos presupuestarios de la nueva actuación urbanizadora propuesta, se realiza de modo similar al anterior en función del parámetro de ingreso por habitante del presupuesto de 2019, excepto para los tributos relacionados con la actividad (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector y, en base a las Ordenanzas Municipales de cada uno de ellos.

## 9.1. Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

La base imponible de este tributo es el valor catastral de los inmuebles a los que se aplican los valores del tipo impositivo, que es de 1,0 %, no disponiendo la Ordenanza ninguna bonificación especial para el uso industrial.

Aun cuando lo previsible es que la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se enajene y, en consecuencia, también suponga un ingreso por IBI, en la estimación de los ingresos por estar del lado de la seguridad en relación con la Sostenibilidad Económica, se empleará el aprovechamiento patrimonializable que es un 10% inferior al total.

El valor catastral se compone del correspondiente al suelo y el correspondiente a la edificación siendo en ambos casos el 50% del valor de mercado.

En el apartado 5.1 los valores del suelo urbanizado y edificación son:

$$V_{SU} = 167,25 \times 324.630 = 54.294.367,50 \text{ € y}$$

$$V_C = 345,75 \times 324.630 = 112.240.822,50$$

Con un total de 166.535.19 € y el valor catastral es este valor de mercado por el factor RM : 0,50 por lo que el valor Catastral es 83.267.595 €.

El gravamen medio de la Ordenanza Fiscal del Impuesto es 0,5834 % por lo que el ingreso anual por IBI de la Actuación propuesta será  $83.267.595 \times 0,5834 / 100 = 485.783,15 \text{ €}$

Por tanto, el **ingreso anual generado por IBI** de la Actuación Urbanizadora del SUNP II se estima en:  $= 83.267.595 \times 1,00 / 100 = \mathbf{832.675,95 \text{ €}}$ .

Los **ingresos estimados por el IBI ascienden a 832.675,95 €** que habrán de sumarse en el capítulo 1 del presupuesto de ingresos a los que se obtengan para el capítulo de la estimación del resto de impuestos directos del Capítulo 1 sin IBI.

Ingreso de IBI que para los 3006 habitantes equivalentes significa un indicador de 277,00 € / habitante equivalente.

En consecuencia, el ingreso del capítulo 1 menos IBI será de 358,78 € / habitante equivalente del Presupuesto 2019 menos estos 277 € / habitante equivalente esto es de 81,78 € / habitante equivalente.

## 9.2. Ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del Coste de referencia para naves industriales del Anexo 5 de la Ordenanza Fiscal del ICIO de Torrejón de Ardoz que , como e ha expuesto es de 345,75 € / m<sup>2</sup> de construcción.

La Ordenanza del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), establece que el tipo impositivo a aplicar a la Base Imponible es del 4,00 %.

USO Y TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE m <sup>2</sup> c	Valor Construcción en normativa catastral €/ m <sup>2</sup> c	BASE LIQUIDABLE €	TIPO IMPOSITIVO	CUOTA LIQUIDA €
Industrial	324.630	345,75	112.240.822,50	4,00 %	4.489.632,90

### 9.3. Estimación del resto de ingresos corrientes

La estimación del resto de ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante calculado en el análisis del presupuesto 2019 y en el apartado 6.2 aplicado al incremento poblacional de la actuación que se estimó, como se ha venido exponiendo, es de 3.006 nuevos habitantes equivalentes.

CAPITULO	€ / Habitante en 2017	Habitantes Equivalentes	PRESUPUESTO NUEVA ACTUACION €
<b>CAP. 1 Impuestos Directos sin IBI</b>	81,78	3.006	245.830,68
<b>CAP 2. Impuestos Indirectos sin ICIO</b>	51,23	3.006	153.997,38
<b>CAP 3. Tasas y otros ingresos</b>	95,99	3.006	288.545,94
<b>CAP 4. Transferencias corrientes</b>	217,76	3.006	654.586,56
<b>CAP 5. Ingresos patrimoniales</b>	8,65	3.006	26.001,90
<b>SUBTOTAL</b>	455,41	3.006	<b>1.368.962,46</b>

### 9.4. Estimación de ingresos totales

De esta manera, la determinación de ingresos corrientes que, previsiblemente generará la actuación propuesta se expresa en la siguiente tabla.

ESTIMACION DE LOS INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA			
CAPITULO	PRESUPUESTO EN €	% DEL TOTAL	€ / Habitante equivalente
<b>CAP. 1 Impuestos directos (IBI + resto sin IBI)</b>	1.078.506,63	16,12	358,78
<b>CAP 2. Impuestos Indirectos (ICIO + resto sin ICIO)</b>	4.643.630,28	69,40	1.544,79
<b>CAP 3. Tasas y otros ingresos</b>	288.545,94	4,31	95,99
<b>CAP 4. Transferencias corrientes</b>	654.586,56	9,78	217,76
<b>CAP 5. Ingresos Patrimoniales</b>	26.001,90	0,39	8,65
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>6.691.271,31</b>	<b>100,00</b>	<b>2.225,97</b>

## **9.5. CONCLUSIÓN. SALDO FISCAL DE LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA**

Con la Actuación Urbanizadora propuesta en el Sector SUNP I-1, además del significativo aumento patrimonial analizado en el apartado 5 como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, la actuación presenta un **saldo fiscal** bruto de 6.691.271,31€ – 1.368.962,46 € = **5.322.308,85 € que permite, ampliamente, entender motivada la sostenibilidad económica de la actuación propuesta**

No obstante, como los ingresos estimados recogen el importe íntegro del ICIO que no es un tributo recurrente, es decir, no se recauda año a año, sino solo cuando se produce el hecho imponible, para estar del lado de la máxima seguridad en la valoración de la sostenibilidad económica, se restará del saldo fiscal bruto el importe estimado del ICIO que es de 4.489. 632,90 €, resultando un Saldo Fiscal neto de 5.322.308,85 € – 4.643.630,28 € = 678.678,57 €.

Por tanto los ingresos superan los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación de la actuación una vez recibida sin la consideración, como se ha expuesto, que durante 10 ó 15 años sea la Entidad Urbanística de Conservación la que se encargue de los mismos; así como para la prestación de los servicios a los nuevos usuarios al menos con las mismas o análogas prestaciones a las del resto de ciudadanos reflejadas en el presupuesto de 2019 y, ello, tras restar el importe del ICIO como tributo no recurrente.

Conclusiones que permiten motivar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

Madrid, Septiembre de 2020

EL PROMOTOR  
**J. C. DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

REDACTOR DEL ESTUDIO  
**UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.**  
**Agustín Sánchez Guisado**  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Colegiado nº 17.203

**Anexo IX. Autorización para el Acondicionamiento de la Via Pecuaria “Colada del Camino de Galapagar”**



Área de Vías Pecuarias  
Exp. VP AUTO 348/18

Dirección General de Agricultura,  
Ganadería y Alimentación  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y  
SOSTENIBILIDAD

**Junta de Compensación SNUP I.1 "Los Almendros"**

**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACION POR LA QUE SE CONCEDE AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACION SNUP I.1 "LOS ALMENDROS" AL TRATAMIENTO DE UN TRAMO DE LA VIA PECUARIA "COLADA DEL CAMINO DE GALAPAGAR" A SU PASO POR EL SECTOR "LOS ALMENDROS", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJON DE ARDOZ.**

Examinado el expediente de autorización para el tratamiento de un tramo de la vía pecuaria "Colada del Camino de Galapagar", en el T.M. de Torrejón de Ardoz se desprenden los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Con fecha de registro de entrada 15/04/2020, se recibe escrito de la Junta de Compensación del SNUP I.1 "Los Almendros", solicitando autorización sobre el asunto de referencia, en el que adjuntan copia en formato digital del Proyecto de Obras de "Modificación Proyecto Acondicionamiento Vía Pecuaria Colada Camino de Galapagar". Dicho Proyecto sustituye al presentado el 29 de mayo de 2018.

Dicho proyecto consiste básicamente en lo que afecta a la adecuación de la vía pecuaria "Colada de Camino de Galapagar", de 33,44 m. de anchura legal en la ejecución de las siguientes obras:

-. En primer lugar, se realizará la ejecución de un trazado que recupere y recupere el fin de una vía pecuaria. Para ello se plantea la formación de un camino terrizo de carácter sinuoso, que constituirá el eje sobre el que se vertebrará la ordenación del resto de los elementos que constituirán el lugar. Además, se dará a la vía pecuaria continuidad de conexión por su extremo sur, por una franja que discurre entre los depósitos del CLH y la EDAR (estación depuradora) ARDOZ, consiguiendo así no dejarla aislada, al menos en uno de sus extremos. En la zona noreste, la continuidad al camino se le otorgará mediante la ejecución del acerado a lo largo de una de los sentidos de "Calle C" con adoquín albero hasta su finalización. En la zona suroeste, la continuidad (como se ha indicado) se otorgará mediante la continuación del camino terrizo por las zonas verdes denominadas en proyecto ELG (porción 2) y ELG (porción 3), pudiendo así establecerse un camino de conexión hacia el T.M. de San Fernando de Henares.

-. En segundo lugar, se realizarán plantaciones tanto de arbolado como arbustivas. Las plantaciones de arbolado se harán en alineaciones, mediante el empleo de cinco especies: almendros (*prunus dulcis*), como homenaje al sitio histórico, magnolia (*magnolia grandiflora*), Árbol del Hierro (*parrotia persica*), Peral de flor (*pyrus calleryana*) y Manzano de flor (*malus prunifolia*) Las plantaciones de arbolado se complementarán con formación de masas arbustivas en trazados que potenciarán las formas definidas por el camino que atravesará el sitio. Estas masas arbustivas se realizarán con acebo crenata, aladiemo y abelia. Las zonas de acceso a la vía pecuaria (pasos de peatones) y los puntos en los que la vía pecuaria se ve atravesada por los viales públicos pertenecientes al ámbito se verán delimitadas por un cerramiento a base de talanquera de madera cilindrada, en la que se dejarán los pasos definidos para la circulación peatonal en el conjunto del sector.

SEGUNDO.- Las vías pecuarias de Torrejón de Ardoz están clasificadas por Orden Ministerial



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1055227224808500704813**

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este tramo de la vía pecuaria se encuentra en mal estado por lo que su acondicionamiento beneficia a la conservación y mantenimiento de la vía pecuaria y fomenta los usos comunes compatibles y complementarios establecidos en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- La tramitación del expediente se ha realizado observando las normas previstas en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Esta Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, en base a las competencias atribuidas por el Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, y visto el informe del Área de Vías Pecuarias

## RESUELVE

PRIMERO.- **Autorizar a la Junta de Compensación del SNUP I.1 “Los Almendros” a la adecuación de la Vía Pecuaria “Colada Camino de Galapagar”, en el T.M. de Torrejón de Ardoz incluida dentro del ámbito del citado Sector SNUP I.1 “Los Almendros” .**

SEGUNDO.- Esta autorización está sujeta al siguiente condicionado:

1. Durante la fase de ejecución o una vez ejecutada la obra no se impedirán o dificultarán los usos legales de las vías pecuarias admitidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en particular el paso y estancia de ganado, ni los usos comunes, compatibles y complementarios de las vías pecuarias.
2. La presente autorización no constituye gravamen alguno sobre la vía pecuaria afectada, que conservará su condición de bien de dominio público de la Comunidad de Madrid destinado a sus específicos fines, pudiendo disponerse en cualquier momento del bien para los supuestos contemplados en la legislación de vías pecuarias. La Administración de la Comunidad de Madrid podrá recuperar por sí misma la disponibilidad del dominio público pecuario, siempre que se justifique la existencia de razones de utilidad pública o interés social.
3. La Junta de Compensación comunicará a esta Dirección General, las fechas de comienzo y terminación de las obras para las comprobaciones que procedan, debiendo atenerse a las observaciones y requerimientos que puedan serle formulados.
4. La titularidad de la presente autorización no podrá ser traspasada a tercera persona o entidad, sin el previo conocimiento y consentimiento de la Dirección General competente en materia de vías pecuarias, a efectos de la correspondiente subrogación en los derechos y obligaciones que lleva implícita.
5. La Junta de Compensación se hace responsable de los posibles daños y/o perjuicios a las personas y/o bienes que pudieran resultar por las obras autorizadas.



6. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas para el ejercicio de la autorización concedida producirá automáticamente la revocación de la autorización, sin derecho a indemnización alguna para el titular de la autorización y sin perjuicio de la responsabilidad administrativa del incumplidor, quien, además de incurrir en las responsabilidades a las que pueda haber lugar, quedará obligado a las reposiciones que procedan.
7. La autorización se otorga sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el petitionerio, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud.
8. La autorización no exime a sus titulares de obtener las licencias, permisos u otras autorizaciones que sean exigibles por otras disposiciones vigentes. No obstante, cuando se obtengan con anterioridad al título administrativo exigible de acuerdo a esta Ley, su eficacia quedará demorada al otorgamiento del mismo.
9. Los mojones de vías pecuarias se colocaran cada 50 metros enfrentados entre sí (No Alternos) delimitando el ancho de 33,44 metros que se corresponde con el dominio público pecuario.
10. **Dado que con la Modificación del Plan Parcial, se introduce en el ámbito de la vía pecuaria una Rotonda, que provoca un aumento del recorrido peatonal, para garantizar la continuidad de la misma en el tramo más al sur de la misma, se exige que se continúe con la Senda Peatonal, hasta llegar a la línea de termino municipal entre Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.**
11. La duración de la autorización es de un año, pudiendo volver a solicitarse una vez expirado este plazo.

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Viceconsejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, en el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

En Madrid, a fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y ALIMENTACIÓN



## **INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS POR EL QUE SE PROPONE AUTORIZACIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACION SNUP I.1 “LOS ALMENDROS” AL TRATAMIENTO DE UN TRAMO DE LA VIA PECUARIA “COLADA DEL CAMINO DE GALAPAGAR” A SU PASO POR EL SECTOR “LOS ALMENDROS”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJON DE ARDOZ.**

Con fecha de registro de entrada 15/04/2020, se recibe escrito de la Junta de Compensación del SNUP I.1 “Los Almendros”, solicitando autorización sobre el asunto de referencia, en el que adjuntan copia en formato digital del Proyecto de Obras de “Modificación Proyecto Acondicionamiento Vía Pecuaria Colada Camino de Galapagar”. Dicho Proyecto sustituye al presentado el 29 de mayo de 2018.

Dicho proyecto consiste básicamente en lo que afecta a la adecuación de la vía pecuaria “Colada de Camino de Galapagar”, de 33,44 m. de anchura legal en la ejecución de las siguientes obras:

- En primer lugar, se realizará la ejecución de un trazado que recupere y recupere el fin de una vía pecuaria. Para ello se plantea la formación de un camino terrizo de carácter sinuoso, que constituirá el eje sobre el que se vertebrará la ordenación del resto de los elementos que constituirán el lugar. Además, se dará a la vía pecuaria continuidad de conexión por su extremo sur, por una franja que discurre entre los depósitos del CLH y la EDAR (estación depuradora) ARDOZ, consiguiendo así no dejarla aislada, al menos en uno de sus extremos. En la zona noreste, la continuidad al camino se le otorgará mediante la ejecución del acerado a lo largo de una de los sentidos de “Calle C” con adoquín albero hasta su finalización. En la zona suroeste, la continuidad (como se ha indicado) se otorgará mediante la continuación del camino terrizo por las zonas verdes denominadas en proyecto ELG (porción 2) y ELG (porción 3), pudiendo así establecerse un camino de conexión hacia el T.M. de San Fernando de Henares.

- En segundo lugar, se realizarán plantaciones tanto de arbolado como arbustivas. Las plantaciones de arbolado se harán en alineaciones, mediante el empleo de cinco especies: almendros (*prunus dulcis*), como homenaje al sitio histórico, magnolia (*magnolia grandiflora*), Árbol del Hierro (*parrotia persica*), Peral de flor (*pyrus calleryana*) y Manzano de flor (*malus prunifolia*) Las plantaciones de arbolado se complementarán con formación de masas arbustivas en trazados que potenciarán las formas definidas por el camino que atravesará el sitio. Estas masas arbustivas se realizarán con acebo crenata, aladierno y abelia. Las zonas de acceso a la vía pecuaria (pasos de peatones) y los puntos en los que la vía pecuaria se ve atravesada por los viales públicos pertenecientes al ámbito se verán delimitadas por un cerramiento a base de talanquera de madera cilindrada, en la que se dejarán los pasos definidos para la circulación peatonal en el conjunto del sector.

Este tramo de la vía pecuaria se encuentra en mal estado por lo que su acondicionamiento beneficia a la conservación y mantenimiento de la vía pecuaria y fomenta los usos comunes compatibles y complementarios establecidos en los artículos 31 y 32 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid este Área de Vías Pecuarias, y en consecuencia este Área de Vías Pecuarias

PROPONE

**Conceder a la Junta de Compensación del SNUP I.1 “Los Almendros” a la adecuación de la Vía Pecuaria “Colada Camino de Galapagar”, en el T.M. de Torrejón de Ardoz incluida dentro del ámbito del citado Sector SNUP I.1 “Los Almendros”.**

**Madrid, a fecha de la firma**

**EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS**



## **DOCUMENTO II.**

# **ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

## **DOCUMENTO II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

### **Condiciones de ejecución del Plan**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se han suscrito con el Ayuntamiento y los que constituyen el presente Documento por tratarse de un Plan de Ejecución Directa por los propietarios.

### **Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la LSCM.

### **Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la totalidad de las Redes Públicas que vienen especificadas en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo no patrimonializable, **así como las que tienen previstas su monetización como las de carácter supramunicipal ya realizadas ante la Agencia de Vivienda de la Comunidad de Madrid. Las referidas cesiones se han establecido en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.**

### **Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización se **ha redactado** de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

### **Desarrollo del Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar directamente por licencia o mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las condiciones particulares para cada zona.

Los Sistemas Generales exteriores se ordenarán a través del Plan Especial **de iniciativa municipal** que llevará a cabo directamente el Ayuntamiento.

### **Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6ª del Capítulo III de la LSCM.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la citada LSCM y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la LSCM.

### **Plazos de ejecución de las Obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece **el planeamiento que los legitime y los Proyectos aprobados para su ejecución material que establecerán las fases y plazos en que se desarrollarán las mismas sin que superen en su total los plazos establecidos en el siguiente Plan de Etapas del presente documento.**

### **Ejercicio de la Facultad de Edificación**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en el Plan General vigente **y en las Normas Particulares del presente Texto Refundido pudiendo realizarse conjuntamente con la urbanización en los términos y condiciones dispuestos en el ordenamiento aplicable en el momento de su ejecución.**

### **Proyecto de Urbanización**

En la redacción del Proyecto de Urbanización al presente Plan Parcial se contemplarán las Normas Generales de Urbanización contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Estas Normas Generales son de aplicación en el espacio exterior urbano y en la totalidad de las redes públicas.

Se considera espacio exterior urbano el suelo libre de edificación, y por lo tanto, podrá ser accesible cuando se trate de superficies de uso y dominio público, y no accesible cuando se trate de uso y dominio privado.

### **Plan de Etapas**

La ejecución del Plan Parcial se desarrolla en una única Etapa.

**El ámbito tiene constituida la Junta de Compensación y, como se ha expuesto, se encuentra en ejecución física y material teniendo aprobado los correspondientes y necesarios Proyectos de Urbanización y Reparcelación que legitiman las obras y actuaciones que se vienen llevando a cabo.**

**Para la continuación de la ejecución a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación se establecen los siguientes plazos mínimos:**

- **El plazo de presentación de la adaptación que, en su caso, necesite el Proyecto de Reparcelación vigente será de 6 meses desde la entrada en vigor de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.**
- **El plazo de presentación de la adaptación del Proyecto de Urbanización vigente (si fuera necesario) será de 3 meses desde la entrada en vigor de la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial.**

- El plazo de terminación de las obras de Urbanización será de 48 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, se establece un plazo de tres meses para realizar la recepción definitiva, contados desde la fecha de la solicitud de la misma.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra de la que debe responder la Junta de Compensación, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Deberá constituirse Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del ámbito, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos. 24 y ss del RGU, arts 136 y 137 de la LSCM, para la conservación de la urbanización una vez recibida la misma por la Administración.

Cada licencia determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

## Viabilidad Económica del ámbito Criterios de valoración

### Criterios de valoración

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden.

El cálculo de los costes de urbanización se ha efectuado teniendo en cuenta los costes de la urbanización ya ejecutada, según precios de ejecución material (sin incluir los gastos generales y el beneficio industrial), y sin incluir los impuestos e IVA.

### Costes de urbanización del ámbito

En el cuadro se especifican los costes de las obras de urbanización, se trata de un presupuesto estimativo que se deberá concretar en el Proyecto de Urbanización:

#### PRESUPUESTO MODIFICACION PLAN PARCIAL

##### SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

Capítulo	Resumen	P.E.M.(EUROS)	%
C01	Servicios Afectados	1.964.927,88 €	9,9%
C02	Red viaria	6.865.771,87 €	34,7%
C03	Red de Abastecimiento de Agua	733.606,01 €	3,7%
C04	Red de Saneamiento	1.687.840,00 €	8,5%
C05	Retranqueo Colectores de Saneamiento	797.070,10 €	4,0%
C06	Red Eléctrica	4.137.767,37 €	20,9%
C07	Red de Alumbrado Público	472.477,67 €	2,4%
C08	Red de Telecomunicaciones	183.095,49 €	0,9%
C09	Red de Distribución de Gas	134.274,20 €	0,7%
C10	Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano:	2.488.453,29 €	12,6%
C11	Seguridad y Salud	304.184,76 €	1,5%
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>19.769.468,64 €</b>	<b>100%</b>
<b>OTROS COSTES IMPUTABLES AL SECTOR</b>			
P.E.M. de Control de Calidad de las Obras		320.859,40 €	
P.E.M. de Vías de Servicio sobre la Ctra. M-206		2.427.099,68 €	
P.E.M. de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria Colada de Galapagar		1.002.028,47 €	
P.E.M. Soterramiento de LAAT de 132 Kv (Tramo Sector)		1.510.407,74 €	
P.E.M. Soterramiento de LAAT de 45 Kv		606.688,13 €	
P.E.M. Conexión exterior eléctrica		2.991.574,82 €	
P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.20		318.228,97 €	
P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.21		402.937,07 €	
Repercusión de conexiones con compañías suministradoras		2.715.714,41 €	
Monetización Red Supramunicipal VIS		1.428.332,00 €	
Honorarios Técnicos y gerencia de la Junta		2.200.000,00 €	
<b>TOTAL OTROS COSTES</b>		<b>15.923.870,69 €</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>		<b>35.693.339,33 €</b>	

### **Repercusiones de los costes y viabilidad**

Según los costes estimativos de desarrollo del ámbito, éstos ascienden a un PEM de 35.693.339,33 € (IVA e impuestos no incluidos).

De acuerdo a esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros del ámbito: Repercusión sobre la superficie neta lucrativa (90% de 409.688 m<sup>2</sup>s = 368.719 m<sup>2</sup>s): 96,80 €/m<sup>2</sup>s; repercusión sobre la superficie edificable lucrativa (90% de 360.700 m<sup>2</sup>c = 324.630 m<sup>2</sup>c): 109,95 €/m<sup>2</sup>c.

De estas repercusiones se parte para determinar, en base a los actuales precios de mercado de la zona, la viabilidad del desarrollo del ámbito.

En Madrid, Septiembre 2020



EL PROMOTOR

**J. C. DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

REDACTOR DEL PROYECTO

**UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.**

**Agustín Sánchez Guisado**

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Colegiado nº 17.203

# **DOCUMENTO III.**

## **NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL**

## **DOCUMENTO III. NORMAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL**

### **CAPITULO 1. GENERALIDADES**

#### **Artículo 1.1. Objeto y fundamento de estas Normas**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la LSCM, se redactan las presentes Normas Particulares con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de ejecución las edificaciones ya sean públicas o privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

#### **Artículo 1.2. Contenido y Régimen Subsidiario**

Su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan General de Torrejón de Ardoz en el Sector S.U.N.P.I.-1 “Los Almendros”, a las determinaciones asimismo establecidas en el **correspondiente Plan de Sectorización y en el ordenamiento aplicable.**

Lo no previsto en ellas se regulará por las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, **por el ordenamiento aplicable en el momento de su desarrollo y/o ejecución.**

#### **Artículo 1.3. Ámbito de aplicación**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector de “Los Almendros”, definido por el Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006). No obstante, y con independencia de las determinaciones propias que señale el Ayuntamiento, las zonas adscritas pertenecientes a los Sistemas Generales (Redes Públicas) exteriores al Sector serán objeto de regulación específica a través de los correspondientes Planes Especiales que se tramiten.

#### **Artículo 1.4. Competencias de interpretación**

Las competencias de **interpretación le corresponden al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz sin perjuicio de las que corresponden a la Comunidad de Madrid.**

#### **Artículo 1.5. Conocimiento obligado de las Normas e Infracciones al Plan**

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

#### **Artículo 1.6. Inspección**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, **colaborando la Junta de Compensación en lo que le fuera solicitado por el órgano competente en razón del ordenamiento aplicable.**

#### **Artículo 1.7. Régimen Jurídico**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Normas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### **Artículo 1.8. Vinculación de Documentos**

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial, en cuanto no se opongan al vigente Plan General, los siguientes documentos:

- Las Normas Particulares.

- Los Planos de Ordenación Pormenorizada.
- El Cuadro Resumen de Características, incluido en la Memoria.

En cuanto a la delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá **sobre lo establecido en este Plan Parcial lo que estas** respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias **pudiera ser exigido por el órgano competente en esta materia en razón del ordenamiento aplicable.**

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **Artículo 1.9. Terminología de conceptos**

A los fines previstos en las presentes Normas, los distintos conceptos **empleados o usados en las mismas se corresponderán con los idénticos o análogos establecidos en las Normas Urbanísticas y Normas Particulares** del Plan General que desarrolla.

## **CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 2.1. División del Suelo**

A los efectos de aplicación de estas Normas, el ámbito territorial de este Plan se califica en los siguientes ámbitos:

#### **a) Redes Públicas:**

- Viario y Comunicaciones.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Dotaciones y Servicios.
- Infraestructuras.

#### **b) Zonas Lucrativas:**

- Industria Escaparate.
- Industria Logística.

### **Artículo 2.2. Definición de calificaciones**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características de la Memoria.
- Reguladas a través de las Condiciones Particulares de cada red y zona.

#### **A) Redes Públicas**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial que corresponden a las dos distintas redes que la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid exige para la organización de espacio urbano que se crea, unas susceptibles de edificar y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afectos a un servicio público.

#### **Red Viaria y de Comunicaciones**

Comprende las superficies de dominio público y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o ferroviario que tienen carácter de redes supramunicipales, generales o locales en los términos que fija la Ley 9/2001.

Dentro del Plano de Zonificación se han distinguido las siguientes:

- Red Ferroviaria.
- Red Viaria Supramunicipal.
- Red Viaria General.
- Red viaria local

#### Red de zonas verdes y espacios libres

Comprenden las superficies del Plan Parcial de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, parques dotacionales, peatonales, áreas arboladas, jardines o de esparcimiento, según su carácter general o local.

