



**MODIFICACION 5ª DEL PLAN PARCIAL DE SOTO DEL HENARES PARA EL CAMBIO DEL TIPO DE PROTECCION PUBLICA EN LAS PARCELAS M-7.7, M-10.1, M-10.5, M-10.6 Y M-23.2**

Febrero 2009

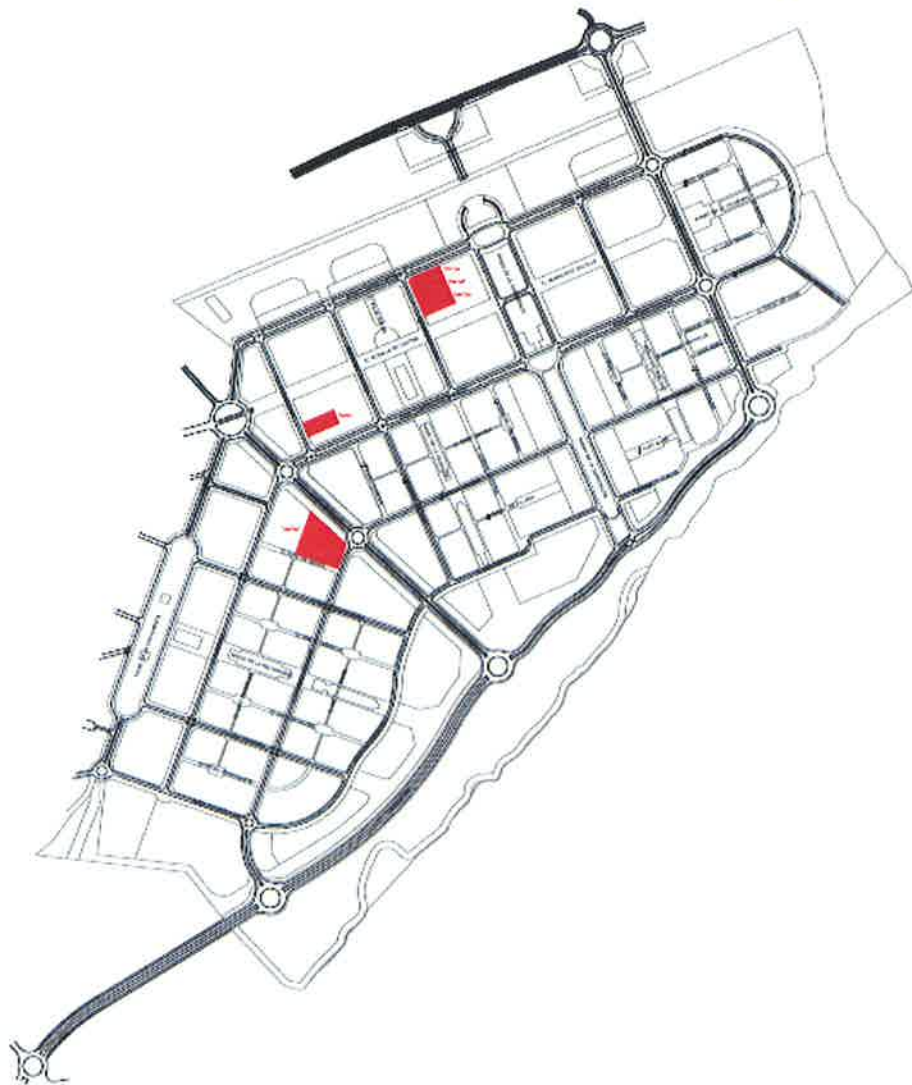


AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

**APROBACION INICIAL**  
Fecha: **9 FEB 2009**  
EL SECRETARIO

**APROBACION PROVISIONAL**  
Fecha: **25 MAR 2009**  
EL SECRETARIO

**MODIFICACION 5ª DEL PLAN PARCIAL DE SOTO DEL HENARES PARA EL CAMBIO DEL TIPO DE PROTECCION PUBLICA EN LAS PARCELAS M-7.7, M-10.1, M-10.5, M-10.6 Y M-23.2**



Febrero 2009



Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ

**INDICE:**

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. JUSTIFICACIÓN
4. ADECUACIÓN NORMATIVA
5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
6. TITULARIDAD
7. DOCUMENTACIÓN
8. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL
9. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA MODIFICADA





Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)

APROBACION INICIAL

Fecha: 9 FEB 2009

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

APROBACION DEFINITIVA

Fecha: 25 MAR 2009

## Modificación 5ª del Plan Parcial del Sector Soto del Henares

### 1. OBJETO

Es objeto de la presente modificación quinta del Plan Parcial de Soto del Henares el cambio de tipo de protección pública en las parcelas M.7.7, M.10.1, M.10.5, M.10.6 y M.23.2.

### 2. ANTECEDENTES

El Plan de Actuación Urbanística de Soto del Henares se aprobó definitivamente en fecha 19 de febrero de 2001.

El Plan Parcial de Soto del Henares fue aprobado definitivamente en fecha 25 de mayo de 2001 y posteriormente se aprobó la 1ª modificación del Plan Parcial para la adecuación de algunas determinaciones de artículos de sus normas urbanísticas por acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2006 y en fecha 26 de septiembre de 2007 la 2ª modificación del Plan Parcial para posibilitar el desarrollo de las condiciones complementarias para la edificación en condominio y en fecha 30 de enero de 2008, la 3ª Modificación para la adaptación de la ordenanza en la parcela E-5 para la implantación de un hospital y en fecha 25 de junio de 2008 la 4ª Modificación para el cambio de número y tipología de viviendas protegidas y la inclusión de usos no previstos en el Plan Parcial y la adecuación de la superficie de equipamientos.

Que en fecha 31 de octubre de 2007 se recepcionaron las obras de urbanización del Sector Soto del Henares.