Dentro del Plano de Zonificación se han distinguido las siguientes:

- Vías Pecuarias (2)
- Parque Urbano (1)
- Jardines y Espacios Arbolados.
- Parque Dotacional.

#### Red de Dotaciones y Servicios

Son aquellas superficies que se califican en el Plan por corresponder a terrenos edificables de dominio público afectos a un servicio público y destinados a los diferentes equipamientos y dotaciones que demanda el nuevo desarrollo, caracterizándose en supramunicipal, general o local en el propio Plan según su alcance.

Dentro del Plano de Zonificación se han distinguido las siguientes:

- Aparcamientos públicos.
- Equipamiento Multifuncional.
- Servicios Urbanos.

#### Red de Infraestructuras

Corresponde a aquellas zonas previstas en el Plan Parcial, que corresponden a los usos ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a servicios urbanos del desarrollo programado.

Dentro del Plano de Zonificación se han distinguido los siguientes:

- Energía Eléctrica (2).
  - Depuradora (1).
- (1) Estas zonas se encuentran fuera del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, y forman parte de los sistemas exteriores adscritos al mismo en virtud del PGOU vigente, y su determinación de uso, obedece al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el Plan General y Plan de Sectorización. Su regulación específica excede de la competencia del presente Plan Parcial y se realizará a través de las correspondientes Planes Especiales que los desarrollen.

- (2) Estas zonas se encuentran fuera del Sector y/o no son objeto de reparcelación en cumplimiento del Plan vigente y la Normativa específica Sectorial.

### **B) Zonas Lucrativas**

Comprenden a superficies definidas en el Plan Parcial como terrenos de dominio privado o patrimonial, susceptibles de edificar y que tienen el carácter de:

#### **Zona de Industria Escaparate**

Corresponde a aquellas superficies que el Plan prevé para uso con un componente principal de exposición, almacenaje y venta.

#### **Zona de Industria Logística**

Corresponde a aquellas superficies que el Plan prevé para usos de Industria eminentemente de distribución de almacenaje y logística.

## **CAPÍTULO 3. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL**

### **Artículo 3.1. Normas Generales de Uso**

Serán de aplicación las Normas Generales que regula el Plan General de Ordenación Urbana vigente, en sus Normas Urbanísticas.

### **Artículo 3.2. Normas Generales de Urbanización**

Las obras de urbanización del Sector comprenderán las establecidas en la LSCM, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

### **Artículo 3.3. Normas Generales derivadas de las infraestructuras existentes en el Sector**

#### **3.3.1 Normativa del Canal de Isabel II:**

El Sector se encuentra afectado por varias infraestructuras propiedad o gestionadas por la empresa pública, Canal de Isabel II.

Debe traerse a colación que existen diferentes convenios firmados entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, que se enuncian a continuación, que han sido tomados en consideración:

- El Ayuntamiento y el Canal de Isabel II firmaron adenda al convenio de gestión para la cofinanciación de infraestructuras de saneamiento con fecha 9 de febrero de 2004.
- El Ayuntamiento y el Canal de Isabel II firmaron convenio para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público con fecha 20 de junio de 2006.
- El Ayuntamiento, el Canal de Isabel II y la Comunidad de Madrid firmaron convenio para la prestación del servicio de alcantarillado con fecha 24 de noviembre de 2010.
- El Ayuntamiento y el Canal de Isabel II firmaron convenio de gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano con fecha 6 de junio de 2012.

Serán de aplicación como Normas Generales de este plan parcial la Normativa del Canal de Isabel II que resulte de aplicación.

Todas las infraestructuras discurrirán, de forma que las afecciones generadas por las mismas, discurran por pasillos, espacios libres de infraestructuras (ELL o ELG) o zonas verdes que permitan que dicha

afección se produzca sobre suelos cuyo uso y dominio sea público; en el supuesto que esto no pudiera ser así, se deberán obtener la totalidad de bienes y derechos necesarios para legitimar la ocupación de terrenos privados que resulten necesarios para dichas redes y sus afecciones.

La Avenida de la Ronda Sur, viario que discurre de Noroeste a Sureste del ámbito se encuentra afectado por la red supramunicipal de abastecimiento de agua “Arteria de Suministro a San Fernando de Henares, Coslada y Torrejón de Ardoz”. La normativa de gestión y mantenimiento de esta infraestructura de abastecimiento será la establecida por las Normas de Canal de Isabel II Gestión para redes de abastecimiento. En concreto, el régimen de protección de la referida infraestructura consiste en una Banda de Infraestructuras de Agua (BIA) de 10 metros de ancho y una Franja de Protección (FP) de 10 metros de ancho a cada lado de la BIA. En la citada anchura de BIA se deberá prestar especial atención en lo referente a la imposibilidad de edificar sobre dicha franja, ni efectuar plantaciones de especies arbóreas o arbustivas.

El viario que discurre al Norte del ámbito se encuentra afectado por una conducción de agua reutilizable incluida en el Plan Especial de Infraestructuras del “Plan Director de Suministro de Agua de Riego con Agua Reutilizable” en Torrejón de Ardoz, aprobado por la comisión de urbanismo en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2010. Como se ha referido en párrafos anteriores, la normativa de gestión y mantenimiento de esta infraestructura de reutilización será la establecida por la normativa reguladora de Canal de Isabel II.

Se deberá recabar el informe favorable y la conformidad técnica necesaria en cuanto a las redes de alcantarillado de residuales y pluviales y respecto de las afecciones generales sobre la Arteria de San Fernando y red de agua reutilizable.

Las obras de urbanización del Sector comprenderán las establecidas en la LSCM, siendo de aplicación con carácter general lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

En el proyecto de urbanización deberá incorporar todos los aspectos constructivos necesarios para que el tránsito sobre la Vía que da acceso a la Planta de CLH de San Fernando de Henares y que permanecerá en el Sector, garantice la seguridad de todas las personas que crucen sobre ella.

Asimismo, deberán mantenerse los accesos a la estación depuradora así como a la estación de bombeo de aguas reutilizadas de forma que tengan acceso al viario principal del ámbito.

### **3.3.2 Normativa de la Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH):**

El Sector se encuentra afectado por varios oleoductos propiedad de la empresa Compañía Logística de Hidrocarburos (CLH).

A tenor de todo ello, se deberán respetar las servidumbres y limitaciones que, en relación con los citados oleoductos que establezca la normativa de aplicación.

### **Artículo 3.4. Normas Generales de Edificación**

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales que regula el Plan General vigente y **las que en su desarrollo pormenorizado concreta el presente Plan Parcial en razón de sus características propias.**

### **Artículo 3.5. Normas Generales de Protección de Yacimientos Arqueológicos**

Se cumplirán las determinaciones recogidas en el texto de la Norma Urbanística de Protección del Patrimonio Arqueológico del Plan General teniendo en cuenta lo dispuesto **por la normativa aplicable.**

### **Artículo 3.6. Aparcamientos obligatorios**

La dotación mínima de plazas de aparcamiento se procurará proyectar dentro de las parcelas privadas a razón de una plaza por cada 300 m<sup>2</sup> de la superficie edificada. Únicamente se permitirá disponer anejo al viario un 50% del contingente total que demande el sector, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley del Suelo.

## **CAPITULO 4. NORMAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN**

### **Artículo 4.1. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental**

El presente Plan Parcial se somete a los procedimientos establecidos por el ordenamiento aplicable e incorpora como normativa las medidas ambientales que contienen los correspondientes estudios ambientales y sectoriales que conforman los documentos del Plan Parcial.

Los proyectos de Urbanización y Edificación de uso actividades económicas, serán sometidos a los procedimientos ambientales correspondientes que así establezca el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

### **Artículo 4.2. Medidas de Control de la contaminación acústica**

La emisión de ruidos provocada por esta actividad puede resultar importante, dependiendo del tipo de industria que se instale en la zona. En particular se estará a lo dispuesto en el Real Decreto. 1367/2007 que desarrolla la Ley 137/2003, del Ruido y en la Ordenanza Contra la Contaminación Acústica, Ruido y Vibraciones (BOCM nº 129 de fecha 2 de junio de 2014) del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

En el Estudio Acústico (anexo VI) se desarrollan las medidas propuestas para la minoración del ruido en el ambiente exterior.

### **Artículo 4.3. Medidas de Gestión de los residuos sólidos generados**

La naturaleza de los residuos producidos por el desarrollo del Sector “Los Almendros” comprende 3 tipos: residuos sólidos urbanos y/o asimilables a urbanos, residuos industriales y residuos inertes.

Los residuos sólidos urbanos deberán ser gestionados por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y su transporte al vertedero de destino final, deberá ser coordinada conjuntamente por la Mancomunidad del Este y el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, de acorde con la Ordenanza de Limpieza Municipal de este último.

Será de aplicación la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y, específicamente, de acuerdo con el art. 30 de la misma el Sector debe contar con un centro de recogida para residuos no peligrosos, cuya gestión será competencia de su órgano gestor.

Los **residuos industriales** serán recogidos para ser depositados en vertederos específicos y su gestión quedará sujeta a cada industria. Las empresas encargadas de la recogida de este tipo de residuos deberán estar autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Los **residuos inertes** que se generen como consecuencia del desarrollo urbanístico del Sector S.N.U.P. I-1 “Los Almendros” se gestionarán de acuerdo con la normativa aplicable en el momento de su ejecución.

#### **Artículo 4.4. Medidas de Control de la calidad del aire y el cambio climático**

Las actividades propuestas en el Sector “Los Almendros” son de tipo industrial. Los principales focos de contaminación atmosférica serán los vehículos y las calefacciones, así como el polvo generado durante el movimiento de tierras de la fase de obras. Para contribuir a la calidad del aire se tomarán las siguientes medidas:

- Los edificios, o parte de los edificios, de uso actividades económicas incluidos en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación, deberán acreditar, al menos, la calificación de eficiencia energética B en los términos prescritos en la normativa vigente, o equivalente en normas internacionales.
- Se colocarán purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Además, como medidas preventivas se aconseja:

- Diseñar la configuración espacial de las edificaciones y sus características constructivas para asumir los parámetros climáticos de la zona y fomentar la eficiencia energética y la implantación de energías renovables.
- La instalación de calefacciones de bajo consumo y que usen combustibles poco contaminantes, como el gas natural.
- Revisiones periódicas de los vehículos para garantizar el buen estado de los motores.

Durante la fase de obras será importante el riego periódico (especialmente en la época estival) de pistas y caminos para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.

Por otra parte, los sumideros de carbono terrestres cumplen un papel importante en la mitigación del cambio climático dada su capacidad para fijar carbono atmosférico. Los sistemas agroforestales, especialmente los bosques, almacenan carbono en la vegetación y el suelo, lo intercambian con la atmósfera a través de la respiración de las plantas y de la actividad microbiana. En este contexto, se contemplan las siguientes medidas:

- En caso afección al arbolado existente, los ejemplares comprometidos se trasladarán a otras zonas. Para los casos en los que sea ineludible la eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada.
- En los espacios no ocupados por edificaciones o áreas de aparcamiento y o maniobra, se introducirán plantaciones vegetales con requerimientos hídricos adaptados al clima y condiciones de la ciudad de Torrejón de Ardoz, que permitan limitar la radiación solar en las épocas estivales. En su caso, se podrá sustituir la plantación de especies vegetales por un adecuado tratamiento paisajístico.

Las acciones de adaptación al cambio climático estarán dirigidas fundamentalmente en dos direcciones: El efecto “isla de calor urbana” y riesgo de inundación por avenidas. Para la disminución de este efecto se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Se realizarán plantaciones lineales de arbolado de sombra o bulevares, que contribuyan a la creación de zonas de sombra.
- Se utilizarán materiales de alto albedo (claros) en el diseño y construcción de las edificaciones.

- Se recomienda la utilización de cubiertas verdes en los edificios, considerando las restricciones que pueden suponer las instalaciones y servicios que deben situarse en ellas como paneles energéticos, antenas, cuartos de ascensores, etc.

No existen zonas afectadas por riesgos de inundación, incluso teniendo en cuenta los efectos que previsiblemente se derivan del cambio climático, no obstante, se estará a la aplicación de los condicionados generales de la legislación en vigor.

#### **Artículo 4.5. Medidas de Protección del medio nocturno**

La zona de “Los Almendros” se encuentra rodeada de zonas industriales, por lo que la contaminación lumínica que se pueda producir tendrá una escasa repercusión en las zonas colindantes. La excepción se localiza al Sur del Sector y, más concretamente, en el río Henares; esta zona se sitúa a más de 1.000 metros del límite meridional de la zona de actuación. En esta zona tampoco se prevé una disminución de la calidad en el medio nocturno debido a la gran distancia que separan los focos de luz de la zona con mayor fragilidad. No obstante, se proponen una serie de medidas preventivas enfocadas a disminuir la intensidad lumínica del Sector “Los Almendros”, pero garantizando la correcta iluminación en el interior del polígono industrial.

Las medidas dirigidas a evitar la contaminación lumínica están íntimamente ligadas a aquellas otras medidas diseñadas para promover la eficiencia energética, por lo que también lo estarán para mitigar los efectos del cambio climático. En esta materia se recomienda observar las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética” y en la “Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación, así como las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final).

#### **Artículo 4.6. Medidas de Integración y Protección paisajística**

Si bien Torrejón de Ardoz se caracteriza por ser un municipio con una gran superficie urbanizada y otra ocupada por el aeropuerto militar, la zona concreta donde se localiza el sector “Los Almendros” se encuentra cerca de una zona que presenta elevados valores naturales, por lo que deberán proyectarse edificaciones que no resulten discordantes con el medio que lo rodea.

Una gran parte de las medidas para la protección paisajística están relacionadas con el tratamiento que se le da a la vegetación y en este sentido ya se ha considerado su influencia en la mitigación del cambio climático. Sin embargo, además de la consideración de los espacios verdes como un elemento indispensable para el equilibrio ambiental de la urbanización, haya otro tipo de medidas de menos influencia sobre el clima pero que son asimismo relevantes para minorar la afección paisajística, por lo que se recomienda tener en cuenta los siguientes criterios de diseño:

- Para proteger con carácter general las visualizaciones del desarrollo urbanístico, tanto desde el entorno exterior del propio ámbito como desde éste hacia el exterior, se vigilarán las afecciones de la edificaciones e instalaciones de elevada visibilidad (antenas de telefonía móvil, carteles de publicidad, etc.), susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno.
- Diseñar la vegetación de las zonas lineales con arbolado y jardinería formada por árboles de diferentes especies, setos y pequeños espacios ajardinados y entre las dotaciones de estos espacios estarán las propias del mobiliario urbano. Además, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones tanto de tipo alérgico sobre las personas como de plagas procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

- Considerar en la planificación y el diseño de espacios verdes los aspectos que condicionan el espacio destinado al arbolado adoptando criterios en función del ancho de las vías, la separación mínima entre la línea de fachada y el arbolado, la separación entre árboles según el tamaño de los mismos, el volumen subterráneo, el volumen formado por sus copas, la orientación en relación con el movimiento del sol, etc.
- Utilizar de forma prioritaria de especies autóctonas o cultivadas desde antiguo en el desarrollo de espacios verdes y un uso eficaz y sostenible del manejo de agua para riego. En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Por otra parte, para la protección del medio urbano se recomienda la adopción de las siguientes medidas:

- Procurar adecuar el diseño del desarrollo urbanístico de tal forma que, en la medida de lo posible, se evite la desvinculación con el mosaico paisajístico del entorno y la discontinuidad con las estructuras básicas del mismo.
- Utilizar, en términos generales, tonalidades naturales similares a las del terreno, con colores de baja saturación y utilizando los contrastes con moderación, para facilitar la integración cromática.
- La señalización de las diferentes zonas debe ser diseñada y planificada de forma que responda a una imagen corporativa de calidad.
- Observar criterios de diseño de los proyectos técnicos particulares de obra que tengan en cuenta factores indicativos como:
  - o Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
  - o Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
  - o Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.

#### **Artículo 4.7. Medidas para la Protección de las vías pecuarias**

El acondicionamiento de la vía pecuaria “Colada del Camino de Galapagar,” a su paso por el Sector, se realizará en los términos y con las características de diseño que constan en el Proyecto presentado en el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura Ganadería y Alimentación de la Comunidad de Madrid.

La “Colada de Galapagar” se recoge con una anchura de 33,44 metros, conforme al trazado aprobado por la normativa de aplicación, como Espacio Libre Vía Pecuaria, no generando aprovechamiento urbanístico.

Cualquier afección a vías pecuarias, ya sea por redes de servicios públicos o por cualquier otra instalación, deberá ser autorizada por la administración competente

Prevalecerán los planos de deslindes y clasificaciones de las vías pecuarias conforme a su normativa de aplicación frente a los de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 4.8. Medidas para la Vigilancia ambiental**

Los resultados de los controles de supervisión y vigilancia recogidos en el Programa de Vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes, cuya periodicidad será la establecida en documento ambiental estratégico-

Cualquier modificación de lo contemplado en el documento ambiental estratégico, deberá someterse a previa aprobación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

## **CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES DE LAS REDES Y ZONAS**

Con criterio general, se establece que de las distintas normas que señala una condición particular en cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

El resumen del conjunto de Condiciones y Normas Particulares se incorpora en el Cuadro Anexo a las presente Normas.

### **Artículo 5.1. Normas Particulares de las Redes Viarias y de Comunicaciones**

#### **Ámbito de aplicación**

Esta Normativa se aplicará en las superficies que se grafían como red ferroviaria, red viaria supramunicipal, red viaria general y red viaria local en el plano de Zonificación, por tratarse de redes de comunicaciones y de accesos rodados generales, locales y supramunicipales definidas en el apartado 2.2.1.1 de estas Normas.

#### **Carácter**

Las redes de red viaria y de comunicaciones corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinados a usos de tráfico rodado o peatonal o de servicio de infraestructura de transportes.

#### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Será de aplicación en estas redes, las Normas Particulares del Uso Global de Red Viaria del Plan General vigente sobre todas las superficies que constituyan estos espacios de comunicaciones.

Asimismo, será de aplicación las determinaciones que señale la Dirección General de Carreteras en relación con las redes de carácter supramunicipal. Los usos permitidos serán los establecidos en el cuadro resumen de Normas Particulares adjunto.

### **Artículo 5.2. Normas Particulares de las Redes de Zonas Verdes y Espacios Libres**

#### **Ámbito**

Esta Normativa se aplicará en las superficies que se grafían como parque urbano, espacios libres de protección de infraestructuras, jardines y espacios arbolados en el plano de Zonificación y que se definen en estas Normas Urbanísticas.

#### **Carácter**

Las zonas verdes y espacios libres del Plan Parcial corresponden a espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles o protección de infraestructuras son compatibles los usos señalados en el Cuadro Resumen de Normas Particulares adjunto.

### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Para los Espacios Libres de Protección de Infraestructuras y Jardines será de aplicación en estas redes la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Espacios Libres ZV-1.

Para el Parque Urbano será de aplicación la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Parques de Barrio ZV-2.

Para la zona de Parque Dotacional será de aplicación la Normativa específica del Plan General vigente para los usos pormenorizados de Parques de Ciudad ZV-3.

Dada la existencia de conducciones e instalaciones hidráulicas del Canal de Isabel II Gestión en zonas calificadas por el presente Plan Parcial como zonas verdes, se permitirá como uso compatible en estas zonas el uso de infraestructuras. Las condiciones de protección de estas conducciones e instalaciones hidráulicas (Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP)) se regulan a través de las Normas de Canal de Isabel II Gestión.

En las franjas de espacios libres y zonas verdes existentes entre las parcelas lucrativas y el viario público, definidas como Red Local, se podrán realizar accesos rodados a las parcelas.

Excepcionalmente y previa autorización municipal, en los espacios libres de protección de infraestructuras, se podrá colocar un Monoposte o Tótem siempre que se pretenda publicitar con carácter general el nombre del sector o de interés general para ciudadanos y usuarios compatibles con las servidumbres aeronáuticas y, la normativa sectorial aplicable, especialmente la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

No se podrán autorizar en estos espacios libres la colocación de carteles publicitarios de carácter privado.

### **Artículo 5.3. Normas Particulares de las Redes de Dotaciones y Servicios**

#### **Ámbito**

Estas Normas Particulares se aplicarán en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como zonas de equipamiento multifuncional y servicios urbanos definidos en Normas.

#### **Carácter**

Los equipamientos corresponden a aquellas superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas han sido exigidas por la Ley 9/2001 y se destinan preferentemente a los usos que se incluyen en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial.

#### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en estas redes las Normas Particulares y Normas específicas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Para los usos dotacionales serán de aplicación las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta. Siempre que se justifique debidamente por el interés público de la actuación se podrán superar estos parámetros.

#### **Artículo 5.4. Normas Particulares de la Red de Infraestructuras**

##### **Ámbito**

Estas Normas Particulares se aplicarán a las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas de energía eléctrica y depuradora definidas en estas Normas.

##### **Carácter**

Las redes de servicios urbanos corresponden a superficies de dominio público afectos a un servicio público, para la localización de los elementos que requieren el desarrollo urbano.

##### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en estas redes las Normas Particulares específicas del uso pormenorizado infraestructuras que señala el Plan General vigente.

#### **Artículo 5.5. Normas Particulares de la Zona de Industria Escaparate**

##### **Ámbito de aplicación**

Se aplicarán estas Normas Particulares en las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como zonas lucrativas de Industria Escaparate.

##### **Carácter de zona**

Corresponde a las superficies que el Plan Parcial prevé para uso productivo con un componente de exposición, almacenaje y venta.

##### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en esta zona las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta, así como el resto de condiciones particulares para los diferentes usos pormenorizados que permite el Plan Parcial, establecidas en el Plan General.

##### **Otras condiciones**

##### De las transferencias de edificabilidad

Se podrá transferir edificabilidad de unas manzanas a otras siendo en este caso potestad del Ayuntamiento otorgarlo en los proyectos de gestión, ejecución y parcelación o, en su caso y motivadamente, requerir un Estudios de Detalle.

En el caso de transferencias de aprovechamientos entre parcelas de una misma manzana la Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas del presente Plan Parcial, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de las parcelas implicadas en el trasvase. La solicitud de trasvase que se efectúe deberá acompañar las cédulas urbanísticas de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que

subsistirían vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.

En estos casos se permitirá incrementar la edificabilidad máxima de las parcelas receptoras de la edificabilidad en un 15% respecto a lo establecido en el Cuadro General de Normas Particulares, con los ajustes correspondientes en los coeficientes de ocupación. Las transferencias de edificabilidad no supondrán, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad máxima designada por el Plan Parcial para este uso.

Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de que el trasvase se lleve a efecto y se haya producido entre fincas pertenecientes a diversos propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

#### De la edificación de manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

#### De las alturas excepcionales

Podrá admitirse una altura superior a la establecida en el Cuadro General de Normas Particulares en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas limitadas en un 25% de la edificabilidad correspondiente a la actuación. Se permitirá un incremento de las alturas referidas por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones, como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones etc., hasta un máximo de 30 metros sobre rasante. Alturas que siempre serán compatibles con las servidumbres aeronáuticas

#### Del adosamiento de las edificaciones

Se permite el adosamiento de edificios previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

#### De la ocupación bajo rasante

Se admite la ocupación bajo rasante con destino a aparcamiento, e instalaciones y servicios de la edificación sobre rasante que no computarán a efectos de la edificabilidad conforme a lo dispuesto en el Plan General.

#### De los atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra

Las alineaciones a fachada con atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15,00 metros respecto de las alineaciones exteriores.

#### De la publicidad exterior

Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes.

#### De la colocación de monopostes o tótem

Se permitirá la colocación de monopostes o tótems publicitarios siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas y como máximo de 30 metros de altura y con carteles de dimensiones máximas de 12 m de ancho x 5 m de alto, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

#### De los cerramientos a linderos

Para conseguir una armonización de las construcciones con su entorno se establecen las siguientes características para los cerramientos a todos los linderos.

Los Cerramientos no podrán superar los 3 m de altura con base maciza de hormigón que no supere los 0,80 m de altura, siendo el resto permeable visualmente con valla metálica. Por motivos de seguridad se podrán autorizar muros de hormigón opacos siempre que no superen los 2 m de altura.

#### De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

#### De los conjuntos inmobiliarios

Se podrán realizar conjuntos inmobiliarios.

#### De la apertura de viarios

Así mismo, se permitirá la apertura de:

- Viarios privados.
- Viarios públicos, mediante la tramitación de un Plan Especial.

#### De la instalación de centros de transformación y/o centros de seccionamiento

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación y/o seccionamiento en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora o con la cesión de uso de suelo en la parcela destinada a tal efecto. Esta parcela no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico, estos centros se podrán colocar **en la zona de retranqueos de los edificios y su disposición podrá ser subterránea o en superficie.**

#### De la simultaneidad de la edificación y urbanización

Se permitirá la simultaneidad de las obras de edificación en las parcelas lucrativas con las obras de urbanización del Sector, con las condiciones establecidas en la LSCM.

#### De las condiciones de parcela, parcelación y ocupación establecidas en el Cuadro Resumen

La parcela mínima es de 1.000 m<sup>2</sup>.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

De las condiciones específicas de “multi-inquilinos” en una misma nave.

Se permitirán los “multi-inquilinos” en una misma nave; en este caso, los viarios y espacios libres privados, de uso común computarán dentro de la parcela mínima y, por lo tanto, con la parte proporcional de aprovechamiento.

El diseño de estos viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privativas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

La parcela mínima privativa (sin la parte proporcional de viario privado) se establece en 300 m<sup>2</sup>

## **Artículo 5.6. Normas Particulares de la Zona de Industria Logística**

### **Ámbito de aplicación**

Se aplicarán estas Normas Particulares en las superficies grafiadas en el plano de Zonificación como Zonas Lucrativas de Industria Logística.

### **Carácter de estas zonas**

Se corresponden con superficies edificables en las que se desarrollan actividades de carácter logístico, y vinculadas al almacenaje y distribución de mercancías.

### **Condiciones de aplicación**

Las condiciones de tipología, parcela, volumen y usos se establecen en el Cuadro General de Normas Particulares al final de este Documento.

Serán de aplicación en esta zona las Normas incluidas en el Cuadro General de Normas Particulares del Plan Parcial que se adjunta, así como, subsidiariamente, el resto de condiciones particulares para la categoría AL-2 del uso pormenorizado Almacenes del Plan General.

### **Otras condiciones**

De las condiciones de parcela, parcelación y ocupación establecidas en el Cuadro Resumen

La parcela mínima es de 3.000 m<sup>2</sup>.

No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.

De las transferencias de edificabilidad

Se podrá transferir edificabilidad de unas manzanas a otras siendo en este caso potestad del Ayuntamiento otorgarlo en los proyectos de gestión, ejecución y parcelación o, en su caso y motivadamente, requerir un Estudio de Detalle.

En el caso de transferencias de aprovechamientos entre parcelas de una misma manzana la Administración actuante deberá autorizar los trasvases de edificabilidad entre parcelas del presente Plan Parcial, siempre que lo soliciten los propietarios y titulares de derechos reales de las parcelas implicadas en el trasvase, La solicitud de trasvase que se efectúe deberá acompañar las cédulas urbanísticas de las parcelas cuya edificabilidad se trasvase conforme a las determinaciones que subsistirían vigentes una vez aprobada ésta, incluyendo la cuota de participación en los gastos de urbanización.

En estos casos se permitirá incrementar la edificabilidad máxima de las parcelas receptoras de la edificabilidad en un 15% respecto a lo establecido en el Cuadro General de Normas Particulares, con los ajustes correspondientes en los coeficientes de ocupación. Las transferencias de edificabilidad no supondrán, en ningún caso, un incremento de la edificabilidad máxima designada por el Plan Parcial para este uso.

Una vez autorizado el trasvase de edificabilidad, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y que ésta ha quedado debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el caso de que el trasvase se lleve a efecto y se haya producido entre fincas pertenecientes a diversos propietarios. En los demás casos, la inscripción en el Registro se llevará a efecto por cualquiera de los medios previstos en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y demás normas en cada momento aplicables. La edificabilidad trasvasada no podrá materializarse hasta tanto haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad en la hoja abierta a cada una de las fincas afectadas.

#### De la edificación de las manzanas por fases

Podrán realizarse edificaciones de la totalidad o parte de una manzana (o parcela) completa.

En el supuesto de un Proyecto de edificación de parte de una manzana (o parcela) junto con el proyecto de edificación a realizar, se solicitará la oportuna reserva de la edificabilidad restante en el resto de la manzana.

#### Alturas máximas

Se fija en 24 m la altura máxima.

La alta edificabilidad asignada al uso logístico y las nuevas tendencias dentro de este tipo de edificaciones necesitan de mayores alturas que permitan el desarrollo de la actividad, de forma que la hagan más rentable y permitan poder materializar toda la edificabilidad, respetando la ocupación.

#### De las alturas excepcionales

Podrá admitirse una altura superior a la establecida en el Cuadro General de Normas Particulares en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas limitadas en un 25% de la edificabilidad correspondiente a la actuación. Se permitirá un incremento de las alturas referidas por razones tecnológicas vinculadas al uso y actividad industrial y/o logística vinculadas a las instalaciones, como silos, almacenes robotizados, torres de instalaciones etc., hasta un máximo de 30 metros sobre rasante. Alturas que siempre serán compatibles con las servidumbres aeronáuticas

#### Del adosamiento de las edificaciones

Se permite el adosamiento de edificios previo acuerdo de arrimo entre colindantes elevado a escritura pública.

#### De la ocupación bajo rasante

Se admite la ocupación bajo rasante con destino a aparcamiento, e instalaciones y servicios de la edificación sobre rasante que no computarán a efectos de la edificabilidad en los términos establecidos en el PGOU.

#### De los atraques de vehículos pesados y áreas de movimiento

Las alineaciones a fachada con atraques para vehículos pesados o áreas de maniobra tendrán un retranqueo mínimo de 15,00 metros respecto de las alineaciones exteriores.

#### De la publicidad exterior

Se permitirán muestras opacas y luminosas, así como publicidad exterior, en cualquier posición y forma que quede justificada e integrada en el conjunto y los niveles de iluminación generados no provoquen deslumbramiento ni a usuarios ni a colindantes.

#### De la colocación de monopostes y tótem

Se permitirá la colocación de monopostes o tótems publicitarios siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas y como máximo de 30 metros de altura y con carteles de dimensiones máximas de 12 m de ancho x 5 m de alto, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras, debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

#### De los cerramientos a linderos

Para conseguir una armonización de las construcciones con su entorno se establecen las siguientes características para los cerramientos a todos los linderos.

Los Cerramientos no podrán superar los 3 m de altura con base maciza de hormigón que no supere los 0,80 m de altura, siendo el resto permeable visualmente con valla metálica. Por motivos de seguridad se podrán autorizar muros de hormigón opacos siempre que no superen los 2 m de altura.

#### De los espacios libres de parcela

Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie e instalaciones de seguridad, vigilancia y control de accesos.

#### De los conjuntos inmobiliarios

Se podrán realizar conjuntos inmobiliarios.

#### De la apertura de viarios

Así mismo, se permitirá la apertura de:

- Viarios privados.
- Viarios públicos, mediante la tramitación de un Plan Especial.

#### De la instalación de centros de transformación y/o centros de seccionamiento

Se permitirá la instalación de Centros de Transformación y/o seccionamiento en el interior de las parcelas, con la posibilidad de segregación de una parcela inferior a la mínima, si fuera requerido por la Compañía Suministradora o con la cesión de uso de suelo en la parcela destinada a tal efecto. Esta parcela no computará a los efectos de cómputo de edificabilidad y ocupación y se regirá por la normativa de aplicación de la Compañía Suministradora del servicio eléctrico, estos centros se podrán colocar **en la zona de retranqueos de los edificios y su disposición podrá ser subterránea o en superficie.**

#### De la simultaneidad de la edificación y la urbanización

Se permitirá la simultaneidad de las obras de edificación en las parcelas lucrativas con las obras de urbanización del Sector, con las condiciones establecidas en la LSCM.

#### De las condiciones específicas de “multi-inquilinos” en una misma nave.

Se permitirán los “multi-inquilinos” en una misma nave; en este caso, los viarios y espacios libres privados, de uso común computarán dentro de la parcela mínima y, por lo tanto, con la parte proporcional de aprovechamiento

El diseño de estos viarios será libre, con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores en las parcelas privadas, siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos.

La parcela mínima privada (sin la parte proporcional de viario privado) se establece en 1.000 m<sup>2</sup>

CUADRO GENERAL DE NORMAS PARTICULARES DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

USOS NO LUCRATIVOS	TIPOLOGÍA	CONDICIONES DE PARCELA					CONDICIONES DE VOLUMEN				CONDICIONES DE USO				OTRAS CONDICIONES
	Tipología Eficacia Uso	Paredes Mínimas	Frete Mínimo	Retrasos calles	Retrasos laterales y traseros	Ocupación Máxima	Eficiencia Nota	Altura Máxima Plantas	Altura Máxima Cuenca	Uso Global	Permisos/Grados	Usos Prohibidos	Usos Compatibles y Complementarios		
Red de Zonas Verdes y Espacios Libres	Según PGOU	Según PGOU	-	-	-	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Zonas Verdes y Espacios Libres	Espacios libres ZV-1 Parque de Balsa ZV-2 Parque de Ciudad ZV-3	Resto	Dedicaciones Deportivos Vías Peatonales <b>Accesos reducidos a parcelas</b>		
Red Vías y de Comunicaciones	Según PGOU	-	-	-	-	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Red Vías	Red vial de vehículos Aparcamientos	Resto	Edificios de Autómatas Espacios Libres Zonas Verdes Servicios de Infraestructura		
Red de Infraestructuras	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Según PGOU	Dedicación y Servicios	Infraestructuras	Resto	Aparcamiento Dedicaciones y Servicios Espacios Libres		
Red de Usos Dedicación y Servicios (5)	Aislada	500 m²	10 m	5 m	5 m	60%	2 m²/m²	II	8 m	Dedicación y Servicios	Asistencias Deportivos, Administrativos, Socio-culturales	Resto	Dedicaciones Religiosas Sanitarios Espacios Libres Aparcamientos Zonas Verdes		
<b>USOS LUCRATIVOS</b>															
Industria Escapante (4)	Aislada/Adosada (1)	1.000 m²	15 m	3 m(2)	3 m	70%	1.400 m²/m²	III	18 m	Productivo	Industrial I2, I3, I4, I5 Tercio Industrial Comercial C-7, C-8 Hoteles Oficinas Almacén AL-1 y Almacén AL-2 Estaciones de Servicio	Residencial y Comercial excepto C-7 y C-8	Resto	No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.	
Industria Logística (4)	Aislada/Adosada (1)	3.000 m²	20 m(1)	6 m(2)	5 m	65%	0,8459 m²/m²	III	24 m	Productivo	Industrial I2, I3, I4, I5 Tercio Industrial Comercial C-7, C-8 Almacén AL-2 Estaciones de Servicio	Residencial y Comercial excepto C-7 y C-8	Resto	No se fija frente máximo ni de parcela ni de fachada de la edificación, ni de frente continuo edificado.	

Condiciones específicas:

- (1) El adosamiento exige conformidad entre propietarios y reflejo en el Registro de la Propiedad.
- (2) En la zona frente a la carretera, el retraso que vendrá fijado por las determinaciones de La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- (3) Comparado a los edificios de frente de parcela, los usos de parcelas colindantes con los espacios libres y zonas verdes lineales existentes entre parcelas y viario peatonal.
- (4) Las determinaciones del presente Cuadro tienen carácter general siendo completadas y aplicables con las determinaciones y excepciones establecidas en los ordenamientos particulares de cada una de las zonas.
- (5) La materialización de los usos tendrán que garantizar, con las medidas que fueran necesarias, el cumplimiento de los estándares técnicos marcados por la Ley.

En Torrejón de Ardoz, septiembre de 2020

Fdo.

Junta de Compensación del Sector SUNPI-1 "Los Almendros"

  
 UBD  
 UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT  
 C.I.F. B-0809694  
 c/ Oropisa 18, 6º - 3  
 28000 MADRID  
 UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.  
 D. Agustín Sánchez Guisado  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 Colegiado nº 17203

**DOCUMENTO IV.**

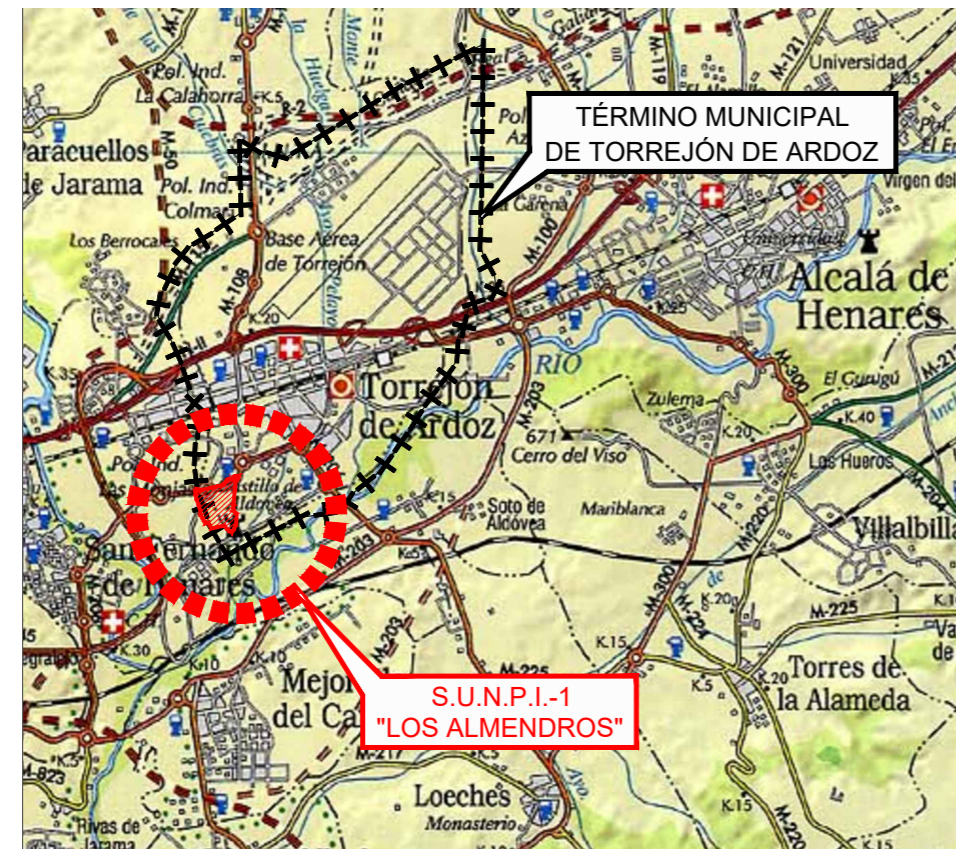
**PLANOS DE ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA**

## **DOCUMENTO IV. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

P.1. Situación y emplazamiento y Ortofoto .....	E: s/n
P.2. Catastral y propiedades .....	E: 1/2.000
P.3. Topográfico, estado actual y afecciones .....	E: 1/2.000
P.4. Estado Actual y modificado .....	E: 1/2.000
P.5. Zonificación .....	E: 1/2.000
P.6. Redes Públicas.....	E: 1/2.000
P.7. Red viaria. Alineaciones y rasantes. Planta.....	E: 1/2.000
P.8.1 Red viaria. Secciones tipo .....	E: 1/100
P.8.2 Red viaria. Secciones tipo .....	E: 1/100
P.9. Red viaria. Calles A,B1,B2, C y D.....	E: 1/2000 E: 1/200
P.10. Esquema de infraestructuras. Red de abastecimiento de agua .....	E: 1/2.000
P.11. Esquema de infraestructuras. Red de saneamiento. Aguas pluviales .....	E: 1/2.000
P.12. Esquema de infraestructuras. Red de saneamiento. Aguas residuales .....	E: 1/2.000
P.13. Esquema de infraestructuras. Retranqueo de colectores de saneamiento existente.....	E: 1/2.000
P.14. Esquema de infraestructuras. Red eléctrica de baja tensión.....	E: 1/2.000
P.15. Esquema de infraestructuras. Red eléctrica de media tensión.....	E: 1/2.000
P.16. Esquema de infraestructuras. Soterramiento de LAAT de 4x132 KvE: 1/2.000	
P.17. Esquema de infraestructuras. Soterramiento de LAAT de 45 Kv ....	E: 1/2.000
P.18. Esquema de infraestructuras. Red alumbrado público.....	E: 1/2.000
P.19. Esquema de infraestructuras. Red de telefonía.....	E: 1/2.000
P.20. Esquema de infraestructuras. Red de gas.....	E: 1/2.000
P.21. Jardinería.....	E: 1/2.000

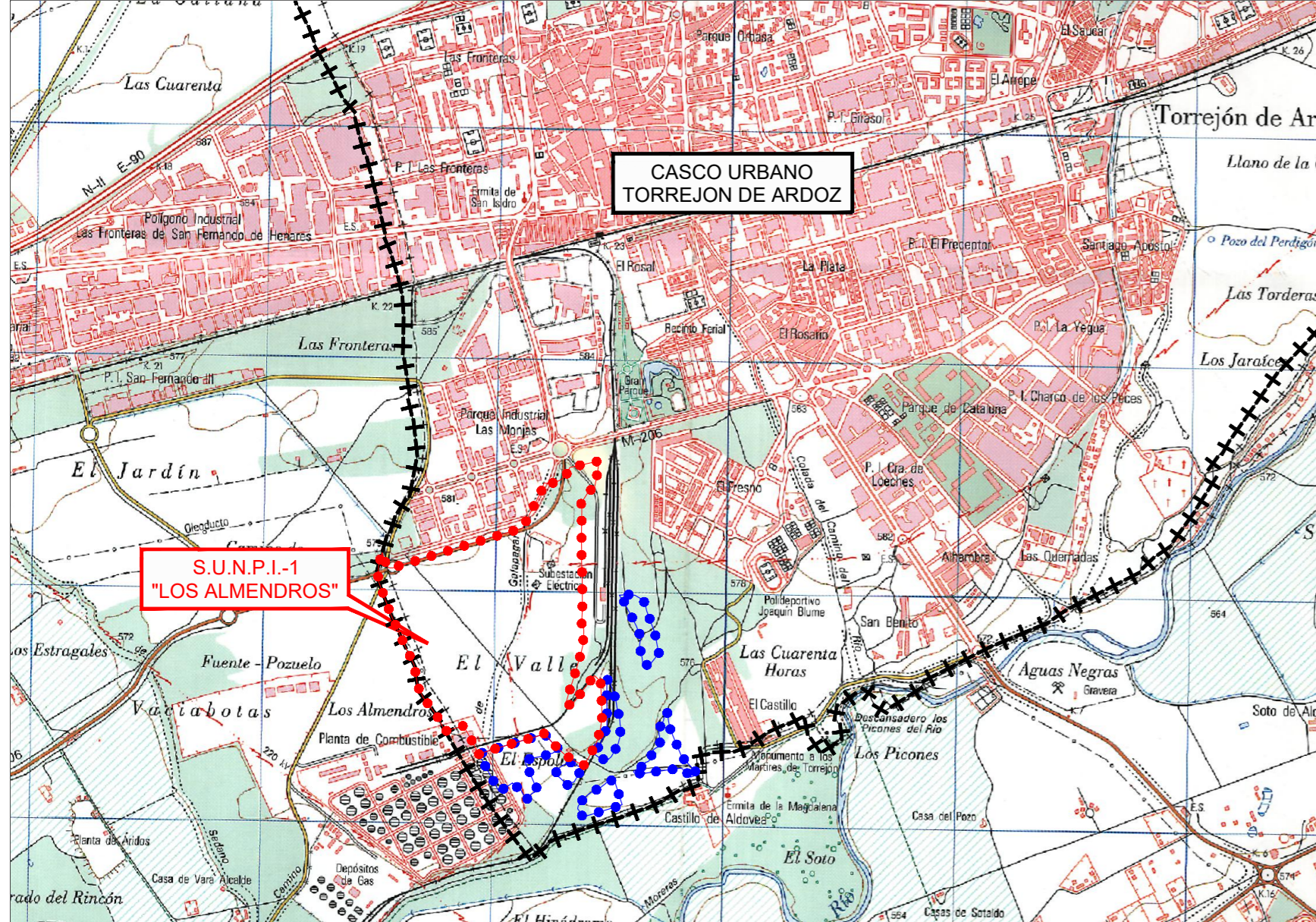


SITUACIÓN DE TORREJÓN DE ARDOZ EN LA C.A.M.



SITUACIÓN DEL SECTOR EN EL MUNICIPIO

SIN ESCALA



EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:25000



ORTOFOTO

ESCALA 1:7500

escala

S/P

norte

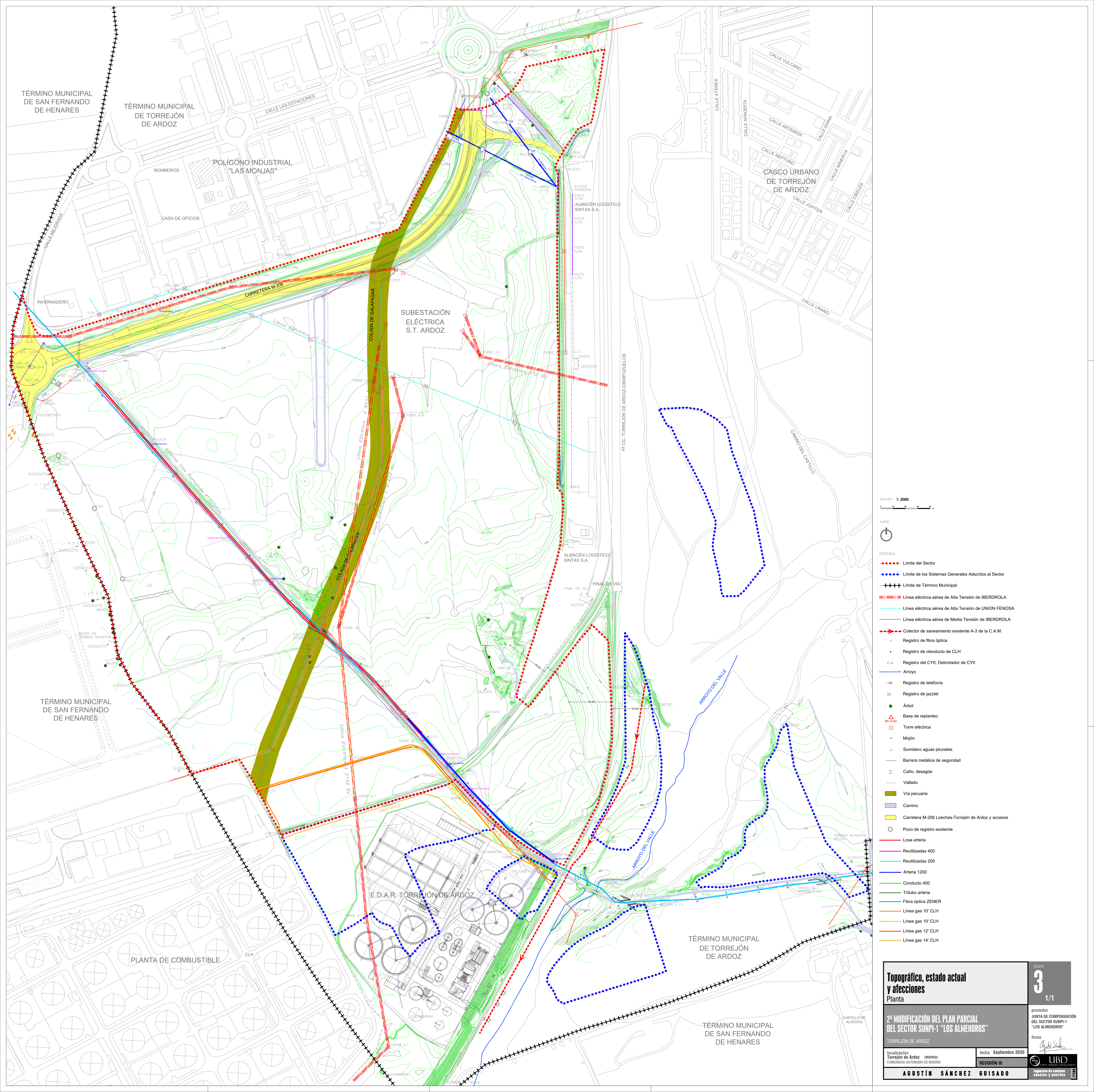


LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- ++ Límite del Término Municipal

<p><b>Situación, emplazamiento y ortofoto</b></p>		<p>plano</p> <p><b>1</b></p> <p>1/1</p>
		<p>promotor</p> <p>JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"</p> <p>firma</p>
<p><b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"</b></p> <p>TORREJÓN DE ARDOZ</p>		<p>fecha Septiembre 2020</p> <p>REVISIÓN III</p>
<p>localización</p> <p>Torrejón de Ardoz (MADRID)</p> <p>COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID</p>		<p><b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b></p> <p>UBD</p> <p>ingeniero de caminos canales y puertos</p> <p>17203</p>





TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO DE HENARES

TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

POLIGONO INDUSTRIAL "LAS MONJAS"

SUBESTACION ELECTRICA S.T. ARDOZ

CASCO URBANO DE TORREJÓN DE ARDOZ

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO DE HENARES

E.D.A.R. TORREJÓN DE ARDOZ

TÉRMINO MUNICIPAL DE TORREJÓN DE ARDOZ

TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO DE HENARES

escala 1: 2000



LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- ++++ Límite de Término Municipal
- ==== Línea eléctrica aérea de Alta Tensión de IBERDROLA
- ==== Línea eléctrica aérea de Alta Tensión de UNION FENOSA
- ==== Línea eléctrica aérea de Media Tensión de IBERDROLA
- Colector de saneamiento existente A-3 de la C.A.M.
- Registro de fibra óptica
- Registro de oleoducto de CLH
- Registro del CYII; Delimitador de CYII
- Arroyo
- Registro de telefonía
- Registro de jazztel
- Árbol
- ▲ Base de replanteo
- Torre eléctrica
- Mojón
- Sumidero aguas pluviales
- Barrera metálica de seguridad
- Caño, desagüe
- Vallado
- Vía pecuaria
- Camino
- Carretera M-206 Loeches-Torrejón de Ardoz y accesos
- Pozo de registro existente
- Losa arteria
- Reutilizadas 400
- Reutilizadas 200
- Arteria 1200
- Conducto 400
- Tritubo arteria
- Fibra óptica ZENER
- Línea gas 10' CLH
- Línea gas 10' CLH
- Línea gas 12' CLH
- Línea gas 14' CLH