### 3. JUSTIFICACION

La Modificación 4ª del Plan Parcial de Soto del Henares incluía entre otros aspectos, la variación de diversas parcelas municipales del tipo de vivienda pública a VPPA-OC al objeto de su desarrollo dentro del Plan de viviendas de la Comunidad de Madrid para jóvenes. Algunas de las parcelas incluidas en la citada Modificación que fueron objeto de adjudicación para el desarrollo de la citada tipología, han sido rescatadas por el Ayuntamiento ante la resolución de los contratos con las empresas adjudicatarias. Pues bien, de esta forma las parcelas M.7.7, M.10.1, M.10.5, M.10.6 y M.23.2. incluidas dentro del tipo VPPA-OC, se pretende cambiarlas al tipo de protección VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado). Esto supone volver a asignarlas el número de viviendas anterior así como su inclusión en la denominada VPPL.



Ayuntamiento de  
**TORREJÓN DE ARDOZ**



#### 4. ADECUACION NORMATIVA

Según se establece en el art. 3 de la Ley 9/2001 son fines de la ordenación urbanística:

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

Por otra parte, según se desprende del art. 35, son determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas:

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación:

Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios.

Y son determinaciones pormenorizadas:

a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.



Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ

6

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

APROBACION GENERAL  
Fecha: 9 FEB 2009

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

APROBACION DEFINITIVA  
Fecha: 25 MAR 2009

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

Se establece asimismo, en el art. 47 de la Ley 9/2001 que el Plan Parcial podrá modificar para su mejora cualesquiera de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecida en el Plan General por tanto y se habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización.

La presente Modificación del Plan Parcial afecta exclusivamente al tipo de vivienda protegida en las parcelas M.7.7, M.10.1, M.10.5, M.10.6 y M.23.2. a efectos de su inclusión en la vivienda protegida VPPL.

Se cumplimentan, asimismo, las condiciones establecidas en el art. 13 de la Ley 3/2007 de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

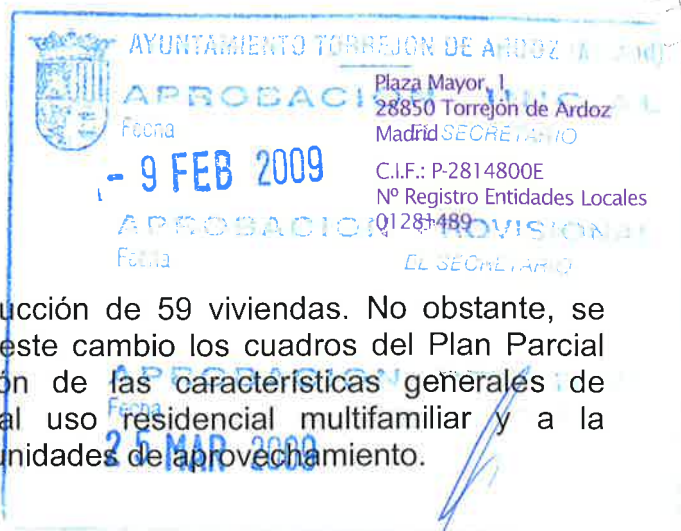
## 5. ALCANCE DE LA MODIFICACION

Con la consideración de los criterios expuestos la presente Modificación afecta exclusivamente al tipo de protección de las parcelas M.7.7, M.10.1, M.10.5, M.10.6 y M.23.2.

Esta Modificación supone por tanto la modificación del cuadro resumen para disponer acorde con la nueva denominación de vivienda protegida pero con idéntico criterio a la aprobación del Plan Parcial al aplicar a las parcelas el tipo de vivienda VPPL, implica reducir el número de viviendas, puesto que ya no se trataría de vivienda multifamiliar con superficie útil igual o menor a 60 m<sup>2</sup>.



Ayuntamiento de  
**TORREJÓN DE ARDOZ**



Esta modificación supone la reducción de 59 viviendas. No obstante, se justifican y modifican de acuerdo a este cambio los cuadros del Plan Parcial que recogen, tanto la cuantificación de las características generales de ordenación, las correspondientes al uso residencial multifamiliar y a la adecuación de la edificabilidad y las unidades de aprovechamiento.

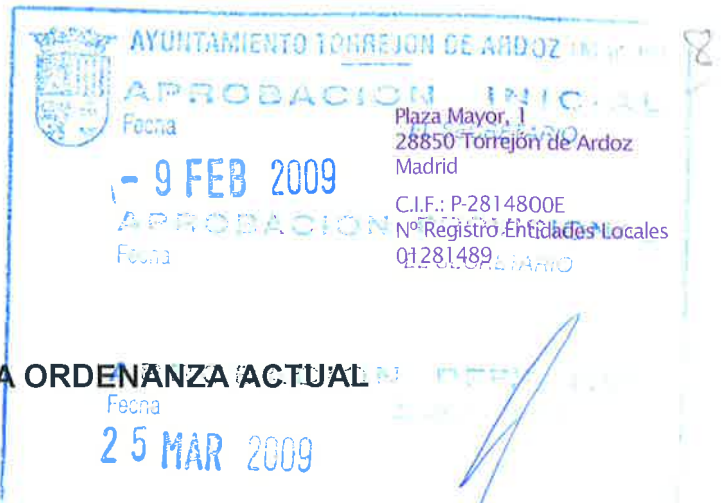
## 6. TITULARIDAD

Las parcelas incluidas en la Modificación son de titularidad municipal tras el rescate de las parcelas conforme a acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2008 y se recogen en el Proyecto de Compensación del Sector, que fue aprobado definitivamente en fecha 15 de junio de 2003 y modificaciones y corrección de errores de fecha 15 de junio y 30 de noviembre de 2004 respectivamente.