**Topográfico, estado actual y afecciones**  
Planta

plano 3 / 1

promotor JUNTA DE COMPENSACION DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

firma *Agustín Sánchez Guisado*

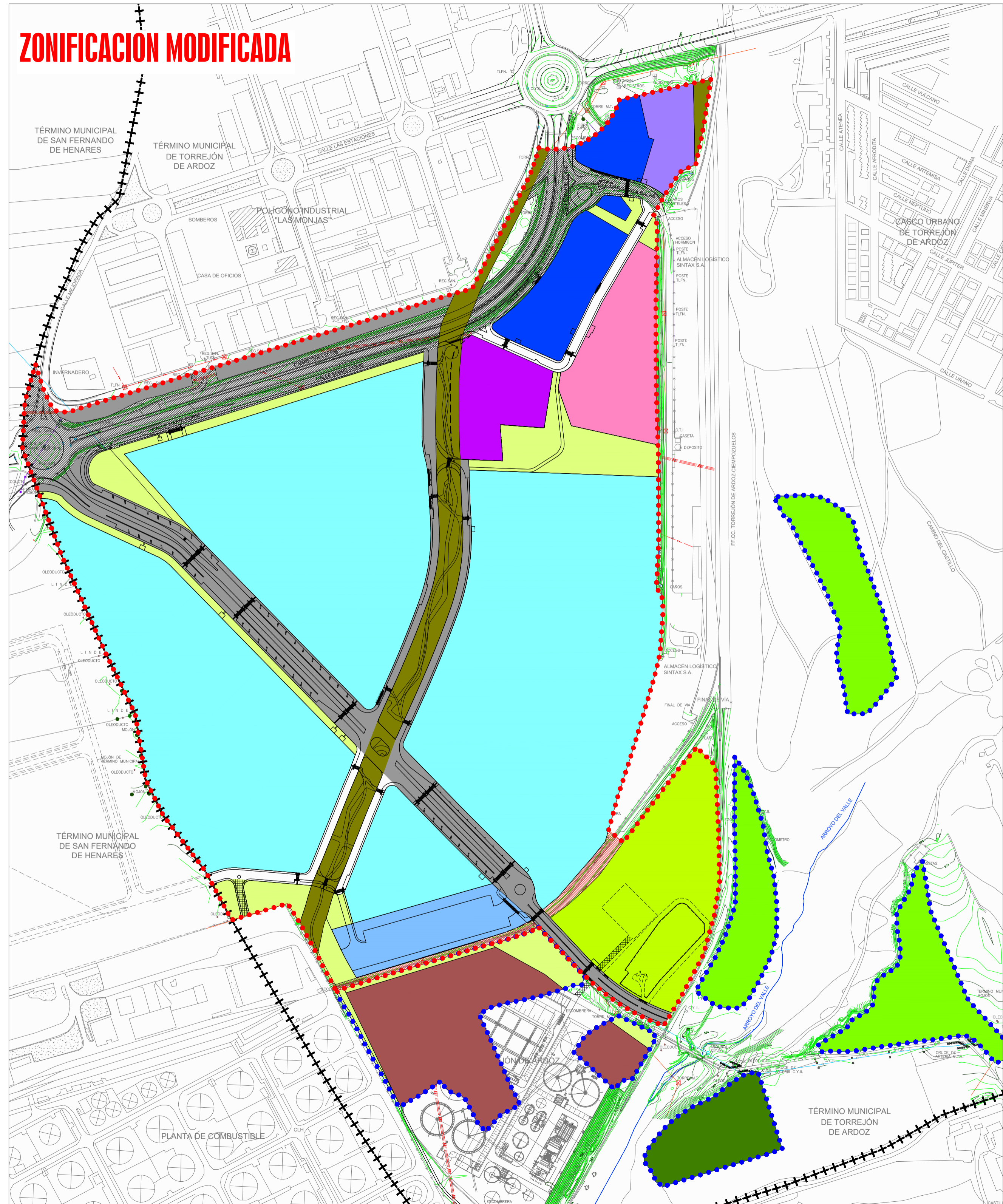
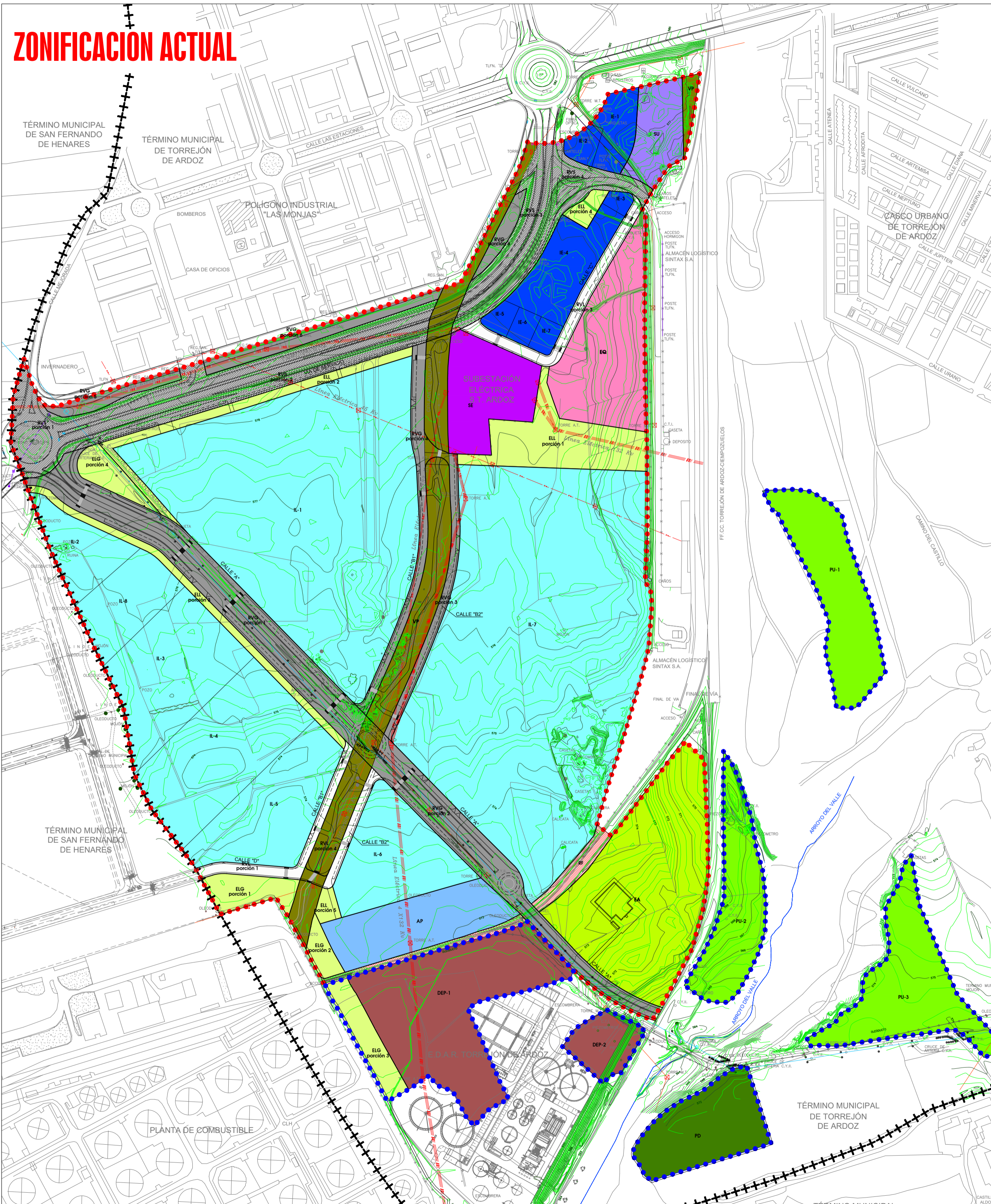
UBD Ingenieros de caminos, canales y puertos

localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha Septiembre 2020

REVISIÓN III

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO



escala 1: 4000



LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- ++ Límite del Término Municipal

**SUELOS NO LUCRATIVOS**

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
- PU** Parque Urbano (Según PGOU) (Red Pública General)
  - ELG** Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Generales (Red Pública General)
  - ELL** Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Locales (Red Pública Local)
  - EA** Jardines y Espacios Arbolados (Red Pública Local)
  - VP** Vía Pecuaria

**VIARIO Y COMUNICACIONES**

- RF** Red Ferroviaria (Red Pública General)
- RVS** Red Viaria Supramunicipal (Red Pública Supramunicipal)
- RVC** Red Viaria General (Red Pública General)
- RVL** Red Viaria Local (Red Pública Local)

**DOTACIONES Y SERVICIOS**

- AP** Aparcamiento Público (Red Pública General)
- EQ** Equipamiento Multifuncional (Red Pública General)
- PD** Parque Dotacional (Red Pública General)
- SU** Servicios Urbanos - Dotacional Local (Red Pública Local)

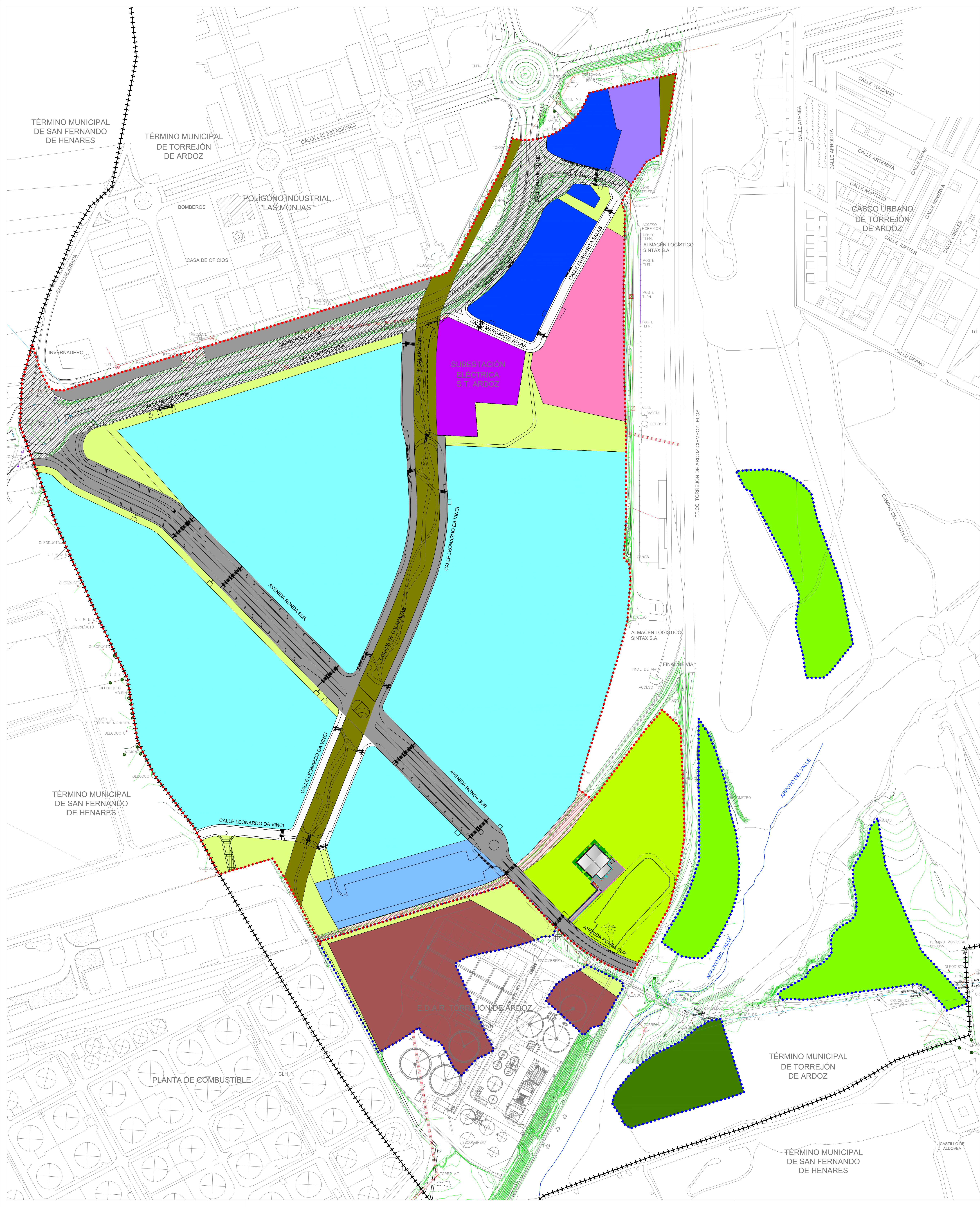
**INFRAESTRUCTURAS**

- SE** Energía Eléctrica (Subestación Existente)
- DEP** Depuradora (Según PGOU) (Red Pública General)

**SUELOS LUCRATIVOS**

- IE** Industria Escaparate
- IL** Industria Logística

Estado actual y Modificado		plano <b>4</b> 1/1
Planta		
2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"		
TORREJÓN DE ARDOZ		
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020	promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"  firma <i>Agustín Sánchez</i>
REVISIÓN III		
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO		UBD INGENIERO DE CAMIONES CANALES Y PUERTOS



escala 1:2000



LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- +— Límite del Término Municipal

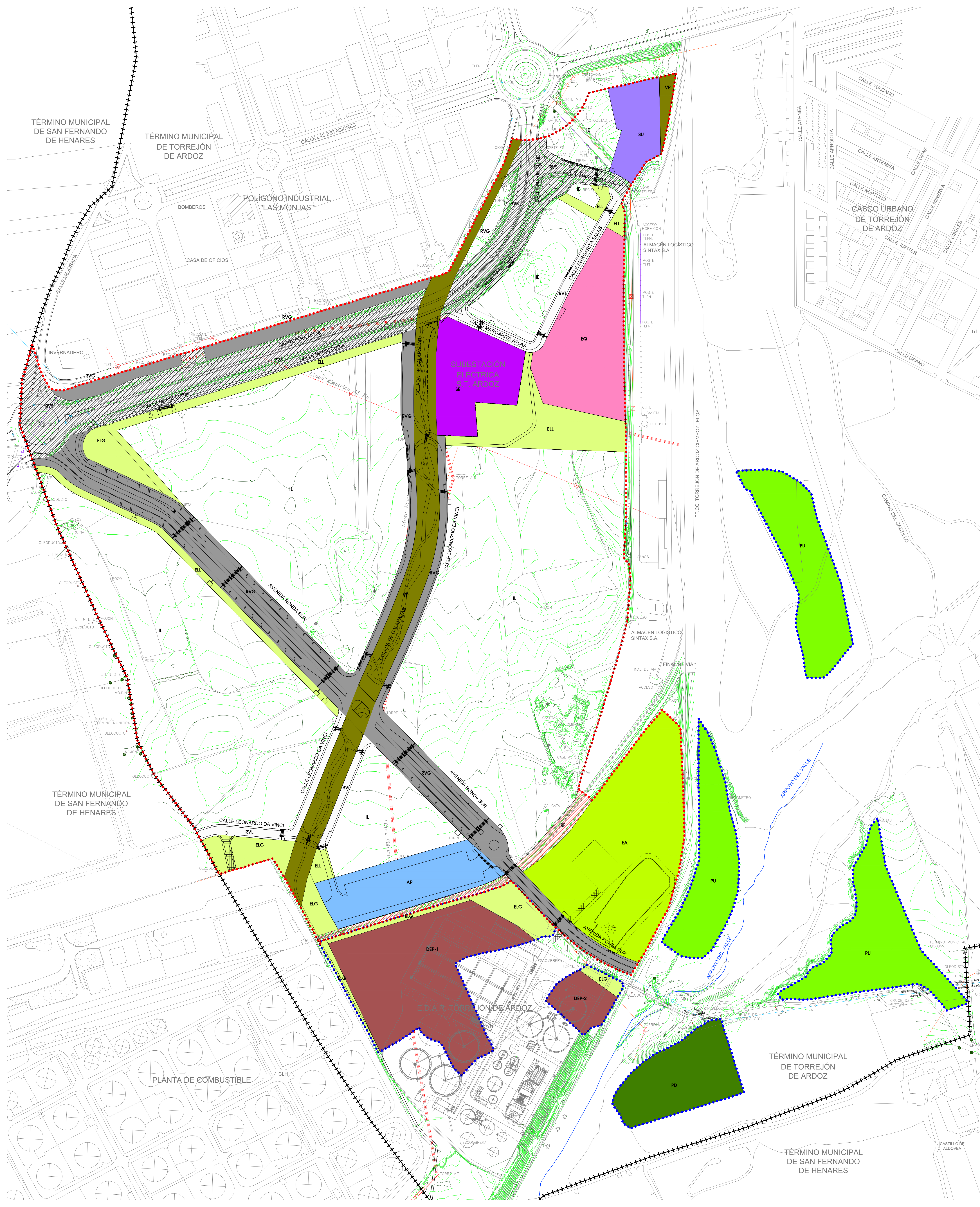
**SUELOS NO LUCRATIVOS**

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
- PU** Parque Urbano (Según PGOU) (Red Pública General)
  - ELG** Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Generales (Red Pública General)
  - ELL** Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Locales (Red Pública Local)
  - EA** Jardines y Espacios Arbolados (Red Pública Local)
  - VP** Via Pecuaria
- VIARIO Y COMUNICACIONES**
- RF** Red Ferroviaria (Red Pública General)
  - RVS** Red Viaria Supramunicipal (Red Pública Supramunicipal)
  - RVG** Red Viaria General (Red Pública General)
  - RVL** Red Viaria Local (Red Pública Local)
- DOTACIONES Y SERVICIOS**
- AP** Aparcamiento Público (Red Pública General)
  - EG** Equipamiento Multifuncional (Red Pública General)
  - PD** Parque Dotacional (Red Pública General)
  - SU** Servicios Urbanos - Dotacional Local (Red Pública Local)
- INFRAESTRUCTURAS**
- SE** Energía Eléctrica (Subestación Existente)
  - DEP** Depuradora (Según PGOU) (Red Pública General)

**SUELOS LUCRATIVOS**

- IE** Industria Escaparate
- IL** Industria Logística

<b>Zonificación</b> Planta		<b>5</b> 1/1
<b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUMP1-1 "LOS ALMENDROS"</b> TORREJÓN DE ARDOZ		
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 REVISIÓN III	promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUMP1-1 "LOS ALMENDROS" firma 
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		



escala 1:2000



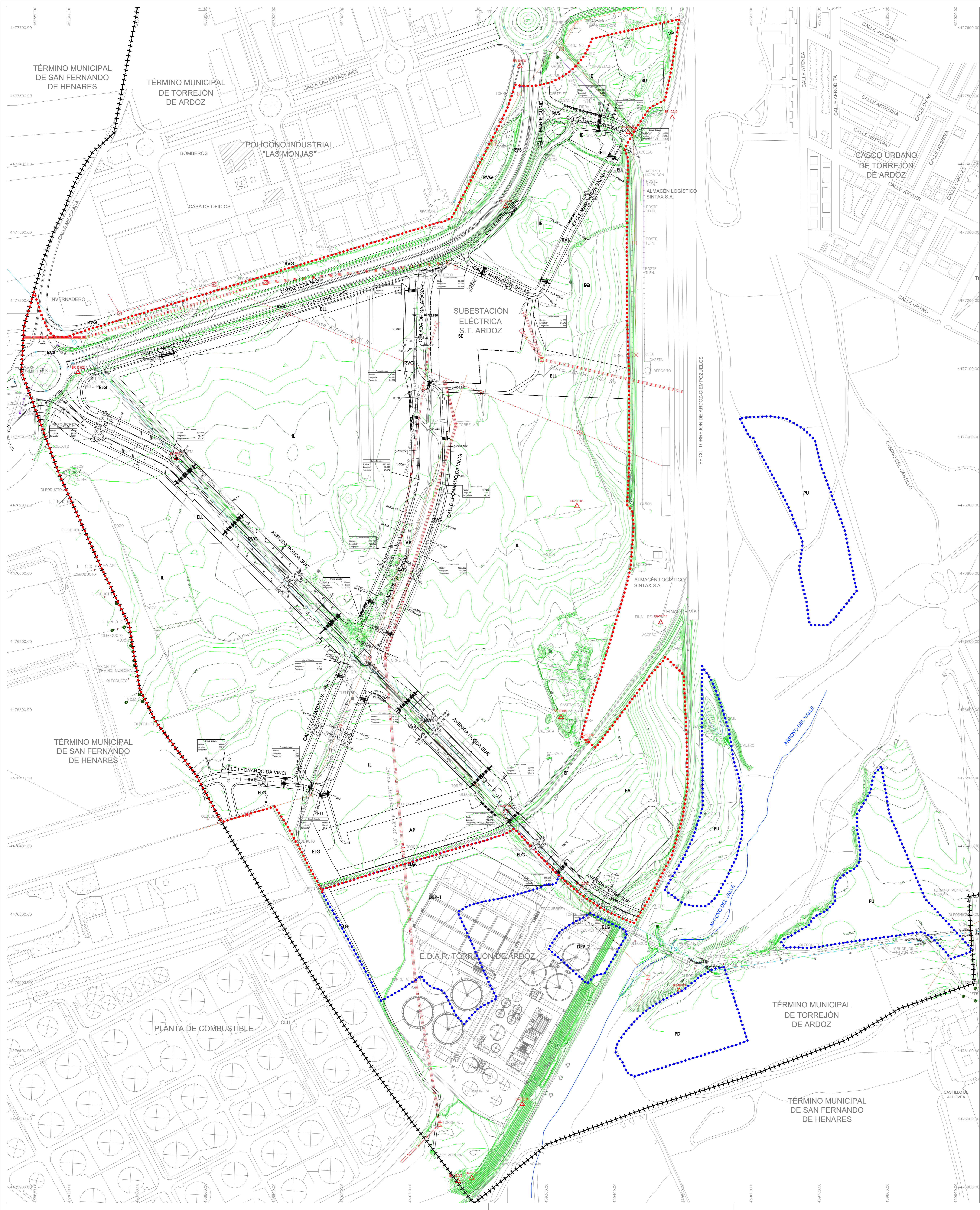
LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- ++ Límite del Término Municipal

SUELOS NO LUCRATIVOS

- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
- PU Parque Urbano (Según PGOU) (Red Pública General)
  - ELG Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Generales (Red Pública General)
  - ELL Espacios Libres de Protección de Infraestructuras Locales (Red Pública Local)
  - EA Jardines y Espacios Arbolados (Red Pública Local)
  - VP Vía Pecuaria
- VIARIO Y COMUNICACIONES**
- RF Red Ferroviaria (Red Pública General)
  - RVS Red Vía Supramunicipal (Red Pública Supramunicipal)
  - RVG Red Vía General (Red Pública General)
  - RVL Red Vía Local (Red Pública Local)
- DOTACIONES Y SERVICIOS**
- AP Aparcamiento Público (Red Pública General)
  - EQ Equipamiento Multifuncional (Red Pública General)
  - PD Parque Dotacional (Red Pública General)
  - SU Servicios Urbanos - Dotacional Local (Red Pública Local)
- INFRAESTRUCTURAS**
- SE Energía Eléctrica (Subestación Existente)
  - DEP Depuradora (Según PGOU) (Red Pública General)

<b>Redes públicas</b> Planta		<b>6</b> 1/1
<p><b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUMP-1 "LOS ALMENDROS"</b></p> <p>TORREJÓN DE ARDOZ</p>		
<p>localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID</p>	<p>fecha Septiembre 2020</p> <p>REVISIÓN III</p>	<p>promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUMP-1 "LOS ALMENDROS"</p> <p>firma <i>Agustín Sánchez Guisado</i></p> <p>IBD Ingeniería de caminos, canales y puertos</p>
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		



escala: 1:2000



- LEYENDA
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - Límite del Término Municipal

BASES DE REPLANTEO

	X	Y	Z
BR-10001	459240.246	4477338.519	582.536
BR-10002	458613.132	4477094.917	578.451
BR-10003	458984.498	4476561.805	574.326
BR-10004	459240.138	4476450.561	574.984
BR-10005	459344.682	4476898.759	576.964
BR-10006	459299.548	4477634.844	581.574
BR-10007	459266.290	4477660.287	581.607
BR-10008	459260.781	4477543.903	581.364
BR-10009	458419.872	4477446.428	577.228
BR-10010	459484.356	4477467.959	578.875
BR-10011	458757.383	4476968.490	578.367
BR-10012	459170.474	4475908.920	574.445
BR-10013	459190.485	4475913.507	573.662
BR-10014	459264.376	4476021.338	571.340
BR-10015	459351.173	4476337.535	572.194
BR-10016	459360.573	4476553.445	573.256
BR-10017	459467.373	4476727.926	576.253
BR-10018	459321.251	4476589.218	576.507
BR-10019	459494.575	4476188.326	571.827

**Red viaria**  
Alineaciones y rasantes  
Planta

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUPM-1 "LOS ALMENDROS"**

TORREJÓN DE ARDOZ

Localización: Torrejón de Ardoz (MADRID)  
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha: Septiembre 2020

REVISIÓN III

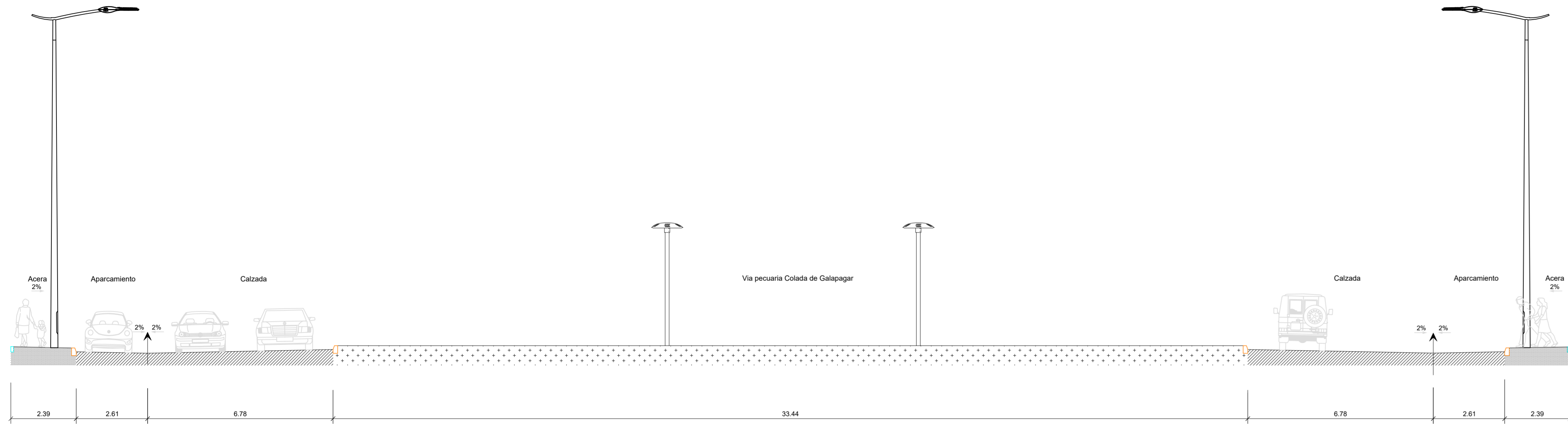
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASADO

plano **7**  
1/1

promotor  
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUPM-1 "LOS ALMENDROS"

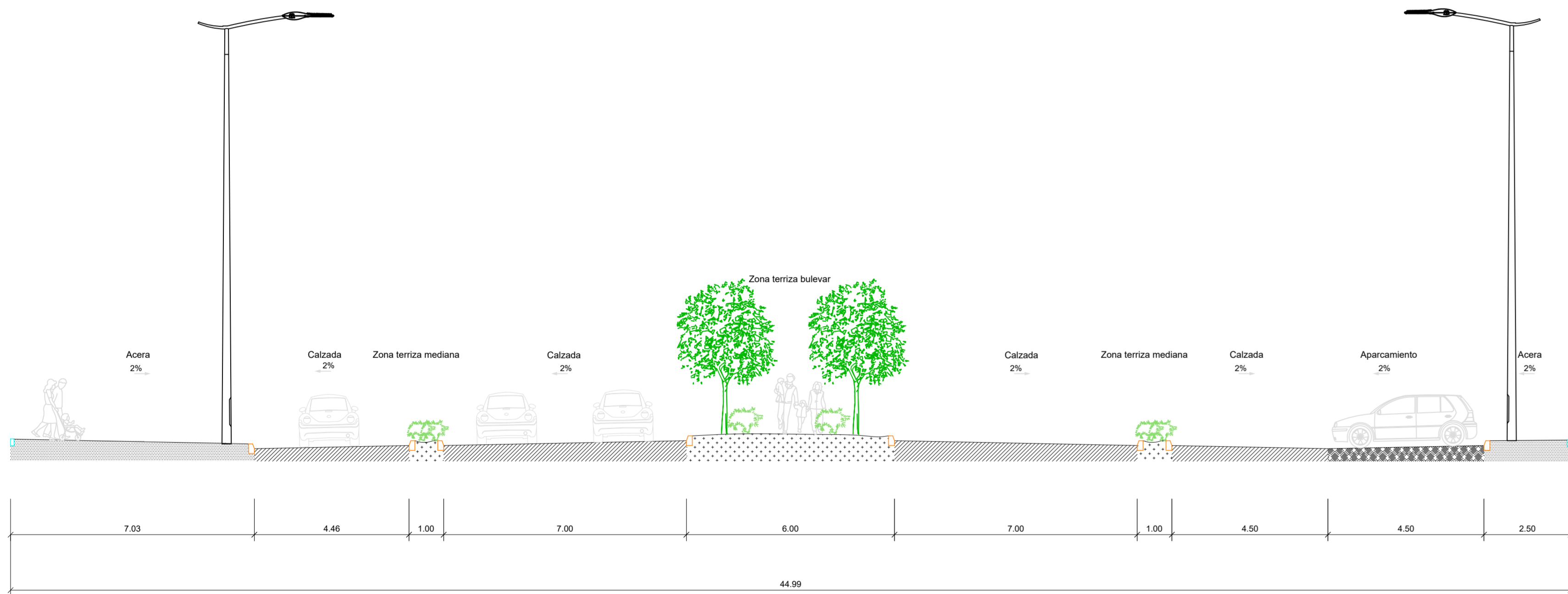
firma  
*Agustín Sánchez*

IBD  
ingenieros de caminos, canales y puertos



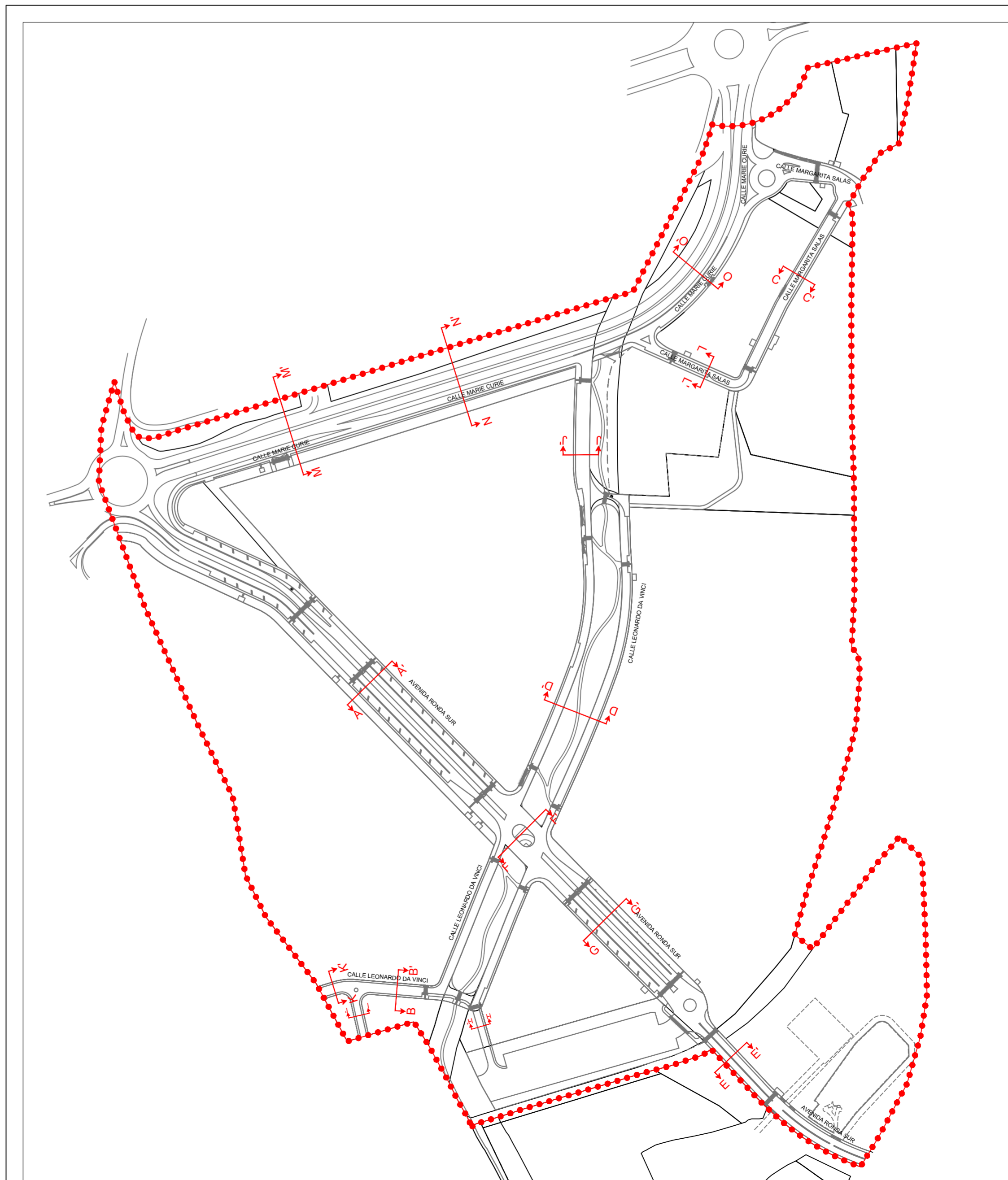
SECCIÓN D-D'

COTAS en Metros



SECCIÓN G-G'

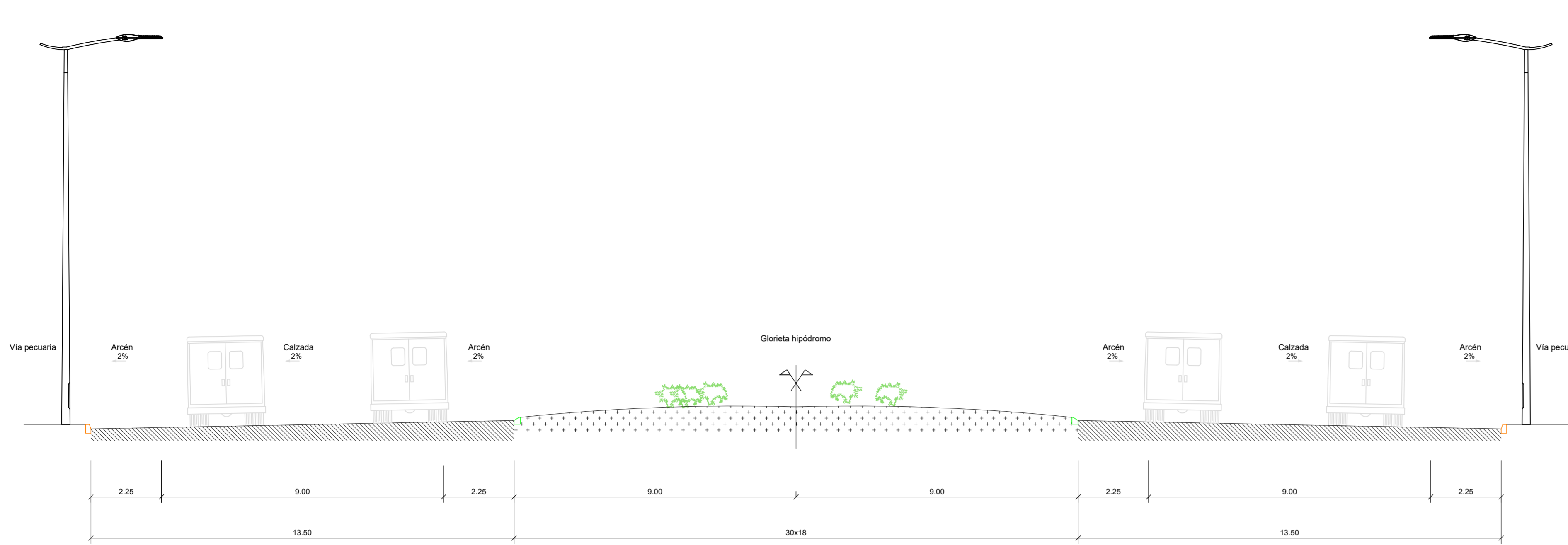
COTAS en Metros



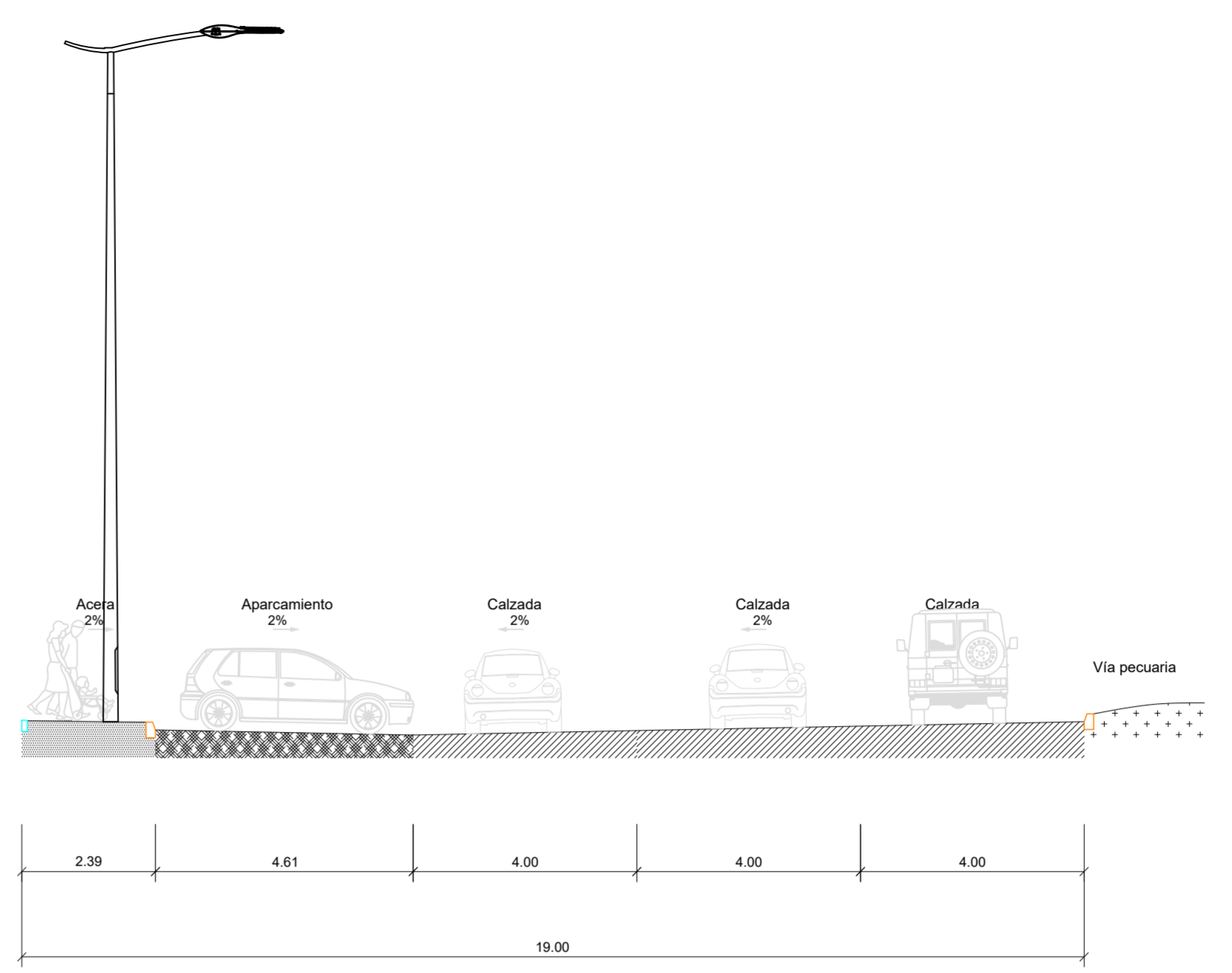
escala SD



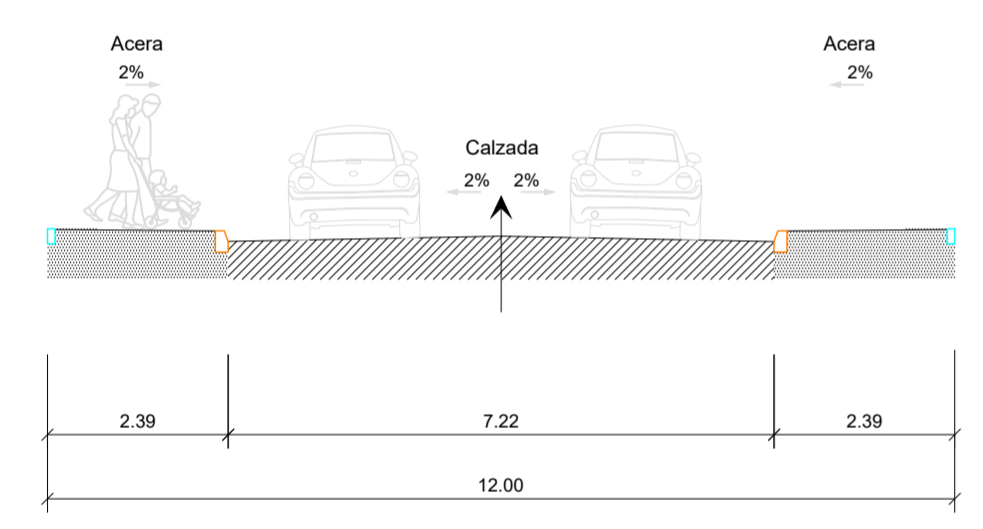
<b>Red viaria</b> Secciones tipo		plano <b>8.2</b> 1/1
2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"		promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"
TORREJÓN DE ARDOZ		fecha Septiembre 2020
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	REVISIÓN III	firma <i>Agustín Sánchez Guisado</i>
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS UBI UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES 17/200



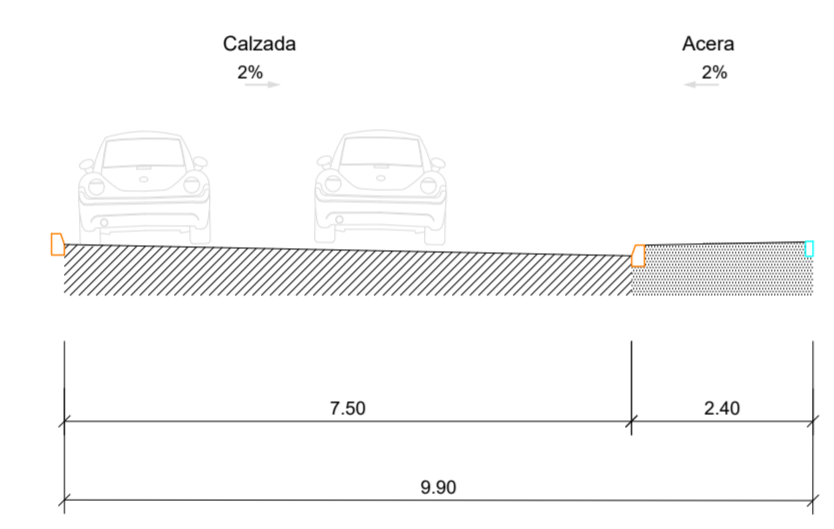
SECCIÓN F-F'  
COTAS en Metros



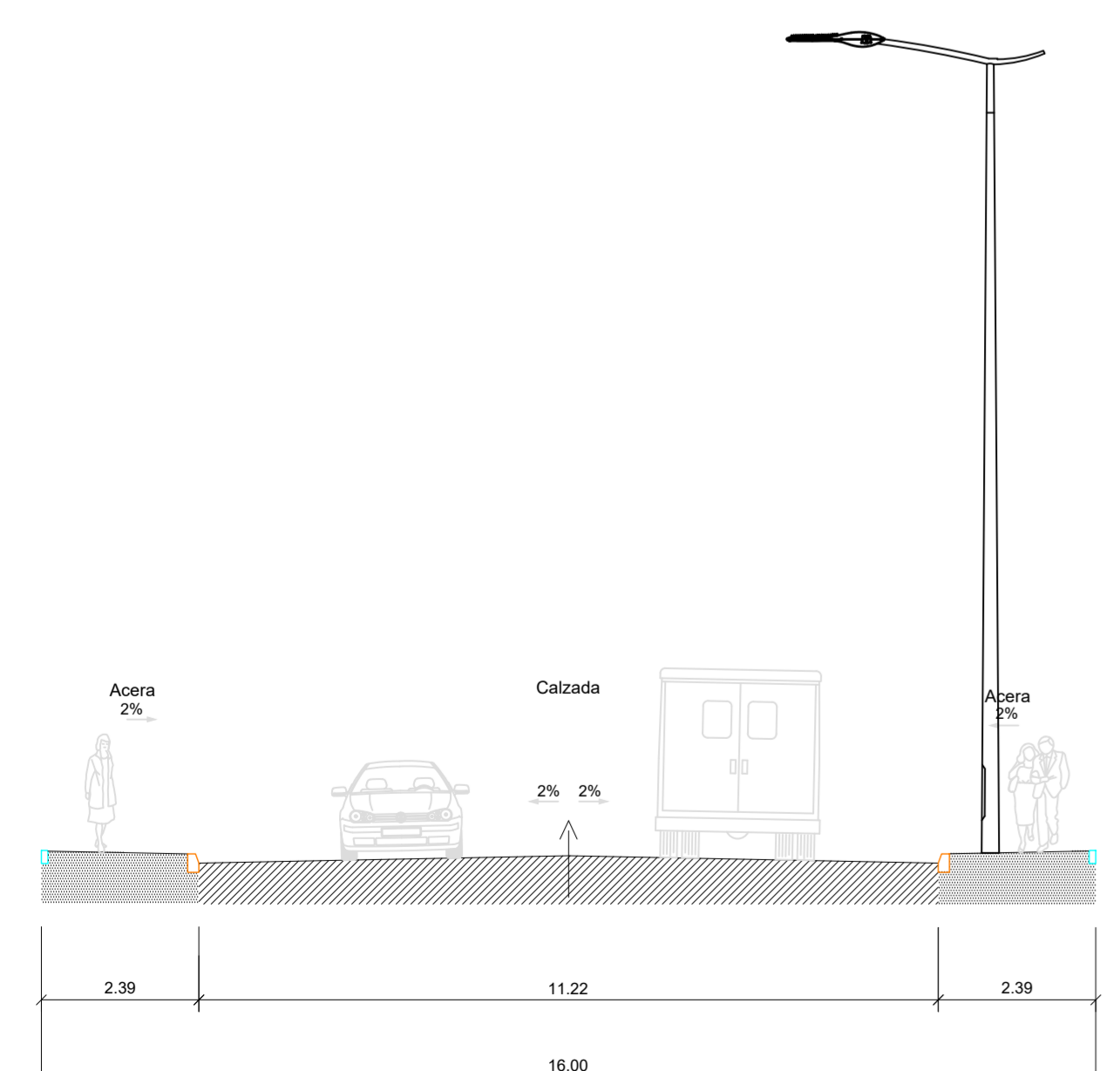
SECCIÓN J-J'  
COTAS en Metros



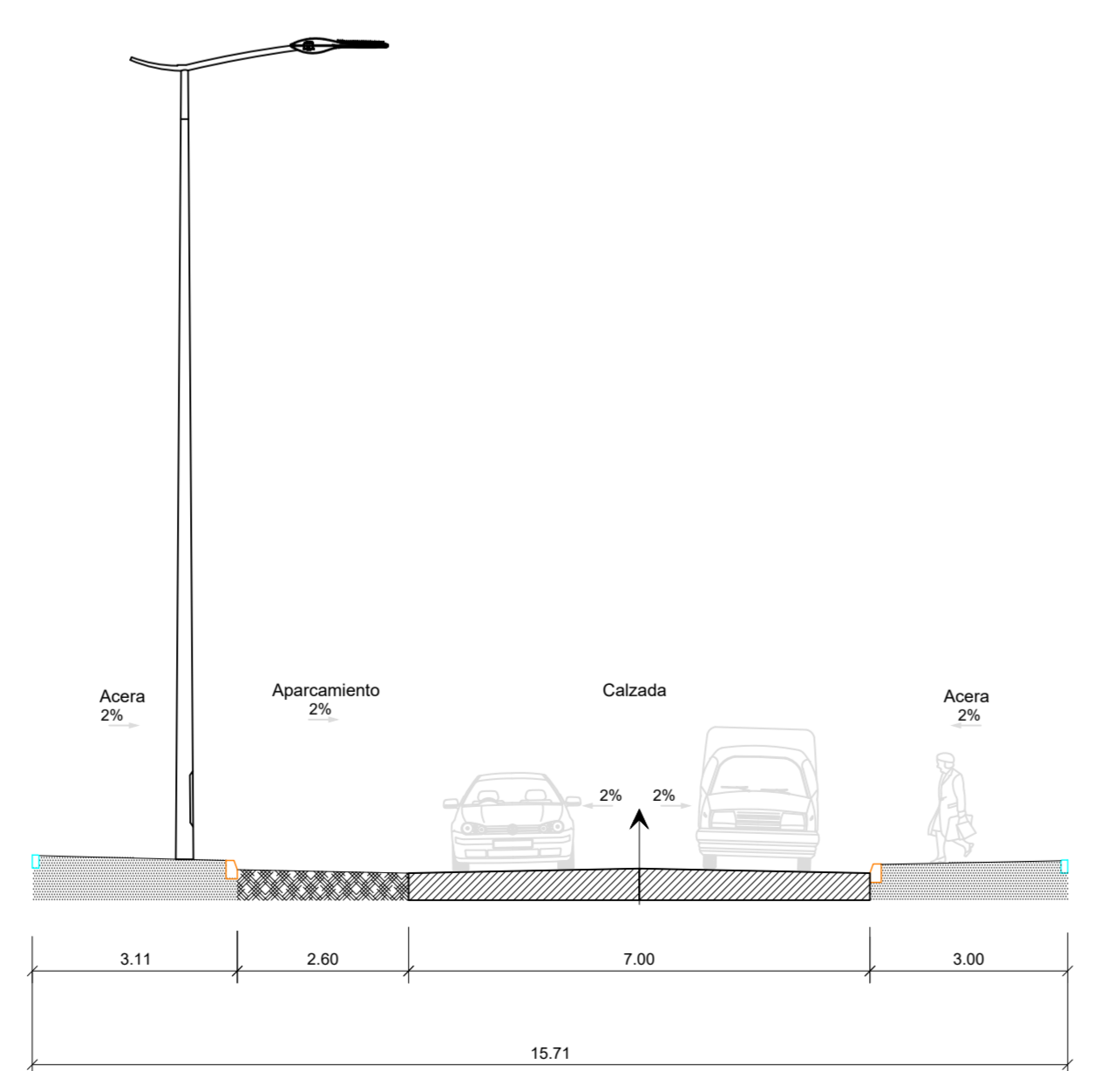
SECCIÓN I-I'  
COTAS en Metros



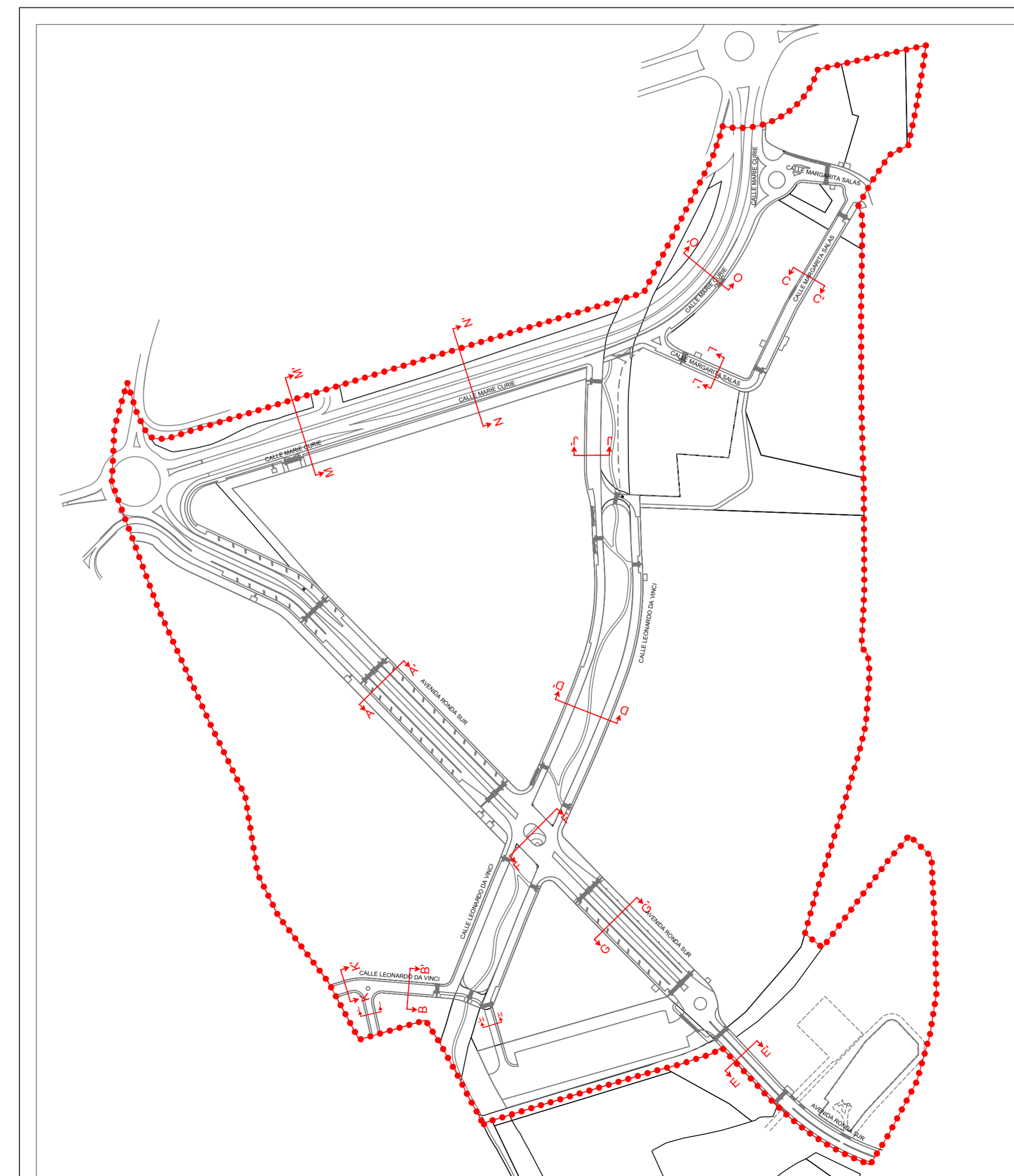
SECCIÓN H-H'  
COTAS en Metros



SECCIÓN K-K'  
COTAS en Metros



SECCIÓN L-L'  
COTAS en Metros

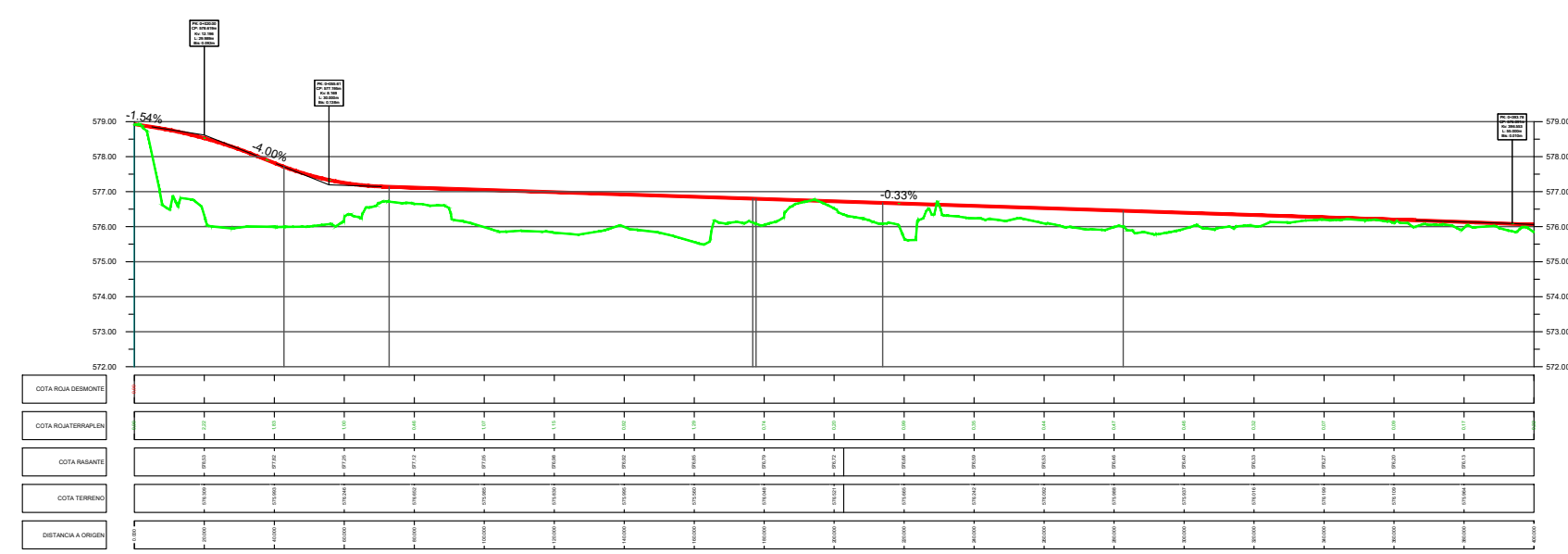


escala: SD  
norte

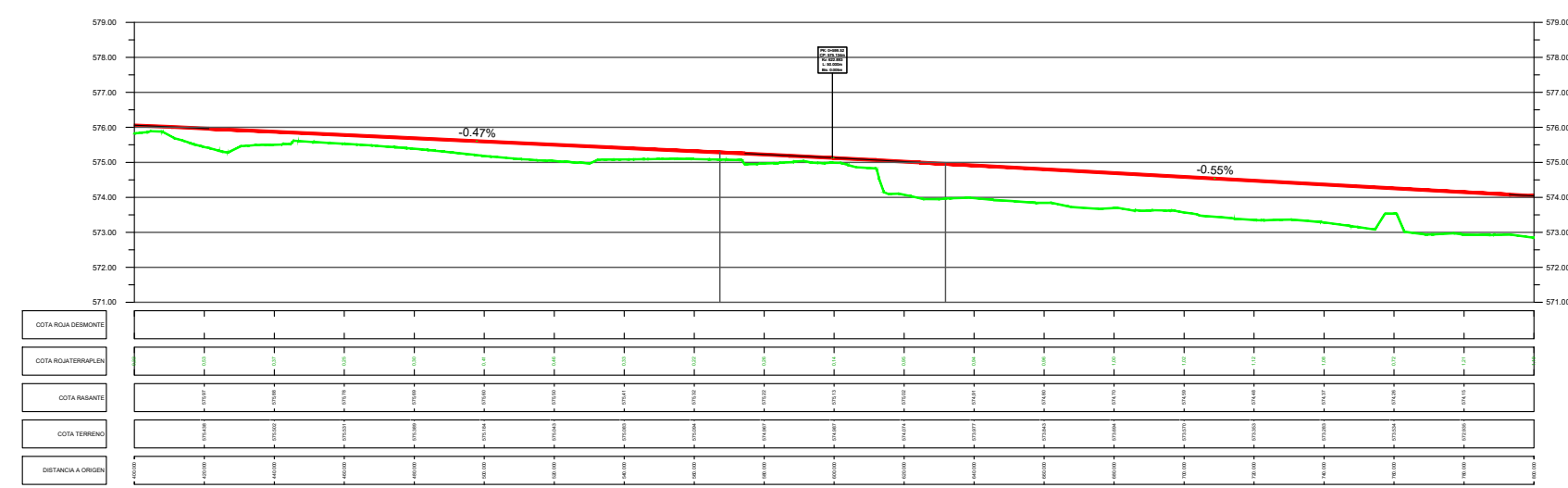
<b>Red viaria</b> Secciones tipo		plano <b>8.3</b> 1/1
2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" TORREJÓN DE ARDOZ		promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" firma 
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 REVISIÓN III	
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO</b>		