La adecuación a la denominación de vivienda protegida afecta al conjunto de las parcelas

## 7. DOCUMENTACIÓN

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



## 8. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ACTUAL

### 1. ORDENACIÓN PROPUESTA

De la aplicación de los criterios enumerados resulta una ordenación cuya cuantificación genérica se resume en el siguiente cuadro:

#### CUANTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

ZONA	SUPERFICIE M2	% suelo/total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL M2	TERCIARIO M2	TOTAL M2	Nº	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA – VPPA-VPPA-OC	25.553,9	1,7	47.341	1.325	48.666	631	9,6%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA – VPPB	31.664.75	2,1%	57.756,50	4.905	62.661,5	641	9,7%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPPL	229.483,85	15,5%	379.486,5	21.930	401.416,5	3.830	58,1%
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE – VL	14.758,5	1%	20.604	740	21.344	206	3,1%
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	315.732	21,4%	201.027		201.027	1.277	19,4%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>617.193</b>	<b>41,8%</b>	<b>706.216</b>	<b>28.900</b>	<b>735.116</b>	<b>6.585</b>	<b>100%</b>
ZONAS VERDES	236.195	16,0%					
ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION INFRAESTRUCTURAS	21.664	1,5%					
RESERVA PARA CENTROS DE TRANSFORMACION	1.932	0,1%					
EQUIPAMIENTO	182.605	12,3%					
CENTRO ESTACION	21.221	1,4%		21.064	21.064		
TERCIARIO	31.210	2,1%		23.820	23.320		
<b>TOTAL DOTACIONES</b>	<b>194.827</b>	<b>33,5%</b>		<b>44.884</b>	<b>44.384</b>		
VIARIO INTERIOR AL SECTOR	361.091	24,5%					
VEREDA DEL POZO DEL PERDIGON Y CERRO DE LA NIEVE	3.295	0,2%					
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1.476.406</b>	<b>100%</b>	<b>706.216</b>	<b>73.784</b>	<b>780.000</b>	<b>6.585</b>	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES *	167.848						
SISTEMA GENERAL VIARIO	61.270						
<b>TOTAL AMBITO DEL PAU</b>	<b>1.705.524</b>						

\* Incluye el nuevo tramo de la vía pecuaria





Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (M<sup>o</sup>)

**APROBACION INICIAL**

Fecha **9 FEB 2009**

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

C.I.F.: P-2814800E

Nº Registro Entidades Locales  
01281489

LE SECALVARIO

**APROBACION DEFINITIVA**

Fecha **25 MAR 2009**

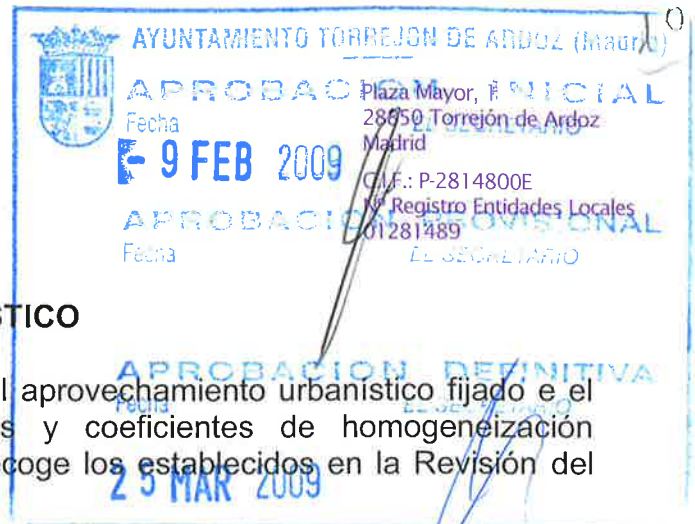
### 1.5. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

..... En la tabla siguiente se resume la distribución de viviendas y edificabilidad residencial en función de las distintas tipologías contempladas.

TIPOLOGIA	VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD	
	NÚMERO	%	M2	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VPPA-VPPA-OC	631	9,6%	47.341	6,7%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VPPB	641	9,7%	57.756,5	8,2%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VPPL	3.830	58,1 %	379.486,5	53,7%
<b>TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>5.102</b>	<b>77,5%</b>	<b>484.584</b>	<b>68,6%</b>
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	206	3,1 %	20.604	2,9%
VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1.277	19,4%	201.027	28,5%
<b>TOTAL VIVIENDA LIBRE</b>	<b>1.483</b>	<b>22,5%</b>	<b>221.631</b>	<b>31,4%</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>6.585</b>	<b>100,00%</b>	<b>706.216</b>	<b>100%</b>

Ello significa que serán de protección pública el 96,1% de las viviendas en edificación colectiva.

Las 5.102 viviendas destinadas a acogerse a algún tipo de protección pública tienen asignada una edificabilidad de 484.584 m2 lo que supone el 68,6% de la edificabilidad residencial prevista y el 61,58% de la edificabilidad lucrativa total.



### 1.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan Parcial localiza y distribuye el aprovechamiento urbanístico fijado e el PAU. Para ello utiliza los criterios y coeficientes de homogeneización establecidos en el documento que recoge los establecidos en la Revisión del PGOU.

Los 777.494 m2 de edificabilidad lucrativa y las 758.883 Unidades de Aprovechamiento se distribuyen entre los distintos usos lucrativos según se recoge en el siguiente cuadro:

USO/TIPOLOGÍA	Edificabilidad E. m2 construibles	Coefficiente de ponderación P.	E x P Unidades de aprovechamiento
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	21.344	1	21.344
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPA/VPPA-OC	48.666	0,6	29.199,6
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPB	62.661,5	0,75	46.996,12
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPL	401.416,5	0,9	361.274,85
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	201.027	1,25	251.283
TERCIARIO:O-OFICINAS-HOTELERO	8.229	0,9	7.405
TERCIARIO: C-COMERCIO	33.650	1,2	40.380
TERCIARIO:E.SERVICIO	500	2	1.000
TOTAL	777.494		758.882,57



Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL USO	SUPERFICIE	RESIDENCIAL	TERCIARIO *	TOTAL	INDICE M2/m2	Nº VIV
M-27.1	VL	2774,90	3800	290	4090	1,47	38
M-27.2	VL	3123,60	4400		4400	1,41	44
M-27	VL	5898,5	8200	290	8490	1,44	82
M-28	VL	8860	12404	450	12854	1,45	124
<b>Subtotal libre</b>		<b>14758,5</b>	<b>20604</b>	<b>740</b>	<b>21344</b>	<b>1,45</b>	<b>206</b>
M-1	VPPA/VPPA-OC	2898	7845	300	8145	2,81	112
M-2	VPPA/VPPA-OC	2898	7845	300	8145	2,81	112
<b>M-7.7</b>	<b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>2052,75</b>	<b>2800</b>	<b>----</b>	<b>2800</b>	<b>1,36</b>	<b>35</b>
M-9A2	VPPA/VPPA-OC	2468	4000	75	4075	1,65	50
<b>M-10.1</b>	<b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>1609,00</b>	<b>3150,00</b>	<b>90,00</b>	<b>3240,00</b>	<b>2,01</b>	<b>44</b>
<b>M-10.5</b>	<b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>2052,75</b>	<b>2980,00</b>	<b>----</b>	<b>2980,00</b>	<b>1,45</b>	<b>41</b>
<b>M-10.6</b>	<b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>2052,75</b>	<b>2980,00</b>	<b>----</b>	<b>2980,00</b>	<b>1,45</b>	<b>41</b>
M-17	VPPA/VPPA-OC	2943,00	4856,00	440,00	5296	1,80	60
<b>M-23.2</b>	<b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>6579,65</b>	<b>10885,00</b>	<b>120,00</b>	<b>11005</b>	<b>1,67</b>	<b>136</b>
<b>Subtotal VPPA/VPPA-OC</b>		<b>25553,9</b>	<b>47341</b>	<b>1325</b>	<b>48666</b>	<b>1,90</b>	<b>631</b>
M-8	VPPB	12020,00	21636,00	1800,00	23436,00	1,95	240
M-10.2	VPPB	3661,75	6750,00	602,50	7352,50	2,01	75
M-10.3	VPPB	3570,75	6843,50	1205,00	8048,50	2,25	76
M-10.4	VPPB	1518,00	3333,50	302,50	3636,00	2,40	37
M-10	VPPB	8750,50	16927,00	2110,00	19037,00	2,18	188
M-12.1	VPPB	3661,75	6750,00	602,50	7352,50	2,01	75
M-12.2	VPPB	1609,00	3150,00	90,00	3240,00	2,01	35
M-12.3	VPPB	2052,75	2980,00	----	2980,00	1,45	33
M-12.4	VPPB	2052,75	2980,00	----	2980,00	1,45	33
M-12.5	VPPB	1518,00	3333,50	302,50	3636,00	2,40	37
M-12	VPPB	10894,25	19193,50	995,00	20188,50	1,95	213
<b>Subtotal VPPB</b>		<b>31664,75</b>	<b>57756,50</b>	<b>4905,00</b>	<b>62661,50</b>	<b>1,98</b>	<b>641</b>
M-3	VPPL	2826	7645	275	7920	2,80	109
M-4	VPPL	5760	9504,00	865,00	10369	1,80	95
M-5	VPPL	5440	8976,00	815,00	9791	1,80	90
M-6	VPPL	14465	23867,00	725,00	24592	1,70	238
M-7.1	VPPL	1518	3333,50	302,50	3636	3,14	33
M-7.2	VPPL	1518	3333,50	302,50	3636	3,14	33
M-7.3	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7.4	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7.5	VPPL	1609	3000	60	3060	1,90	30
M-7.6	VPPL	1609	3000	60,00	3060	1,90	30
M-7.8	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7	VPPL	11692,25	21067,00	725,00	21792	1,86	208
M-9A1	VPPL	2255	3793	635	4428	1,96	38
M-9A	VPPL	2255	3793	635	4428	1,80	38
M-9B	VPPL	4723	7793	710	8503	1,80	78
M-11	VPPL	14465,00	23867,00	2170,00	26037	1,80	238
M-12.6	VPPL	3570,75	6843,50	1205,00	8048,50	2,25	76