ESCALA 1:4.000

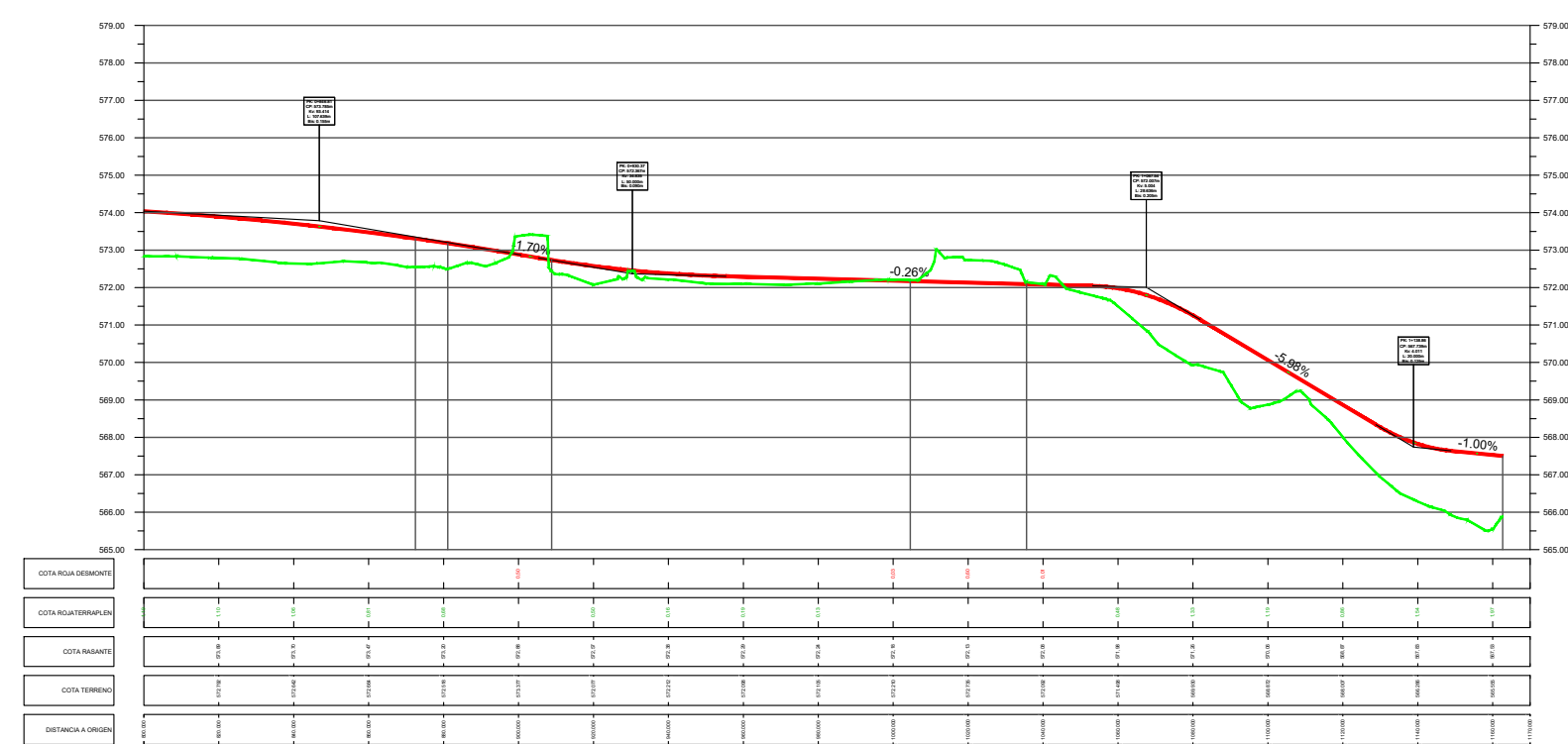




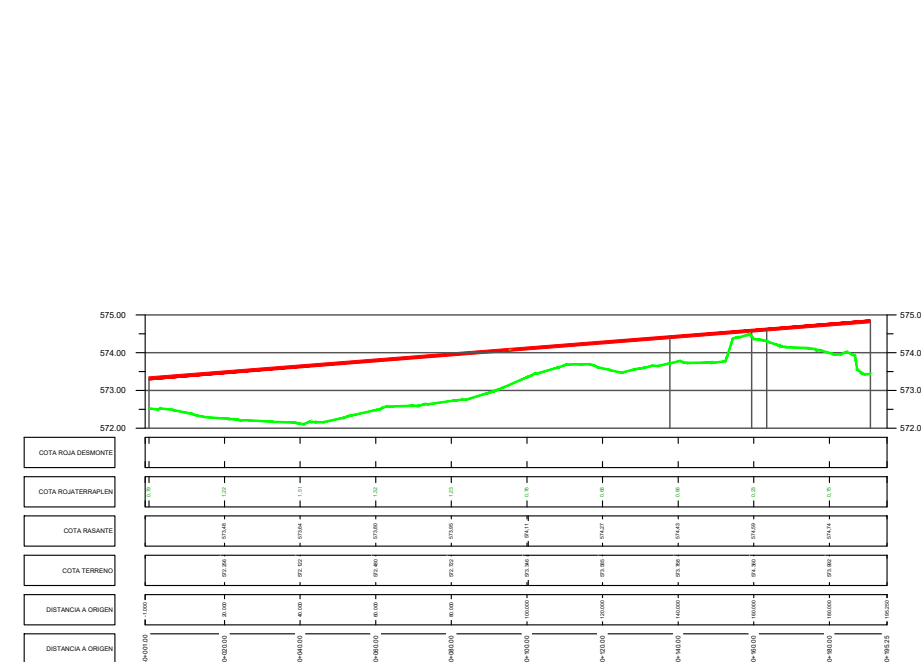
AVENIDA RONDA SUR 1



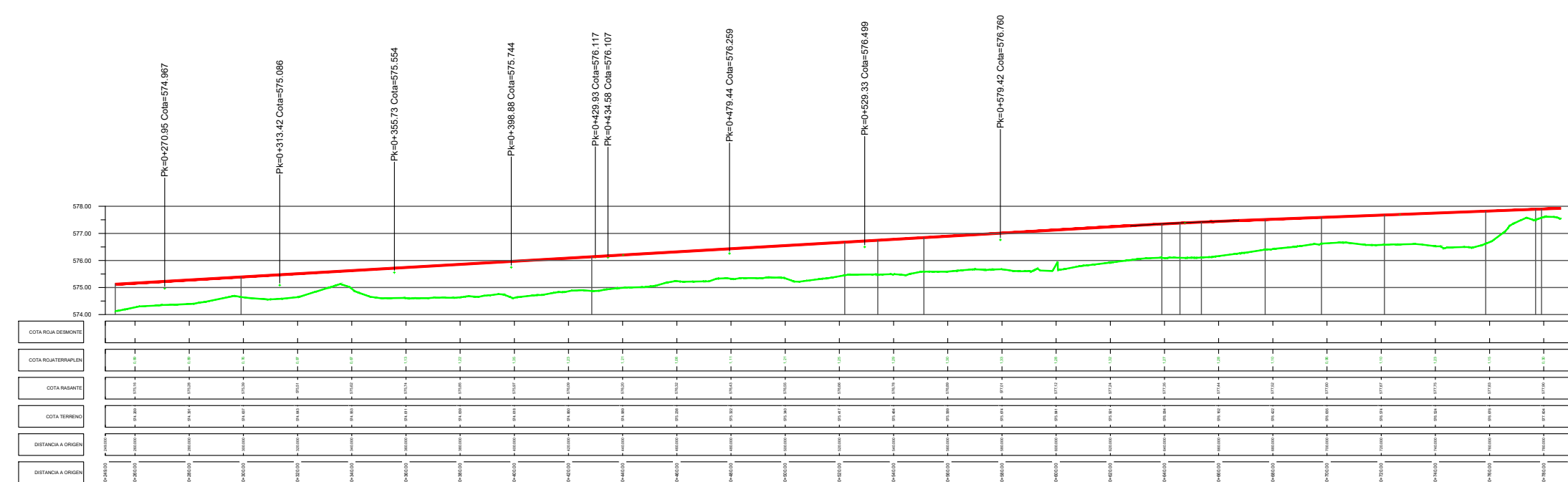
AVENIDA RONDA SUR 2



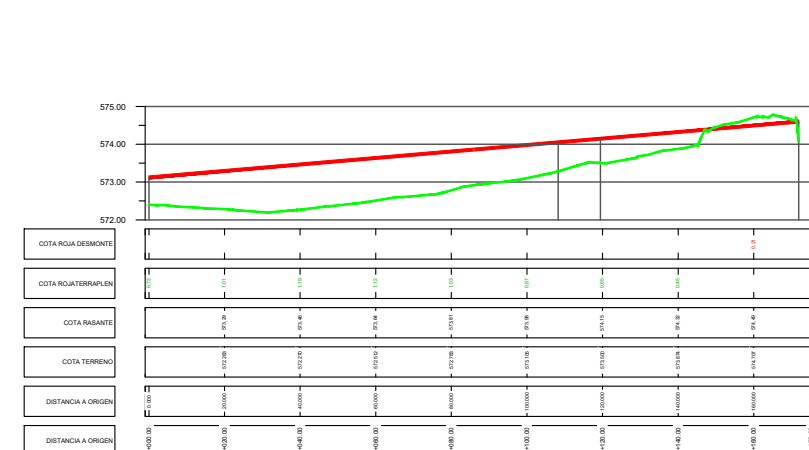
AVENIDA RONDA SUR 3



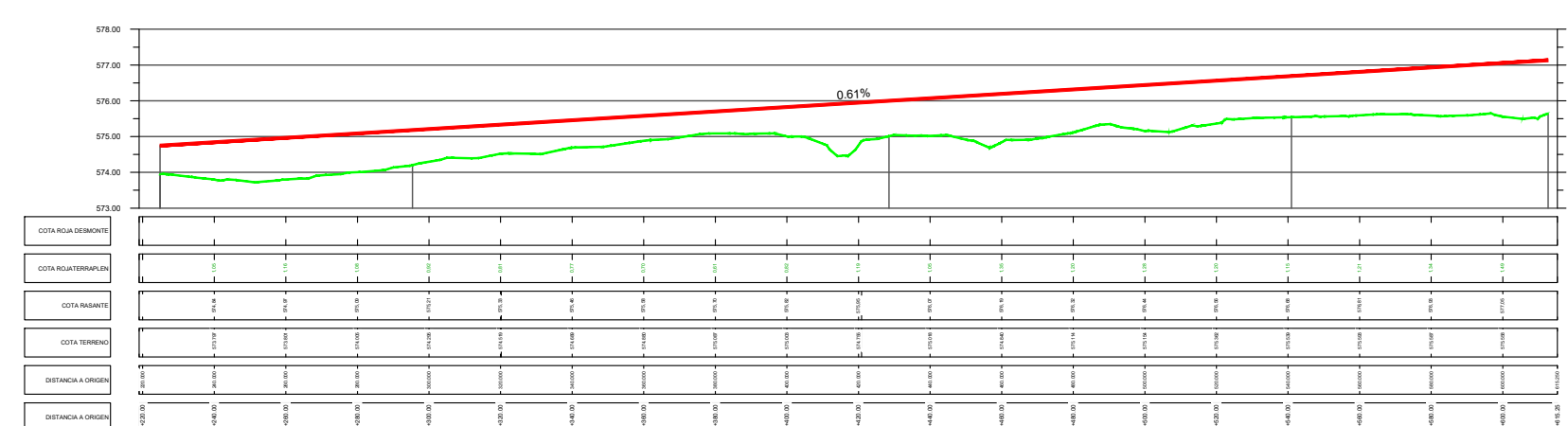
CALLE LEONARDO DA VINCI 1 Sur



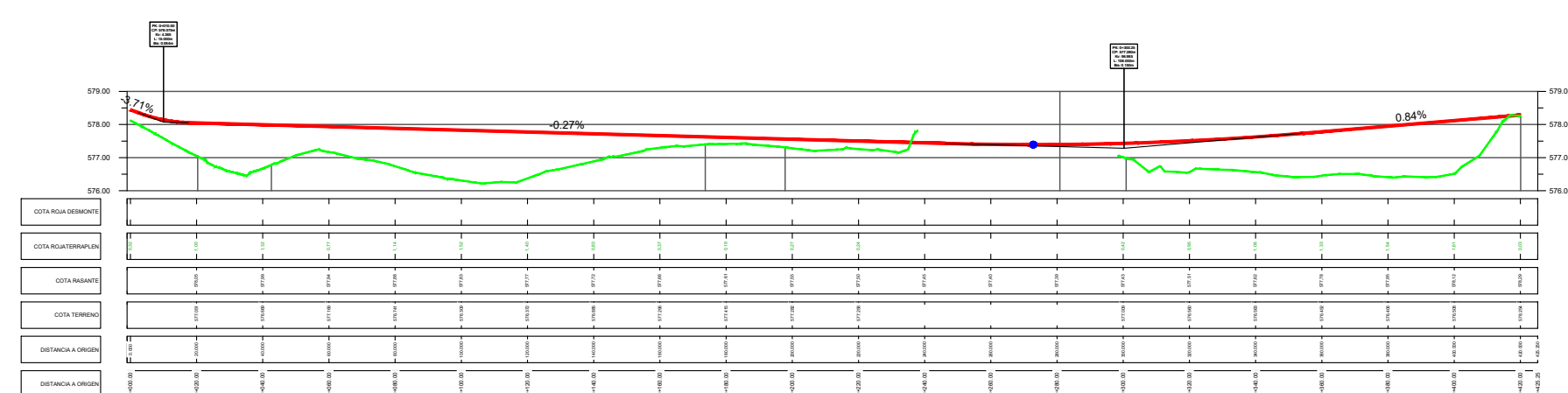
CALLE LEONARDO DA VINCI 1 Norte



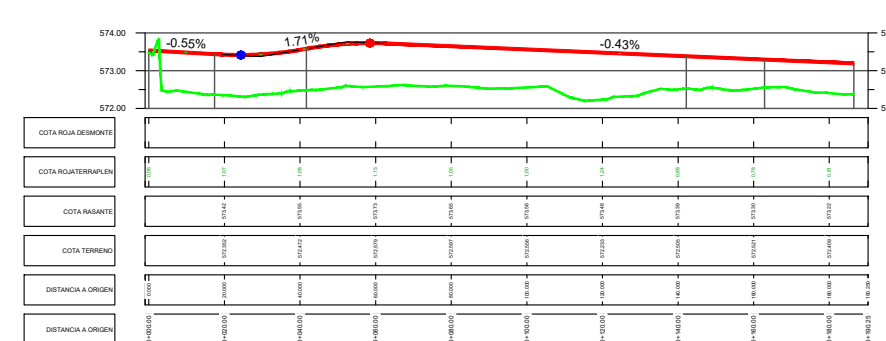
CALLE LEONARDO DA VINCI 2 Sur



CALLE LEONARDO DA VINCI 2 Norte

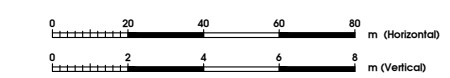


CALLE MARGARITA SALAS

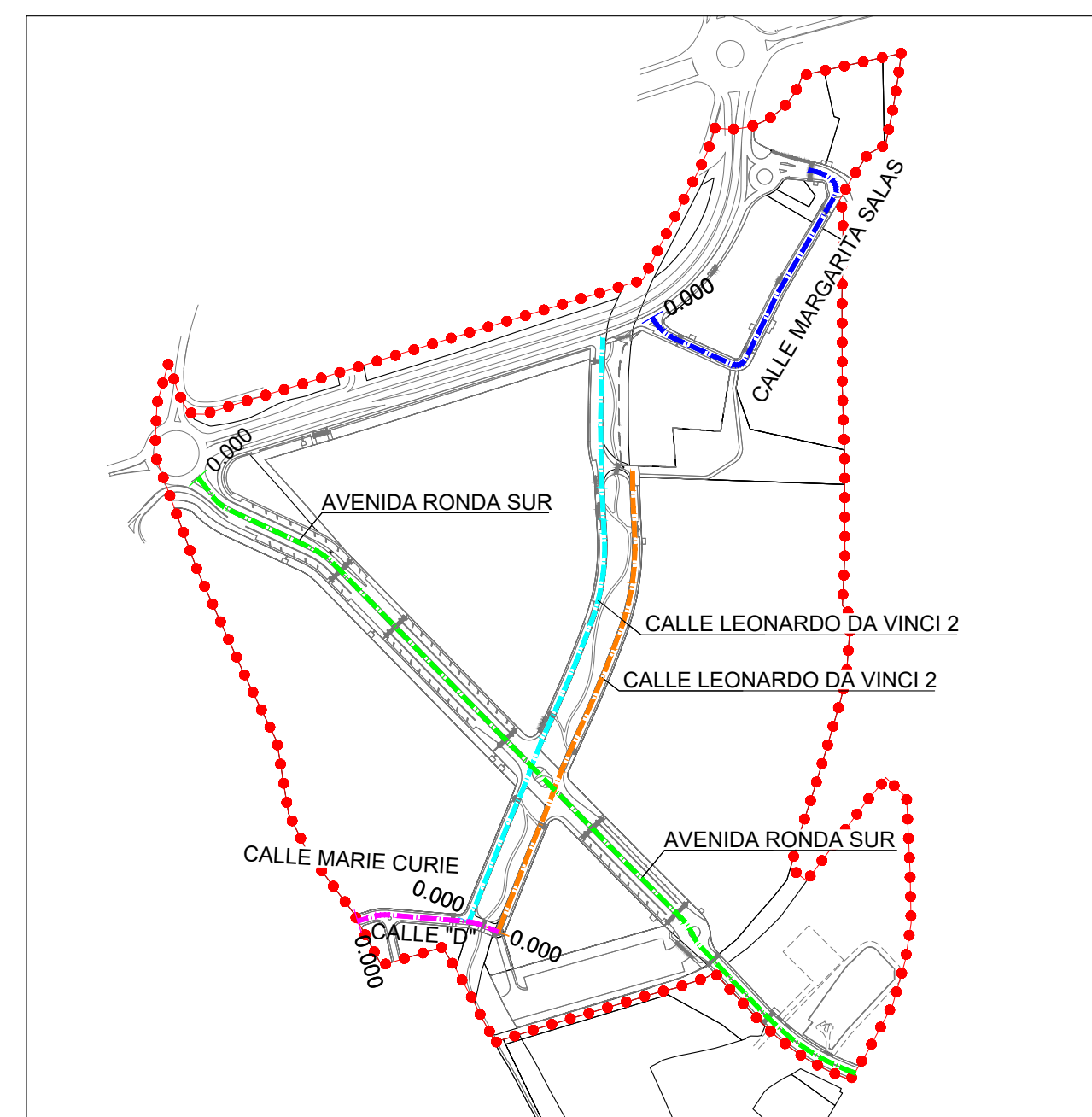


CALLE MARIE CURIE

escala H 1:2000 / V 1:200



norte



**Red viaria**  
Perfiles longitudinales

plano

**9**

1/1

2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

promotor  
JUNTA DE COMPENSACIÓN  
DEL SECTOR SUNPI-1  
"LOS ALMENDROS"

TORREJÓN DE ARDOZ

firma

localización  
Torrejón de Ardoz (MADRID)  
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha Septiembre 2020

REVISIÓN III

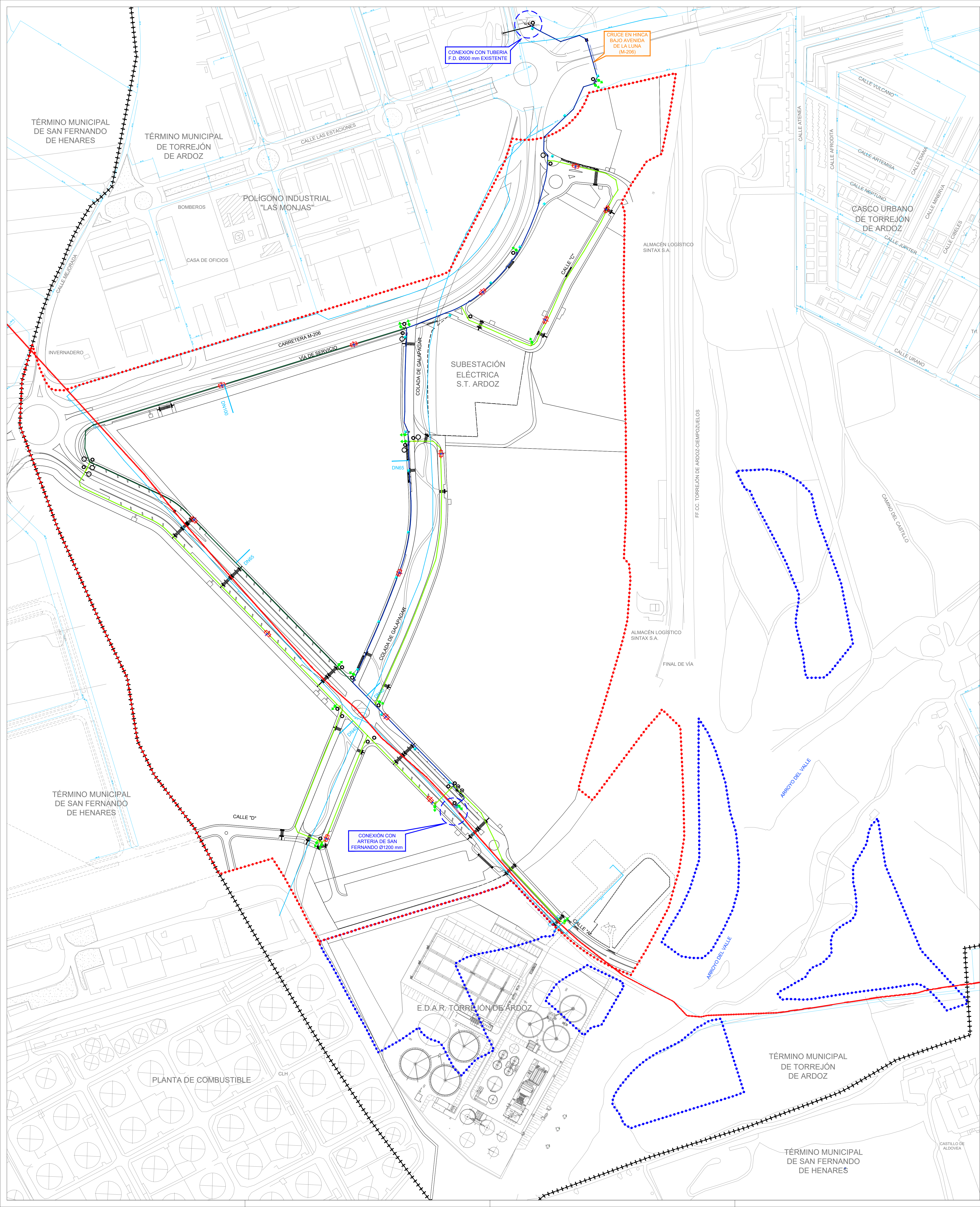


**AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO**

ingeniero de caminos  
canales y puertos

17/2020

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



escala 1:2000



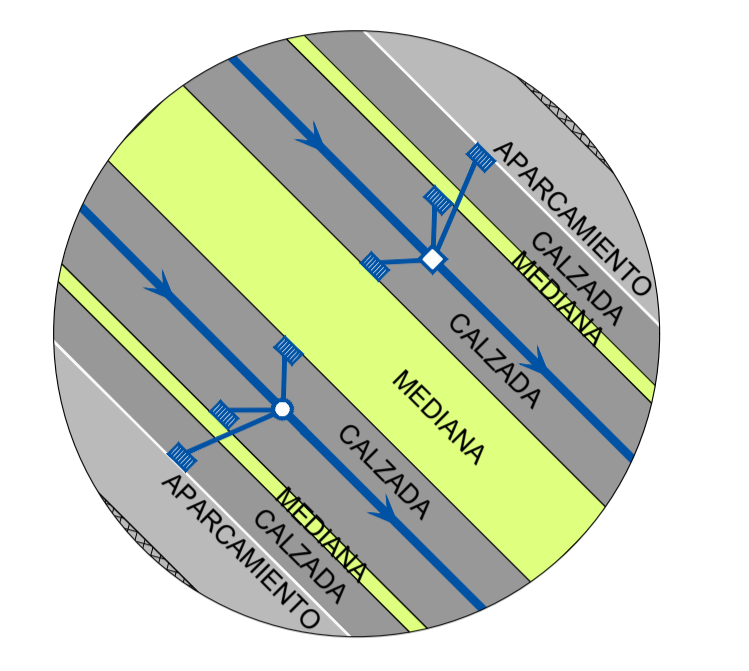
**LEYENDA**

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- Límite del Término Municipal
- Red existente de abastecimiento de agua potable del CYII, tubería FD Ø/s plano
- Red existente de suministro de agua del CYII, Arteria de San Fernando Ø1200 mm HC
- Tubería de fundición dúctil DN 300 mm s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Tubería de fundición dúctil DN 200 mm s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Tubería de fundición dúctil DN 150 mm s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Caudalímetro Ø/tubería s/normas de s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Válvula reductora de presión Ø/tubería s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Válvula DN s/tubería, s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Ventosa DN s/tubería s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Desague con acometida DN s/tubería s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Hidrante de incendios Ø100 mm s/normas Canal de Isabel II Gestión
- Acometidas
- Arqueta canalización tribovo 1000x1000 mm.