# Ayuntamiento de TORREJÓN DE ARDOZ

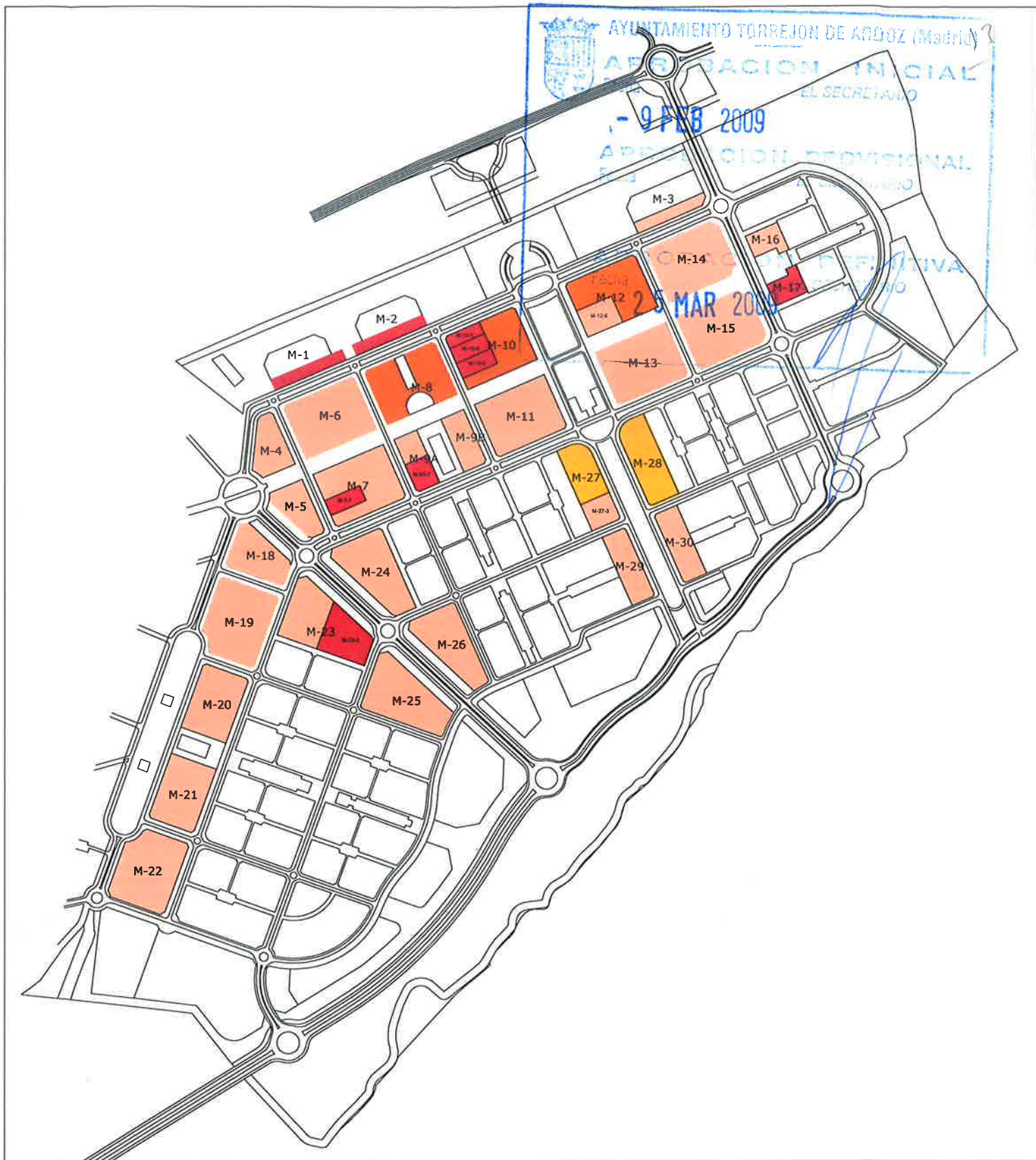


12

M-13	VPPL	14465,00	23867,00	2170,00	26037	1,80	238
M-14	VPPL	14273,00	23550,00	715,00	24265	1,70	235
M-15	VPPL	14273,00	23550,00	715,00	24265	1,70	235
M-16	VPPL	2943,00	4856,00	440,00	5296	1,80	48
M-18	VPPL	7575,00	12499,00	136,00	13634	1,80	125
M-19	VPPL	14621,00	24125,00	730,00	24855	1,70	241
M-20	VPPL	10693,00	17643,00	1605,00	19248	1,80	176
M-21	VPPL	10693,00	17643,00	1605,00	19248	1,80	176
M-22	VPPL	14562,00	24027,00	730,00	24757	1,70	240
M-23.1	VPPL	8007,35	13184	680	13864	1,73	132
M-23	VPPL	8007,35	13184	680	13864,00	1,73	132
M-24	VPPL	12115,00	19990,00	650,00	20640	1,70	200
M-25	VPPL	13500,00	22275,00	700,00	22975	1,70	223
M-26	VPPL	10715,00	17680,00	550,00	18230	1,70	177
M-27.3	VPPL	2961,50	4204	160	4364	1,47	42
M-29	VPPL	6085,00	8519,00	610,00	9129	1,50	85
M-30	VPPL	6085,00	8519,00	610,00	9129	1,50	85
<b>Subtotal VPPL</b>		<b>229483,85</b>	<b>379486,50</b>	<b>21930,00</b>	<b>401416,50</b>	<b>1,75</b>	<b>3830</b>
<b>TOTAL</b>		<b>300741</b>	<b>505188</b>	<b>28900</b>	<b>534088</b>	<b>1,78</b>	<b>5308</b>

\* Esta edificabilidad se considera mínimo obligatorio. Como máximo, podrá destinarse a uso terciario el doble de dicha edificabilidad.

\*\* Este índice de edificabilidad es aplicable al conjunto de la superficie de cada una de las Unidades de Ordenación limitadas pero no necesariamente a cada una de las parcelas en las que el Proyecto de Compensación pudiera subdividir las.



**AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

- VPPA/VPPA-OC (Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra Jóvenes y Mayores)
- VPPB (Vivienda con Protección Pública Básica)
- VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado)
- VL (Vivienda Colectiva en Régimen Libre)




**AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (28101)**  
**APROBACION INICIAL**  
 Fecha  
**9 FEB 2009**  
**APROBACION PROVISIONAL**  
 Fecha  
**25 MAR 2009**  
**APROBACION DEFINITIVA**  
 Fecha



- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**
- VPPA/VPPA-OC (Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra Jóvenes y Mayores)
  - VPPB (Vivienda con Protección Pública Básica)
  - VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado)
  - VL (Vivienda Colectiva en Régimen Libre)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- Grado 1
  - Grado 2
- TERCIARIO**
- Terciario
  - Centro de Servicios Estación FFCC
- DOTACIONAL**
- Dotacional
- RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION**
- Centros de Transformación
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
- Espacios Libres del Sistema Local
  - Zonas Verdes de Protección de Infraestructuras
  - Sistema General de Espacios Libres y Vías Pecuarías



- 9 FEB 2009

## 9. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA MODIFICADA

### 1. ORDENACIÓN PROPUESTA

De la aplicación de los criterios enumerados resulta una ordenación cuya cuantificación genérica se resume en el siguiente cuadro:

#### CUANTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

ZONA	SUPERFICIE M2	% suelo/total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL M2	TERCIARIO M2	TOTAL M2	Nº	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPPA-VPPA-OC	11.207	0,7%	24.546	1.115	25.661	334	5,1%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPPB	31.664.75	2,1%	57.756,50	4.905	62.661,5	641	9,7%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPPL	243.830,75	16,5%	402.281,5	22.140	424.421,5	4.068	62,3%
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE - VL	14.758,5	1%	20.604	740	21.344	206	3,1%
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	315.732	21,4%	201.027		201.027	1.277	19,6%
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>617.193</b>	<b>41,8%</b>	<b>706.216</b>	<b>28.900</b>	<b>735.116</b>	<b>6.526</b>	<b>100%</b>
ZONAS VERDES	236.195	16,0%					
ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	21.664	1,5%					
RESERVA PARA CENTROS DE TRANSFORMACION	1.932	0,1%					
EQUIPAMIENTO	182.605	12,3%					
CENTRO ESTACION	21.221	1,4%		21.064	21.064		
TERCIARIO	31.210	2,1%		23.820	23.320		
<b>TOTAL DOTACIONES</b>	<b>194.827</b>	<b>33,5%</b>		<b>44.884</b>	<b>44.384</b>		
VIARIO INTERIOR AL SECTOR	361.091	24,5%					
VEREDA DEL POZO DEL PERDIGON Y CERRO DE LA NIEVE	3.295	0,2%					
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>1.476.406</b>	<b>100%</b>	<b>706.216</b>	<b>73.784</b>	<b>780.000</b>	<b>6.526</b>	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES *	167.848						
SISTEMA GENERAL VIARIO	61.270						
<b>TOTAL AMBITO DEL PAU</b>	<b>1.705.524</b>						

\* Incluye el nuevo tramo de la vía pecuaria





16

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madr)

**APROBACION INICIAL**

Plaza Mayor, 1  
28850 Torrejón de Ardoz  
Madrid

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

EL SECRETARIO

Fecha  
**- 9 FEB 2009**

**APROBACION DEFINITIVA**

Fecha

### 1.5. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

..... En la tabla siguiente se resume la distribución de viviendas y edificabilidad residencial en función de las distintas tipologías contempladas.

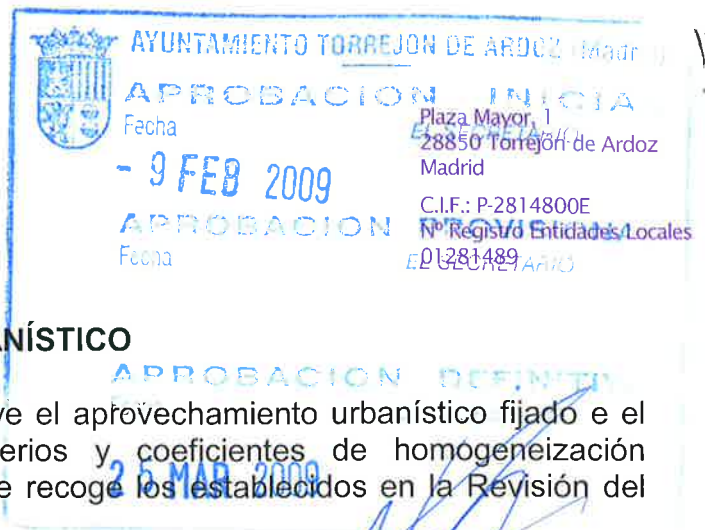
TIPOLOGIA	VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD	
	NÚMERO	%	M2	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA <b>VPPA-VPPA-OC</b>	<b>334</b>	<b>5,1%</b>	<b>24.546</b>	<b>3,5%</b>
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA VPPB	641	<b>9,8%</b>	57.756,5	8,2%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA <b>VPPL</b>	<b>4.068</b>	<b>62,3 %</b>	<b>402.281,5</b>	<b>56,9%</b>
<b>TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA</b>	<b>5.043</b>	<b>77,3%</b>	484.584	68,6%
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	206	3,1 %	20.604	2,9%
VIVENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1.277	<b>19,6%</b>	201.027	28,5%
<b>TOTAL VIVIENDA LIBRE</b>	<b>1.483</b>	<b>22,7%</b>	<b>221.631</b>	<b>31,4%</b>
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>6.526</b>	<b>100,00%</b>	<b>706.216</b>	<b>100%</b>

Ello significa que serán de protección pública el **96%** de las viviendas en edificación colectiva.

Las **5.043** viviendas destinadas a acogerse a algún tipo de protección pública tienen asignada una edificabilidad de 484.584 m2 lo que supone el 68,6% de la edificabilidad residencial prevista y el 61,58% de la edificabilidad lucrativa total.



Ayuntamiento de  
**TORREJÓN DE ARDOZ**



### 1.6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El Plan Parcial localiza y distribuye el aprovechamiento urbanístico fijado e el PAU. Para ello utiliza los criterios y coeficientes de homogeneización establecidos en el documento que recoge los establecidos en la Revisión del PGOU.

Los 777.494 m2 de edificabilidad lucrativa y las **765.784** Unidades de Aprovechamiento se distribuyen entre los distintos usos lucrativos según se recoge en el siguiente cuadro:

USO/TIPOLOGÍA	Edificabilidad E. m2 construibles	Coefficiente de ponderación P.	E x P Unidades de aprovechamiento
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	21.344	1	21.344
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR <b>VPPA/VPPA-OC</b>	<b>25.661</b>	0,6	<b>15.396,60</b>
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPPB	62.661,5	0,75	46.996,12
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR <b>VPPL</b>	<b>424.421,5</b>	0,9	<b>381.979,35</b>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	201.027	1,25	251.283
TERCIARIO:O-OFICINAS- HOTELERO	8.229	0,9	7.405
TERCIARIO: C-COMERCIO	33.650	1,2	40.380
TERCIARIO:E.SERVICIO	500	2	1.000
<b>TOTAL</b>	<b>777.494</b>		<b>765.784,07</b>



Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid) 18

APROBACION INICIAL

Fecha - 9 FEB 2009

Plaza Mayor  
28850 Torrejon de Ardoz  
Madrid

APROBACION PROVISIONAL

C.I.F.: P-2814800E  
Nº Registro Entidades Locales  
M-2814891AR/D

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR IV

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL USO	SUPERFICIE	RESIDENCIAL	TERCIARIO	TOTAL	INDICE** M2/m2	Nº VIV
M-27.1	VL	2774,90	3800	290	4090	1,47	38
M-27.2	VL	3123,60	4400		4400	1,41	44
M-27	VL	5898,5	8200	290	8490	1,44	82
M-28	VL	8860	12404	450	12854	1,45	124
<b>Subtotal libre</b>		<b>14758,5</b>	<b>20604</b>	<b>740</b>	<b>21344</b>	<b>1,45</b>	<b>206</b>
M-1	VPPA/VPPA-OC	2898	7845	300	8145	2,81	112
M-2	VPPA/VPPA-OC	2898	7845	300	8145	2,81	112
M-9A2	VPPA/VPPA-OC	2468	4000	75	4075	1,65	50
M-17	VPPA/VPPA-OC	2943	4856	440	5296	1,80	60
<b>Subtotal VPPA/VPPA-OC</b>		<b>11.207</b>	<b>24546</b>	<b>1115</b>	<b>25661</b>	<b>1,90</b>	<b>334</b>
M-8	VPPB	12020,00	21636,00	1800,00	23436,00	1,95	240
M-10.2	VPPB	3661,75	6750,00	602,50	7352,50	2,01	75
M-10.3	VPPB	3570,75	6843,50	1205,00	8048,50	2,25	76
M-10.4	VPPB	1518,00	3333,50	302,50	3636,00	2,40	37
M-10	VPPB	8750,50	16927,00	2110,00	19037,00	2,18	188
M-12.1	VPPB	3661,75	6750,00	602,50	7352,50	2,01	75
M-12.2	VPPB	1609,00	3150,00	90,00	3240,00	2,01	35
M-12.3	VPPB	2052,75	2980,00	----	2980,00	1,45	33
M-12.4	VPPB	2052,75	2980,00	----	2980,00	1,45	33
M-12.5	VPPB	1518,00	3333,50	302,50	3636,00	2,40	37
M-12	VPPB	10894,25	19193,50	995,00	20188,50	1,95	213
<b>Subtotal VPPB</b>		<b>31664,75</b>	<b>57756,50</b>	<b>4905,00</b>	<b>62661,50</b>	<b>1,98</b>	<b>641</b>
M-3	VPPL	2826	7645	275	7920	2,80	109
M-4	VPPL	5760	9504,00	865,00	10369	1,80	95
M-5	VPPL	5440	8976,00	815,00	9791	1,80	90
M-6	VPPL	14465	23867,00	725,00	24592	1,70	238
M-7.1	VPPL	1518	3333,50	302,50	3636	3,14	33
M-7.2	VPPL	1518	3333,50	302,50	3636	3,14	33
M-7.3	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7.4	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7.5	VPPL	1609	3000	60	3060	1,90	30
M-7.6	VPPL	1609	3000	60,00	3060	1,90	30
<b>M-7.7</b>	<b>VPPL</b>	<b>2052,75</b>	<b>2800</b>	<b>----</b>	<b>2800</b>	<b>1,36</b>	<b>28</b>
M-7.8	VPPL	2052,75	2800	----	2800	1,36	28
M-7	VPPL	11692,25	21067,00	725,00	21792	1,86	208
M-9A1	VPPL	2255	3793	635	4428	1,96	38
M-9A	VPPL	2255	3793	635	4428	1,80	38
M-9B	VPPL	4723	7793	710	8503	1,80	78
<b>M-10.1</b>	<b>VPPL</b>	<b>1609,00</b>	<b>3150,00</b>	<b>90,00</b>	<b>3240,00</b>	<b>2,01</b>	<b>35</b>
<b>M-10.5</b>	<b>VPPL</b>	<b>2052,75</b>	<b>2980,00</b>	<b>----</b>	<b>2980,00</b>	<b>1,45</b>	<b>33</b>
<b>M-10.6</b>	<b>VPPL</b>	<b>2052,75</b>	<b>2980,00</b>	<b>----</b>	<b>2980,00</b>	<b>1,45</b>	<b>33</b>
M-11	VPPL	14465,00	23867,00	2170,00	26037	1,80	238
M-12.6	VPPL	3570,75	6843,50	1205,00	8048,50	2,25	76
M-13	VPPL	14465,00	23867,00	2170,00	26037	1,80	238



Ayuntamiento de  
TORREJÓN DE ARDOZ



M-14	VPPL	14273,00	23550,00	715,00	24265	1,70	235
M-15	VPPL	14273,00	23550,00	715,00	24265	1,70	235
M-16	VPPL	2943,00	4856,00	440,00	5296	1,80	48
M-18	VPPL	7575,00	12499,00	1135,00	13634	1,80	125
M-19	VPPL	14621,00	24125,00	730,00	24855	1,70	241
M-20	VPPL	10693,00	17643,00	1605,00	19248	1,80	176
M-21	VPPL	10693,00	17643,00	1605,00	19248	1,80	176
M-22	VPPL	14562,00	24027,00	730,00	24757	1,70	240
M-23.1	VPPL	8007,35	13184	680	13864	1,73	132
<b>M-23.2</b>	<b>VPPL</b>	6579,65	10885,00	120,00	11005	1,67	<b>109</b>
M-23	VPPL	8007,35	13184	680	13864,00	1,73	132
M-24	VPPL	12115,00	19990,00	650,00	20640	1,70	200
M-25	VPPL	13500,00	22275,00	700,00	22975	1,70	223
M-26	VPPL	10715,00	17680,00	550,00	18230	1,70	177
M-27.3	VPPL	2961,50	4204	160	4364	1,47	42
M-29	VPPL	6085,00	8519,00	610,00	9129	1,50	85
M-30	VPPL	6085,00	8519,00	610,00	9129	1,50	85
<b>Subtotal VPPL</b>		<b>243830,75</b>	<b>402281,50</b>	<b>22140,00</b>	<b>424421,50</b>	<b>1,75</b>	<b>4068</b>
<b>TOTAL</b>		<b>300741</b>	<b>505188</b>	<b>28900</b>	<b>534088</b>	<b>1,78</b>	<b>5249</b>