<p><b>Esquema de infraestructuras</b>  <b>Red de abastecimiento de agua</b>          Planta</p>		<p>plano  <b>10</b>          1/1</p>
<p>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"</p>		
<p>TORREJÓN DE ARDOZ</p>		<p>promotor          JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"</p>
<p>Localización          Torrejón de Ardoz (MADRID)          COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID</p>		<p>fecha Septiembre 2020</p>
<p>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIASO</p>		<p>REVISIÓN III</p>
<p>IBD          Ingeniería de caminos, canales y puertos</p>		

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS

**DETALLE DE COLOCACIÓN DE SUMIDEROS EN CALLE "A"**  
 Escala: 1/500



**NOTA:**  
 LOS ELEMENTOS DE RECOGIDA SUPERFICIAL DE AGUAS PLUVIALES DE LA VÍA DE SERVICIO SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN EL PROYECTO ESPECÍFICO DE LA VÍA DE SERVICIO.  
 DICHA RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES CONECTARÁ CON LA RED DE AGUAS PLUVIALES PREVISTA PARA EL SECTOR EN LOS POZOS INDICADOS.

escala: 1: 2000



LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- Límite del Término Municipal
- COLECTOR PVC SN8 DN 400
- COLECTOR PVC SN8 DN 500
- COLECTOR PVC SN8 DN 630
- COLECTOR PVC SN8 DN 800
- COLECTOR PVC SN8 DN 1.000
- COLECTOR HA C-135 Ø 1.200
- COLECTOR HA C-135 Ø 1.500
- COLECTOR HA C-135 Ø 1.800 CON ANDÉN
- CAZ Ø 400
- POZO/CÁMARA DE SANEAMIENTO
- ARQUETA CUNETA CON ARENERO
- IMBORNAL CAZ

**Esquema de infraestructuras**  
**Red de saneamiento de aguas pluviales**  
 Planta

plano  
**11**  
 1/1

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"**

TORREJÓN DE ARDOZ

localización  
 Torrejón de Ardoz (MADRID)  
 COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha Septiembre 2020

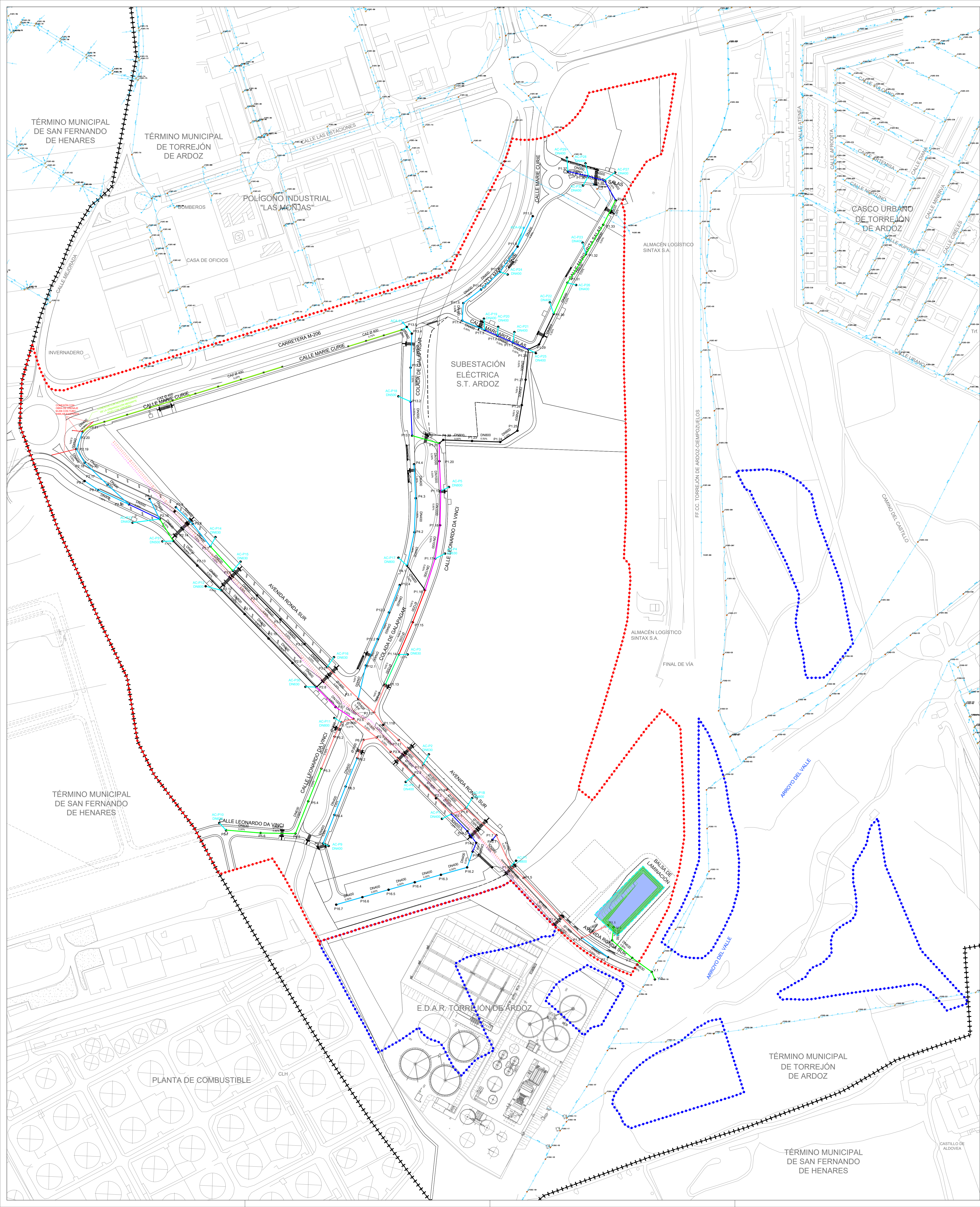
REVISIÓN III

**AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO**

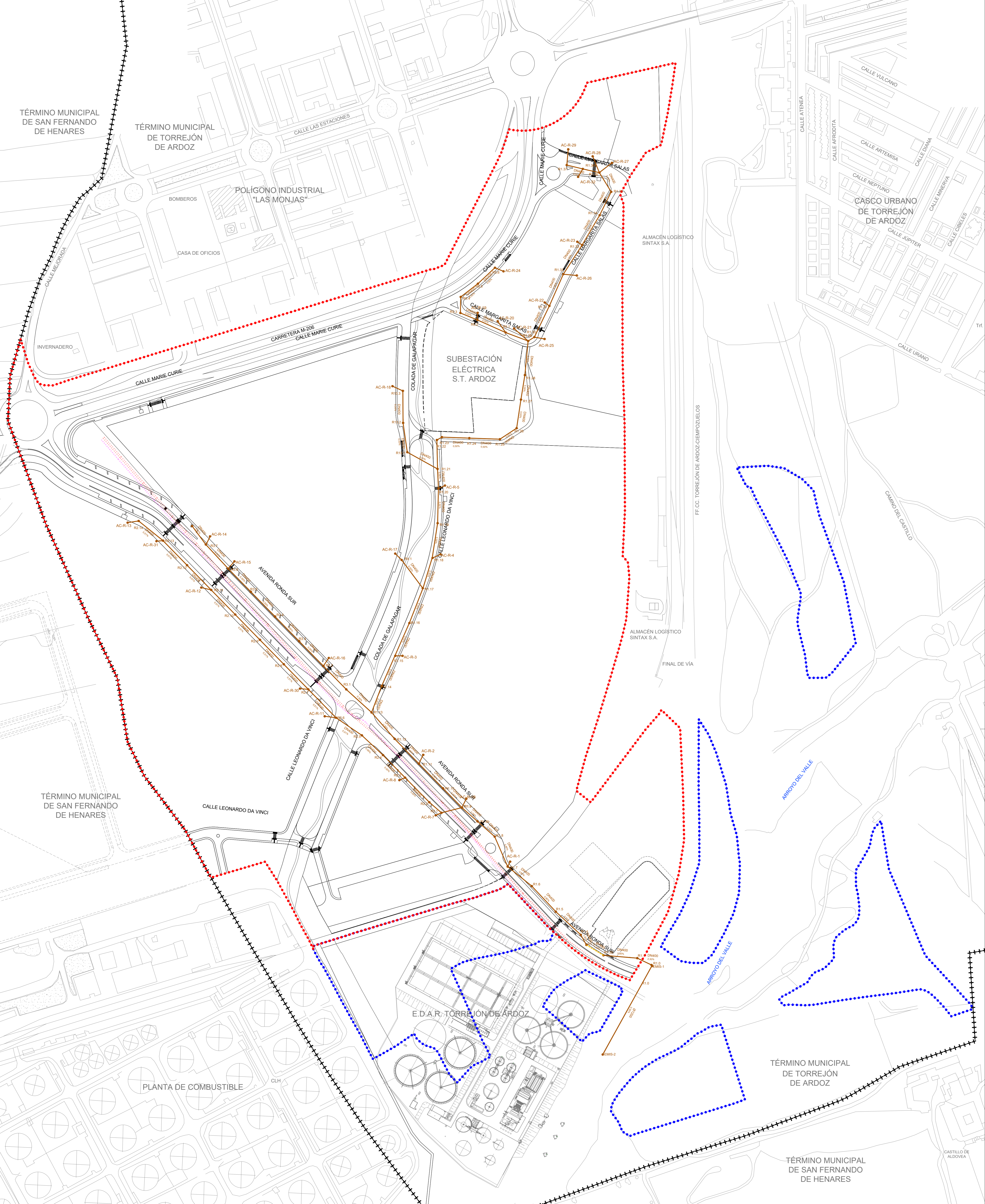
promotor  
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

firma

**UBD**  
 Ingeniería de caminos, canales y puertos



**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



escala 1:2000

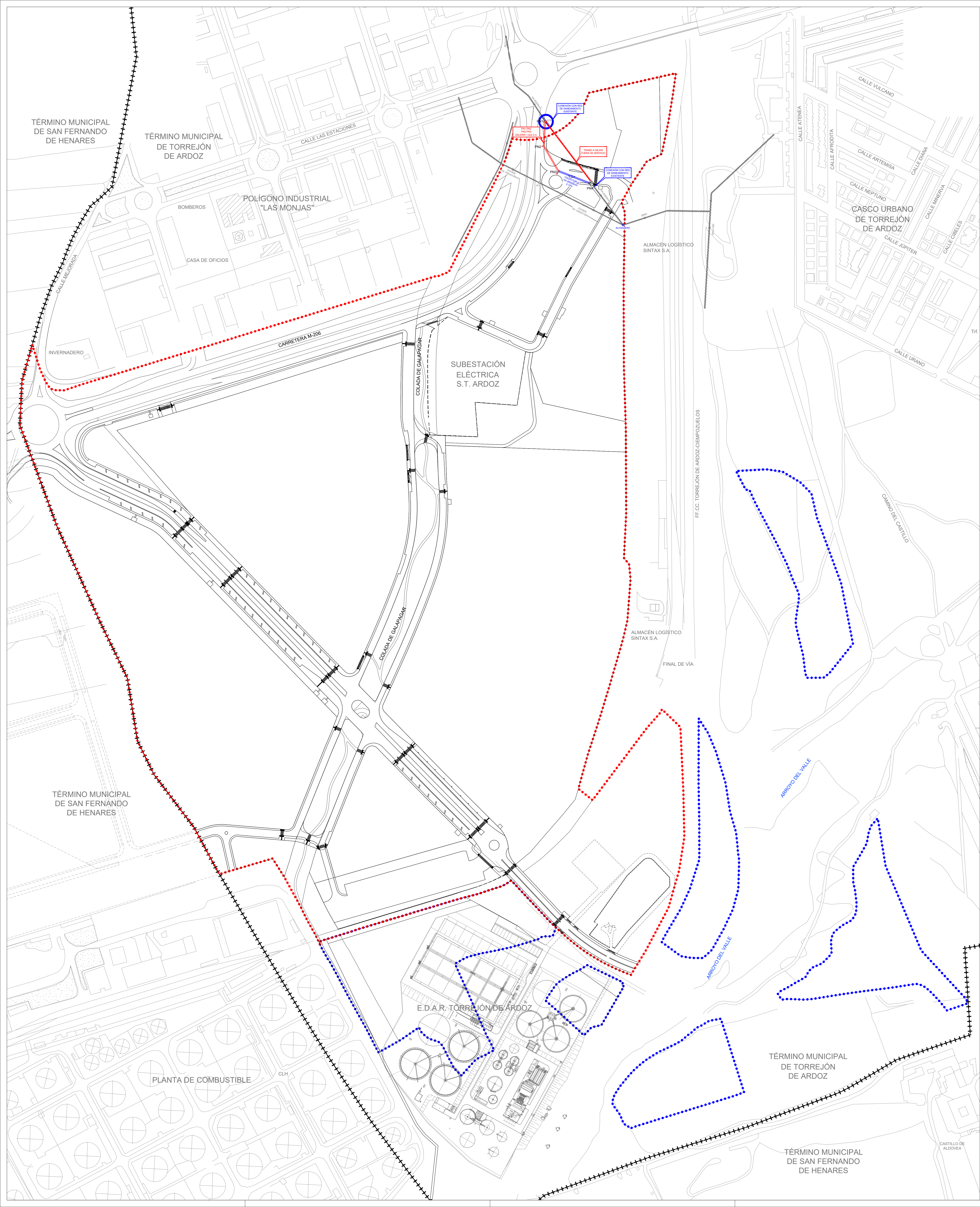


LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- Límite del Término Municipal
- ACOMETIDA PVC SN8 DN 315 (PTE. 2%)
- COLECTOR PVC SN8 DN 400
- COLECTOR HA C-135 Ø 1.800 CON ANDÉN
- POZO/CÁMARA DE SANEAMIENTO

<b>Esquema de infraestructuras</b> <b>Red de saneamiento de aguas residuales</b> Planta		página <b>12</b> 1/1
<b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"</b> TORREJÓN DE ARDOZ		
Localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 REVISIÓN III	promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" firma 
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		

NOTA:  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS  
 EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO  
 REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



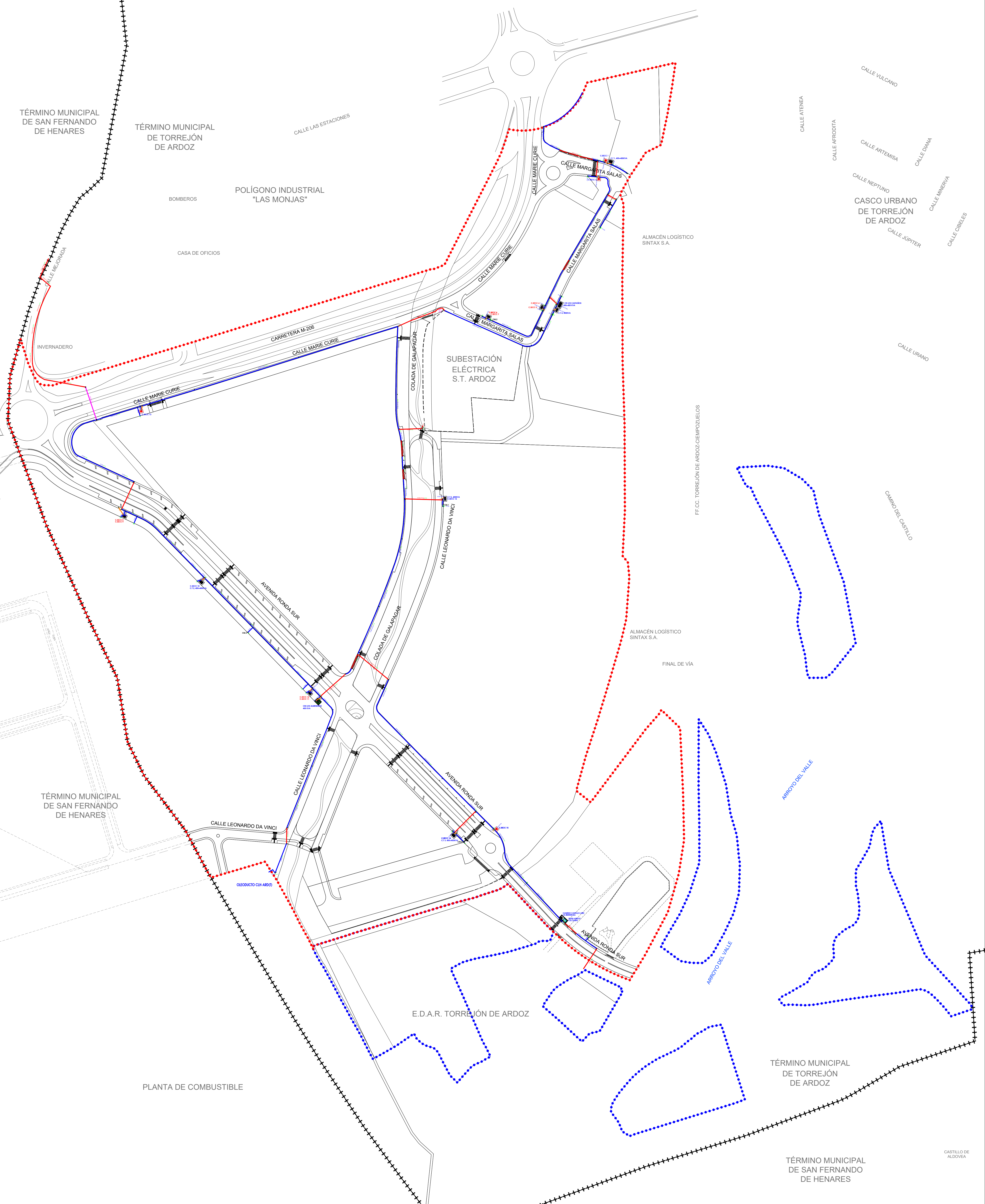
escala 1:2000

nota

- LEYENDA
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - - - Límite del Término Municipal

<b>Esquema de infraestructuras</b> <b>Retranqueo de colectores</b> <b>de saneamiento existente</b> Planta		plano <b>13</b> 1/1
<b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> <b>DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"</b> TORREJÓN DE ARDOZ		promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS" firma 
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 <b>REVISIÓN III</b>	
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARÁN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS

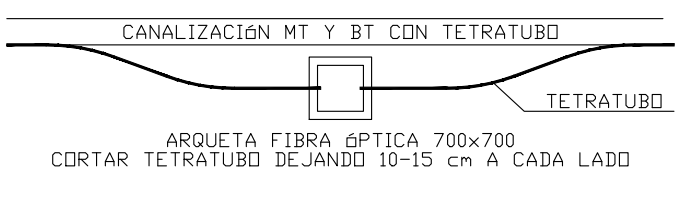


NOTA: TODOS LOS CENTROS (REPARTO, MANIOBRA, TRANSFORMACIÓN Y SECCIONAMIENTO) LLEVARÁN UNA ARQUETA DE FIBRA ÓPTICA, TODAS LAS CGP LLEVARÁN ARQUETA DE BT

escala 1:2000



- LEYENDA
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - Límite del Término Municipal
  - CANALIZACIÓN EN ACERA
  - CANALIZACIÓN CRUCE CALZADA
  - CGP
  - CM
  - ARQUETA ENERGÍA 1000x1000
  - ARQUETA ENERGÍA 1500x1500
  - ARQUETA FIBRA ÓPTICA 700x700
  - ARQUETA CIEGA 1000x1000



**Esquema de infraestructuras**  
**Red eléctrica de baja tensión y media tensión**  
 Planta

plano  
**14**  
 1/1

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"**

promotor  
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUNPI-1 "LOS ALMENDROS"

TORREJÓN DE ARDOZ  
 localización  
 Torrejón de Ardoz (MADRID)  
 COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha Septiembre 2020

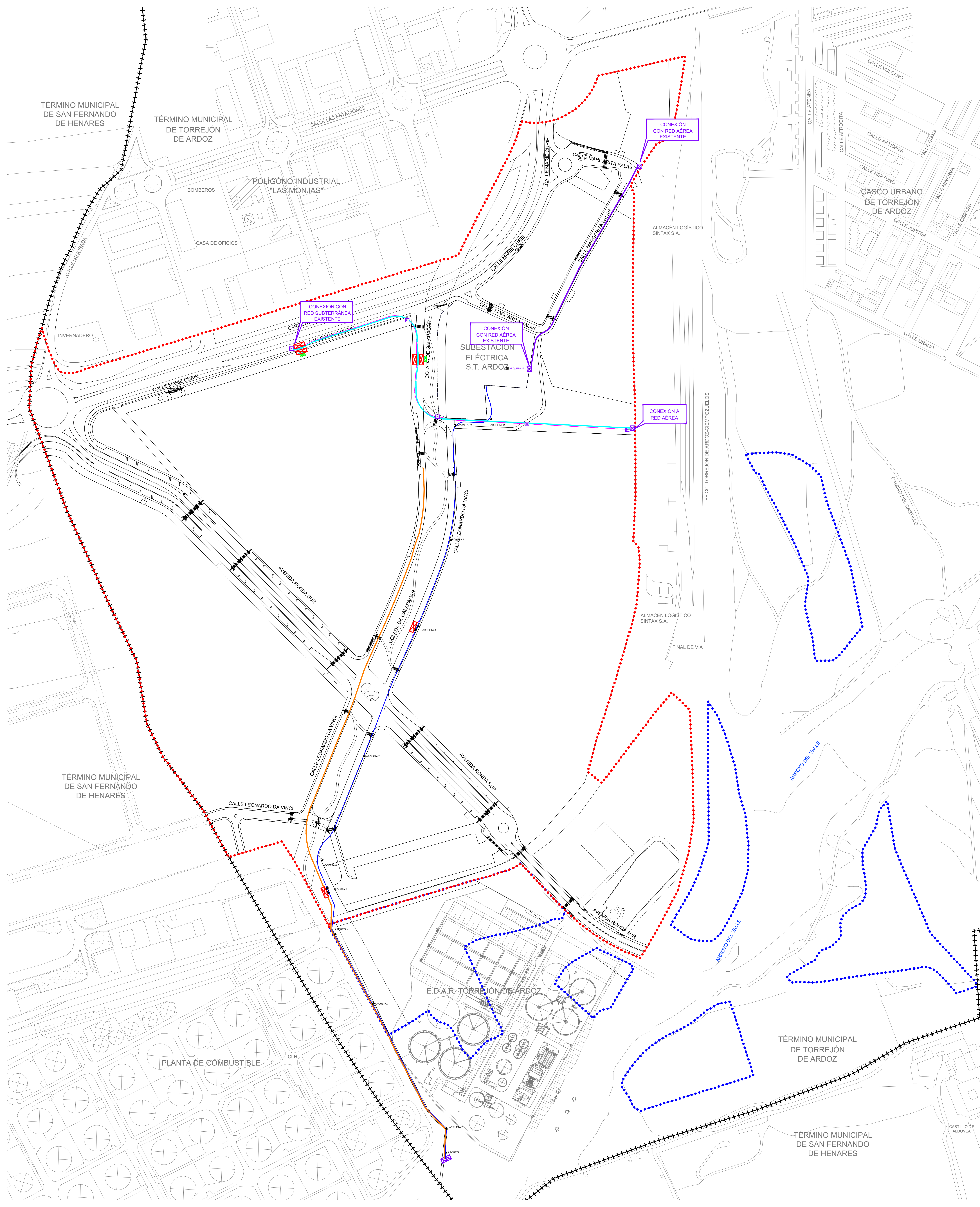
REVISIÓN III

firma

**AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO**

IBD  
 ingeniería de caminos canales y puertos

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



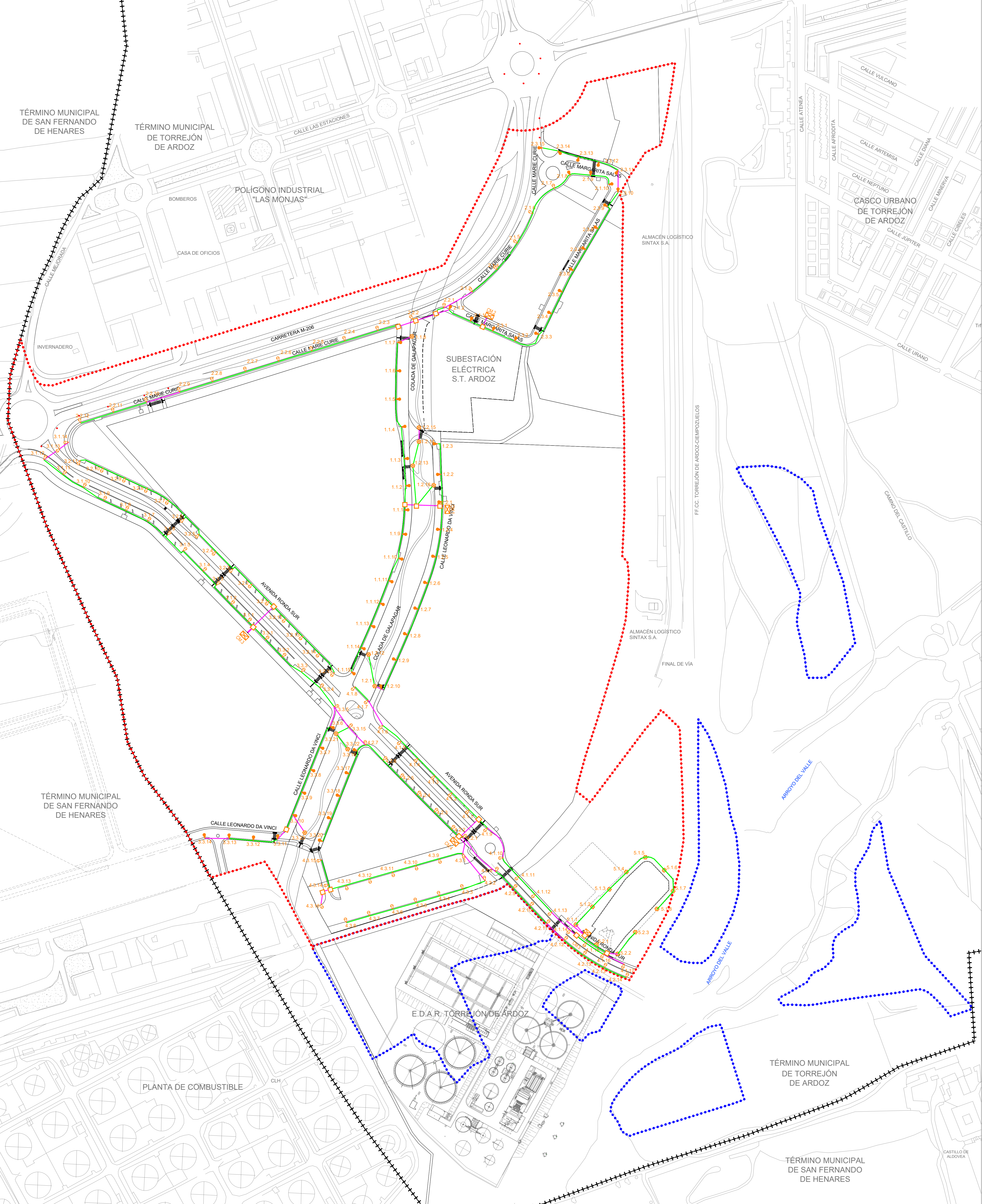
escala  
 1:2.000



- leyenda**
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - ++ Límite del Término Municipal
  - Canalización subterránea para LAAT 66+132 kV (la canalización consistirá en una sección tipo de 2 ternas) según detalle
  - Canalización subterránea para LAAT 132 kV (la canalización consistirá en una sección tipo de 2 ternas) según detalle
  - Canalización subterránea para LAAT 132 kV (la canalización consistirá en una sección tipo de 1 terna) según detalle
  - Canalización subterránea para LAAT 45 kV (UNIÓN FENOSA) (la canalización consistirá en una sección tipo de 2 ternas) según detalle
  - ☒ Paso aéreo-subterráneo s/normas cia. eléctrica suministradora
  - ☒ Arqueta de empalme según detalle
  - Fibra óptica. Trítubo 3T40
  - ☒ Arqueta de registro tipo H
  - ☒ Arquetas 1x1 m. Red de tierras