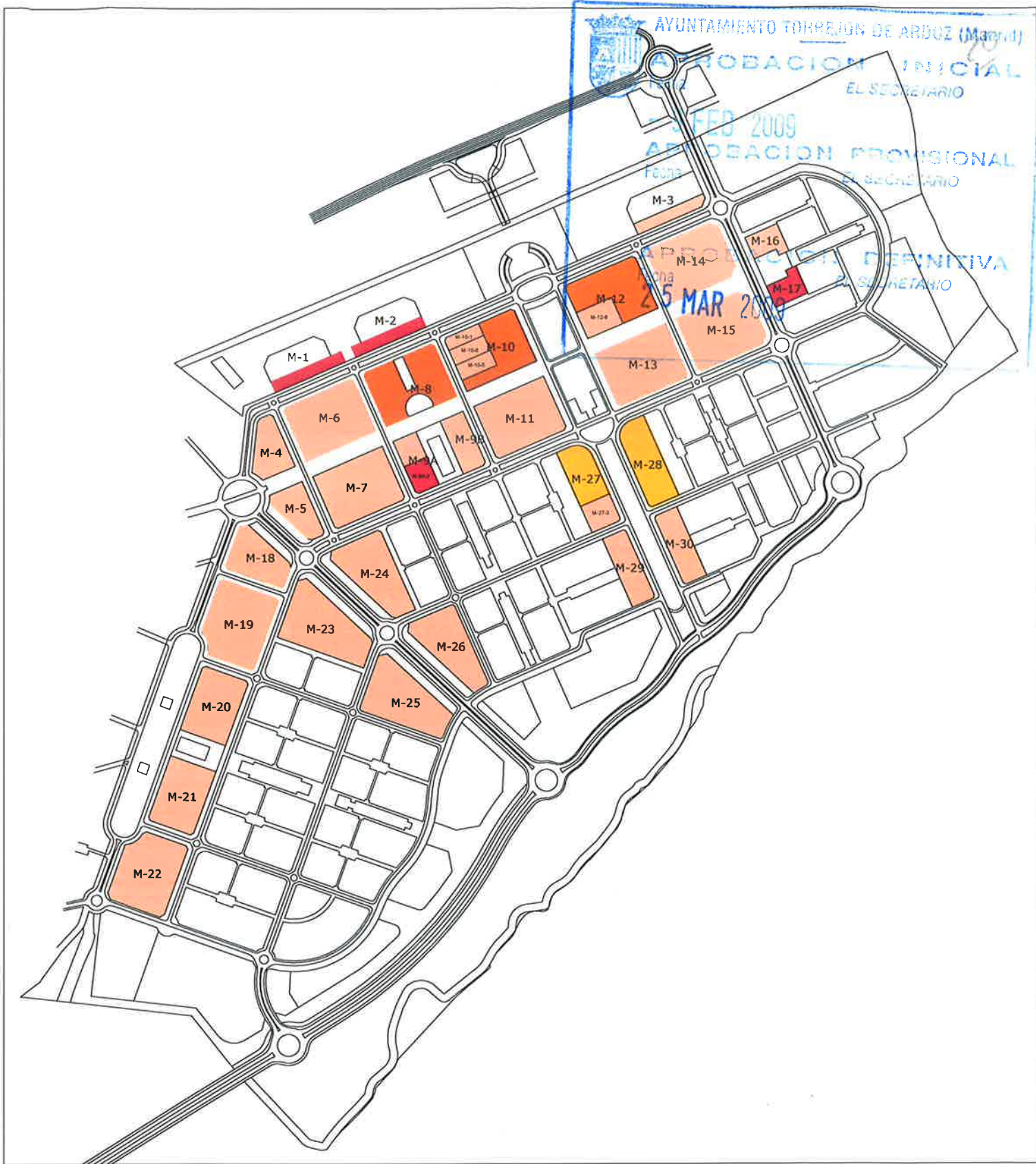
\* Esta edificabilidad se considera mínimo obligatorio. Como máximo, podrá destinarse a uso terciario el doble de dicha edificabilidad.

\*\* Este índice de edificabilidad es aplicable al conjunto de la superficie de cada una de las Unidades de Ordenación limitadas pero no necesariamente a cada una de las parcelas en las que el Proyecto de Compensación pudiera subdividirlas.

Torrejón de Ardoz, a 6 de febrero de 2009

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**

**Fdo. Rafael Rodríguez Vázquez**



**AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

- VPPA/VPPA-OC (Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra)
- VPPB (Vivienda con Protección Pública Básica)
- VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado)
- VL (Vivienda Colectiva en Régimen Libre)

**AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)**  
**APROBACION INICIAL**  
 Fecha: - 9 FEB 2009  
 EL SECRETARIO  
**APROBACION PROVISIONAL**  
 Fecha: 25 MAR 2009  
 EL SECRETARIO  
**APROBACION DEFINITIVA**  
 Fecha: E-5  
 EL SECRETARIO



- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**
- VPPA/VPPA-OC (Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra Jóvenes y Mayores)
  - VPPB (Vivienda con Protección Pública Básica)
  - VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado)
  - VL (Vivienda Colectiva en Régimen Libre)
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**
- Grado 1
  - Grado 2
- TERCIARIO**
- Terciario
  - Centro de Servicios Estación FFCC
- DOTACIONAL**
- Dotacional
- RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION**
- Centros de Transformación
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**
- Espacios Libres del Sistema Local
  - Zonas Verdes de Protección de Infraestructuras
  - Sistema General de Espacios Libres y Vías Pecuarias

Diligencia.- Para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2009.

Torrejón Ardoz, a 10 febrero 2009

El Secretario,



Diligencia.- Para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de marzo de 2009.

Torrejón Ardoz, a 1 abril 2009

El Secretario,