<b>Esquema de infraestructuras</b> <b>Canalización de soterramiento de LAAT</b> Planta		<h1 style="font-size: 2em;">15</h1>
<b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"</b> TORREJÓN DE ARDOZ		
Localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 REVISIÓN III	promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS" firma 
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARÁN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



**NOTA:**  
 SE COLOCARÁN ARQUETAS DE PASO DE LINEAS EN TODOS LOS CRUCES DE CALLES

escala: 1:2000  
 norte

- LEYENDA
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - +— Límite del Término Municipal
  - CANALIZACIÓN 2T 110 mm.
  - CANALIZACIÓN CRUCE 3T 110 mm.
  - ☒ Centro de mando adosado al CT
  - Columna de 12 metros de altura, con arqueta de paso y derivación de líneas junto a su base, y brazo equipado con luminaria modelo AMPERA MAXI de SOCELEC, conformada por cuerpo y fijación con piezas de fundición de aluminio inyectado a alta presión, bloque óptico de 80 LEDs y 180W de potencia, cerrado mediante un protector de vidrio extra claro liso. C3. Cimentación 80x80x120 cm. Arqueta adosada 40x40x60 cm.
  - Columna de 10 metros de altura, con arqueta de paso y derivación de líneas junto a su base, y brazo equipado con luminaria modelo AMPERA MÍDI de SOCELEC, conformada por cuerpo y fijación con piezas de fundición de aluminio inyectado a alta presión, bloque óptico de 64 LEDs y 139W de potencia, cerrado mediante un protector de vidrio extra claro liso. C3. Cimentación 80x80x120 cm. Arqueta adosada 40x40x60 cm.
  - Columna modelo POST TOP, de 4.5 metros de altura, con arqueta de paso y derivación de líneas junto a su base, equipada con luminaria modelo KAZU de SOCELEC, conformada por cuerpo y fijación con piezas de fundición de aluminio inyectado a alta presión, bloque óptico de 12 LEDs de 29W de potencia, cerrado herméticamente por un protector de policarbonato liso de alta resistencia a impactos. C1. Cimentación 70x70x70 cm. Arqueta adosada 40x40x60 cm.
  - ☐ Arqueta de paso de líneas de alumbrado público

**Esquema de infraestructuras**  
**Red de alumbrado público**  
 Planta

2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"  
 TORREJÓN DE ARDOZ

Localización: Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

fecha: Septiembre 2020

REVISIÓN III

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISSADO

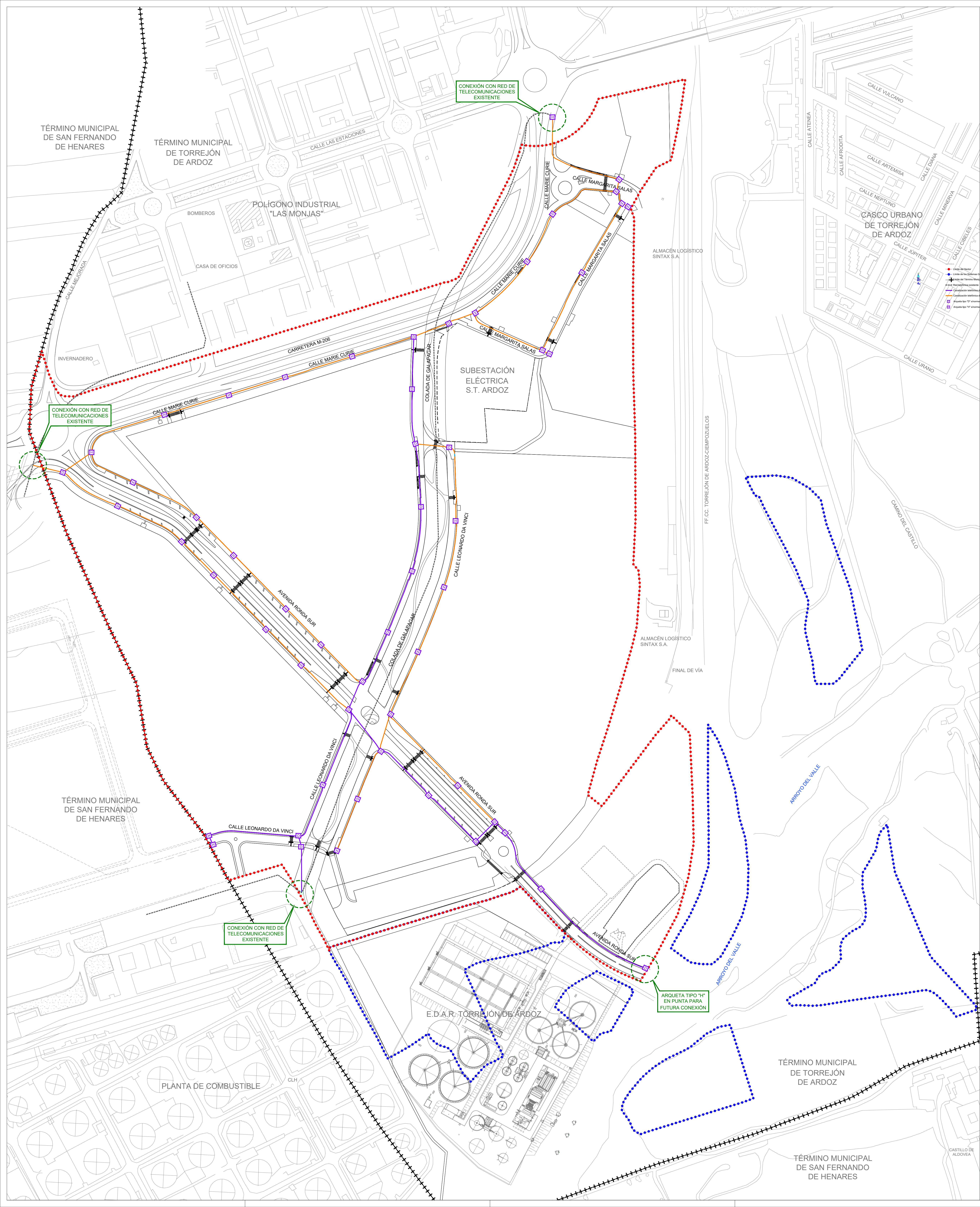
plano 16 / 1/1

promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"

firma: Agustín Sánchez

IBD

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS  
 EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO  
 REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- Límite del Término Municipal
- Red telefónica existente
- Canalización telefónica de 6 conductos de PVC Ø63 mm s/normas cía. suministradora
- Canalización telefónica de 4 conductos de PVC Ø63 mm s/normas cía. suministradora
- Arqueta tipo "D" s/normas cía. suministradora
- Arqueta tipo "H" s/normas cía. suministradora

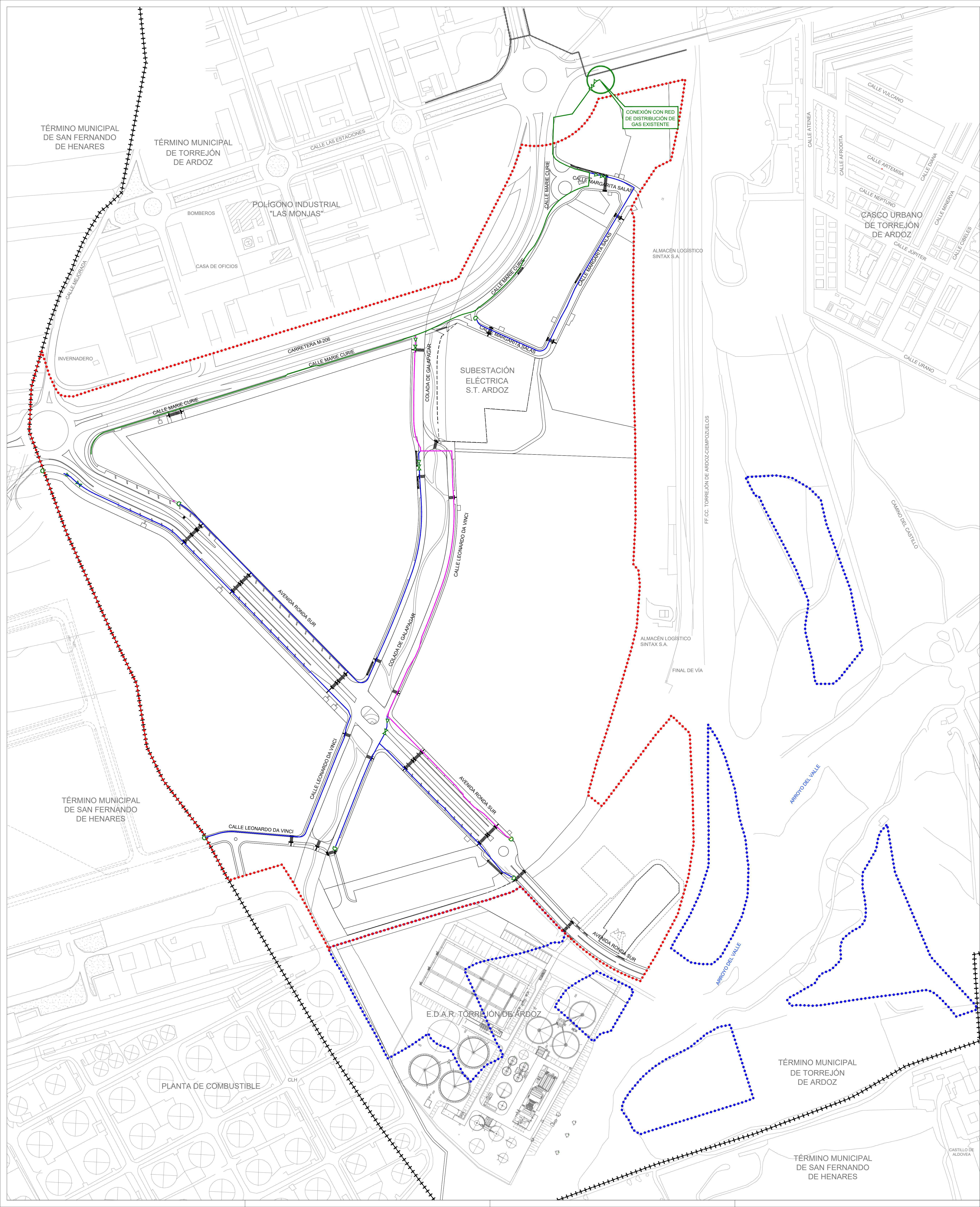
escala 1:2000

nota

- LEYENDA
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - Límite del Término Municipal
  - Red telefónica existente
  - Canalización telefónica de 6 conductos de PVC Ø63 mm s/normas cía. suministradora
  - Canalización telefónica de 4 conductos de PVC Ø63 mm s/normas cía. suministradora
  - Arqueta tipo "D" s/normas cía. suministradora
  - Arqueta tipo "H" s/normas cía. suministradora

<b>Esquema de infraestructuras</b> <b>Red de telefonía</b> Planta		página <b>17</b> 1/1
2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUPN-1 "LOS ALMENDROS"		
TORREJÓN DE ARDOZ		promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUPN-1 "LOS ALMENDROS"
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID		firma 
fecha Septiembre 2020		REVISIÓN III
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		
		Impresión de cambios canales y guetos

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



CONEXIÓN CON RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS EXISTENTE

escala 1:2000

nota

- LEYENDA**
- Límite del Sector
  - Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
  - +— Límite del Término Municipal
  - +— Red MPB existente de acero de Ø8"
  - Tubería de polietileno PE Ø160 mm SDR 17.6 s/normas cia. suministradora
  - Tubería de polietileno PE Ø110 mm SDR 17.6 s/normas cia. suministradora
  - Tubería de polietileno PE Ø90 mm SDR 17.6 s/normas cia. suministradora
  - Tubería de acero soldado Ø4" s/normas cia. suministradora
  - ⊗ Válvula de seccionamiento Ø s/tubería, s/normas cia. suministradora
  - ⊳ Reducción (cambio de sección) Ø s/tubería, s/normas cia. suministradora
  - ⊔ Vento final de línea Ø s/tubería, s/normas cia. suministradora

**Esquema de infraestructuras  
 Red de gas  
 Planta**

plano 18 / 1

**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"**

TORREJÓN DE ARDOZ  
 localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID  
 fecha Septiembre 2020  
 REVISIÓN III

promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"  
 firma  
 IBERDROLA

AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



escala 1:2000

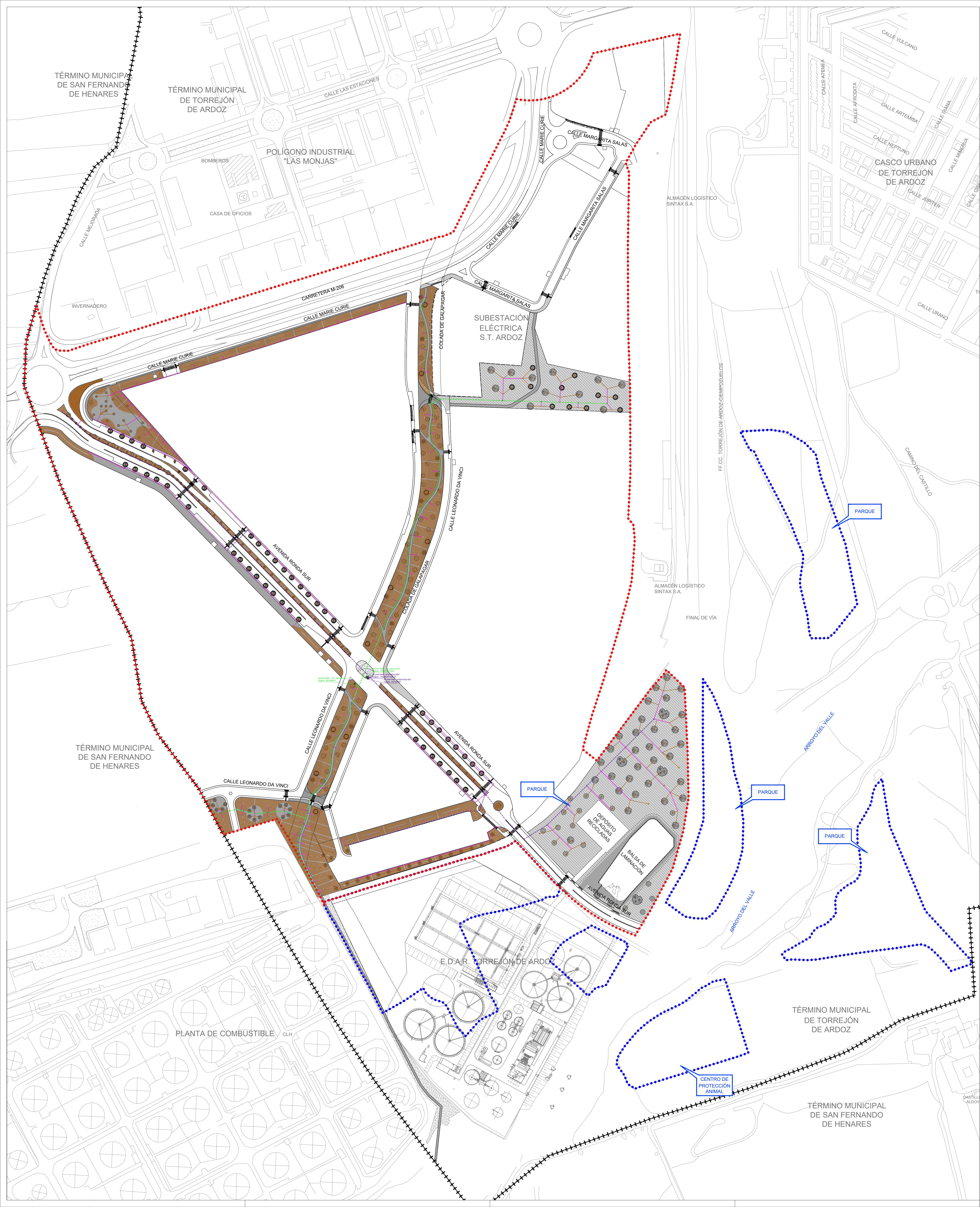


LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- ++ Límite de Término Municipal
- Hakonechloa + Allium 2 pl/m<sup>2</sup>  
Hakonechloa macro 70% + Allium globemaster 30%
- Hakonechloa + Boj 2 pl/m<sup>2</sup>  
Hakonechloa macro 60% + Buxus sempervirens 40%
- Acebo crenata + Avellano 0,5 pl/m<sup>2</sup>  
Ilex crenata 70% + Corylus avellana 30%
- Aladierno + Laurel portugués 0,5 pl/m<sup>2</sup>  
Ruscus aculeatus 30% + Prunus lusitana 'Agustalis' 70%
- Abelia 0,5 pl/m<sup>2</sup>  
Abelia grandiflora
- Vinca 33,48 m<sup>2</sup>, 4pl/m<sup>2</sup>, 134uds C-11  
Vico mejor
- Pradera silvestre
- Zahorra tratada con humicrop o similar
- Zahorra
- Hormigón pintado
- Grava
- Madroño (Arbutus unedo)
- Árbol del hierro (Parrotia persica)
- Magnolia (Magnolia grandiflora)
- Viburno de china (Viburnum plicatum 'Mariesii')
- Almendro (Prunus dulcis)
- Peral de flor (Pyrus calleryana)
- Manzano de flor (Malus prunifolia)
- Carpe (Carpinus betulus)
- Abedul (Betula utilis var. jacquemontii)
- Sauce llorón (Salix babylonica)
- Fresno (Fraxinus excelsior)

<b>Jardinería</b> Planta		página <b>19</b> 1/1
promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUP1-1 "LOS ALMENDROS"		
firma 		
localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020 REVISIÓN III	
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ GUISADO</b>		

**NOTA:**  
 LAS INFRAESTRUCTURAS QUEDARAN PERFECTAMENTE DEFINIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ENTENDIENDO QUE LO REFLEJADO EN EL PLAN PARCIAL SON ESQUEMAS DE LAS MISMAS



escala 1:2000



LEYENDA

- Límite del Sector
- Límite de los Sistemas Generales Adscritos al Sector
- Límite de Término Municipal
- Tubería D=63mm riego vía pecuaria
- Tubería D=63mm riego urbanización
- Tubería D=32mm sector de riego
- Goteo
- Arqueta de PVC. de sector de riego. Compuesta de válvula de corte + filtro + regulador de presión + electroválvula + caja de conexión 1 est.
- Arqueta PVC. acomilada Red General

<b>Red de riego</b>		plano <b>20</b>	
Planta		1/1	
<b>2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUMP-1 "LOS ALMENDROS"</b>			
TORREJÓN DE ARDOZ			
Localización Torrejón de Ardoz (MADRID) COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID	fecha Septiembre 2020	promotor JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUMP-1 "LOS ALMENDROS" firma	
<b>AGUSTÍN SÁNCHEZ</b>		<b>GUISADO</b>	
REVISIÓN III			

# **DOCUMENTO V.**

# **RESUMEN EJECUTIVO**

## 1. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial tiene por objeto la Ordenación del Sector “Los Almendros” y desarrolla el Plan de Sectorización que fue aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2006 (BOCM nº235, de 3 de octubre de 2006).

La 1ª Modificación del Plan Parcial fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 30 de septiembre de 2015, y publicado en el BOCM nº 255 de 27 de octubre de 2015 que es el planeamiento vigente sobre el Sector SUNPI-1 “Los Almendros”.

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La 2ª Modificación del Plan Parcial no afecta a las determinaciones estructurales establecidas por el planeamiento general ni tampoco a las redes locales, los usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos establecidos en la 1ª Modificación que es el planeamiento que se modifica y refunde.

Así, el presente Texto Refundido lo es del Plan Parcial vigente (Modificado en 2015) y la denominada 2ª Modificación, y se redacta con el objeto que se enumera a continuación:

- Ajustar los linderos de las fincas resultantes IE-1 y SU.
- Incrementar los frentes de la manzana de Industria escaparate situada en el noreste del ámbito en su límite sur sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
- Reubicar en la zona norte del equipamiento público, situado al noreste del Plan Parcial, un Espacio Libre de Protección de Infraestructuras que proteja el aliviadero del colector existente evitando la servidumbre sobre la parcela de equipamiento público de sistema general, manteniendo la superficie original de dicho equipamiento.
- Remodelar la zona de la manzana noreste (de uso industria escaparate), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura local en dicha manzana, ajustando la forma y los linderos de las parcelas resultantes IE-3 e IE-4 de forma que se preserven, en la medida de lo posible, las condiciones hidráulicas de los colectores existentes condición que se produce minimizando el retranqueo de los mismos.
- Remodelar la zona sureste correspondiente a la zona donde se ubica la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), cambiando la forma del espacio libre de infraestructura general (ELG) y ajustando la forma y los linderos del DEP-1 y del DEP-2, equipamientos sobre los que se ubica la referida depuradora, permitiendo que bajo el nuevo diseño del ELG discurren los oleoductos existentes.
- Asignar como dotación mínima de plazas de aparcamiento dentro de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada.
- La inclusión de la reglamentación de las condiciones de protección y Normativa aplicable a los oleoductos existentes en el Sector así como a las infraestructuras del Canal de Isabel II.

- Respecto a las Normas particulares de las zonas Dotacionales y de Servicios:
  - o Los usos autorizados y/o compatibles (según se recoge en el Cuadro General de Normas Particulares) permitidos deberán garantizar el cumplimiento de los estándares Acústicos exigidos por la Ley ejecutando las medidas necesarias que garanticen dicho cumplimiento.
  
- Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria Escaparate:
  - o Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
  - o Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 18 m.
  - o Permitir el Uso Estación de Servicio como uso pormenorizado.
  - o Ampliar el Uso pormenorizado a la posibilidad de desarrollar la Industria Almacén AL-2.
  - o Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
  - o Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura.
  - o Permitir en las parcelas en la zona de retranqueos de los edificios la colocación de edificaciones auxiliares, en superficie, necesarias para el desarrollo de las futuras actividades a desarrollar en los mismos, entre los que se encuentran, entre otros, los centros de transformación y/o seccionamiento y las casetas de vigilancia y control.
  
- Respecto a las Normas particulares de la Zona de Industria logística:
  - o Incrementar los frentes máximos de parcela y fachada para la edificación, así como de frente continuo edificado (sin fijar un máximo) sin incrementar la superficie, edificabilidad y aprovechamiento asignado por el Plan Parcial vigente con objeto de tener unas fachadas más acordes con las tipologías edificatorias que las buenas prácticas arquitectónicas demandan para tal uso.
  - o Incrementar la altura permitida para la edificación hasta una altura máxima de 24 m.
  - o Permitir la edificación de manzanas (o parcelas) por fases.
  - o Permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre dentro de los límites de las servidumbres aeronáuticas hasta un máximo de 30 m de altura, respetando la Normativa del Canal de Isabel II y CLH en lo que afecta a sus infraestructuras,

debiendo contar con autorización de estas empresas si se encuentran a la zona de afección de las mismas.

- Reducir la parcela mínima a 3.000 m<sup>2</sup> dado que por la forma de algunas parcelas asignadas en la reparcelación no es posible materializar la edificación con las características que requiere la logística actual.
  - En coherencia con ello, reducir a 1.000 m<sup>2</sup> la parcela privativa en el caso de conjuntos inmobiliarios para permitir el “multi-inquilino” en una misma nave.
  - Permitir en las parcelas en la zona de retranqueos de los edificios la colocación de edificaciones auxiliares, en superficie, necesarias para el desarrollo de las futuras actividades a desarrollar en los mismos, entre los que se encuentran, entre otros, los centros de transformación y/o seccionamiento y las casetas de vigilancia y control.
- Adaptar las previsiones y propuestas de infraestructuras del Plan Parcial vigente a la situación sobrevinida por la ejecución de las obras de urbanización, los informes, autorizaciones y convenios con las entidades prestatarias de servicios urbanísticos, el soterramiento de líneas eléctricas y los cambios en las estructuras de cruces con otras infraestructuras como las ferroviarias. En consecuencia, con ello, adaptar y actualizar los costes de urbanización.
  - Adaptar y actualizar las Normas Particulares del Plan Parcial Vigente sin alterar las determinaciones estructurales ni los usos pormenorizados, edificabilidades y aprovechamientos otorgados por el Plan Parcial vigente que es el resultado de la 1ª Modificación del Plan parcial aprobada en 2015. En particular: (i) determinar la dotación mínima de aparcamiento; (ii) incrementar las alturas permitidas de edificación; (iii) flexibilizar los usos en la Zona de Industria Escaparate; (iv) permitir la edificación de manzanas o parcelas por fases; (v) permitir la colocación de monopostes o tótems publicitarios, siempre que se cumplan ciertas condiciones y (vi) reducir la parcela mínima en la Zona de Industria Logística.

En Madrid, Septiembre 2020



EL PROMOTOR  
**J. C. DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

REDACTOR DEL PLAN PARCIAL  
**UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.**  
**Agustín Sánchez Guisado**  
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos  
Colegiado nº 17.203