12353/01

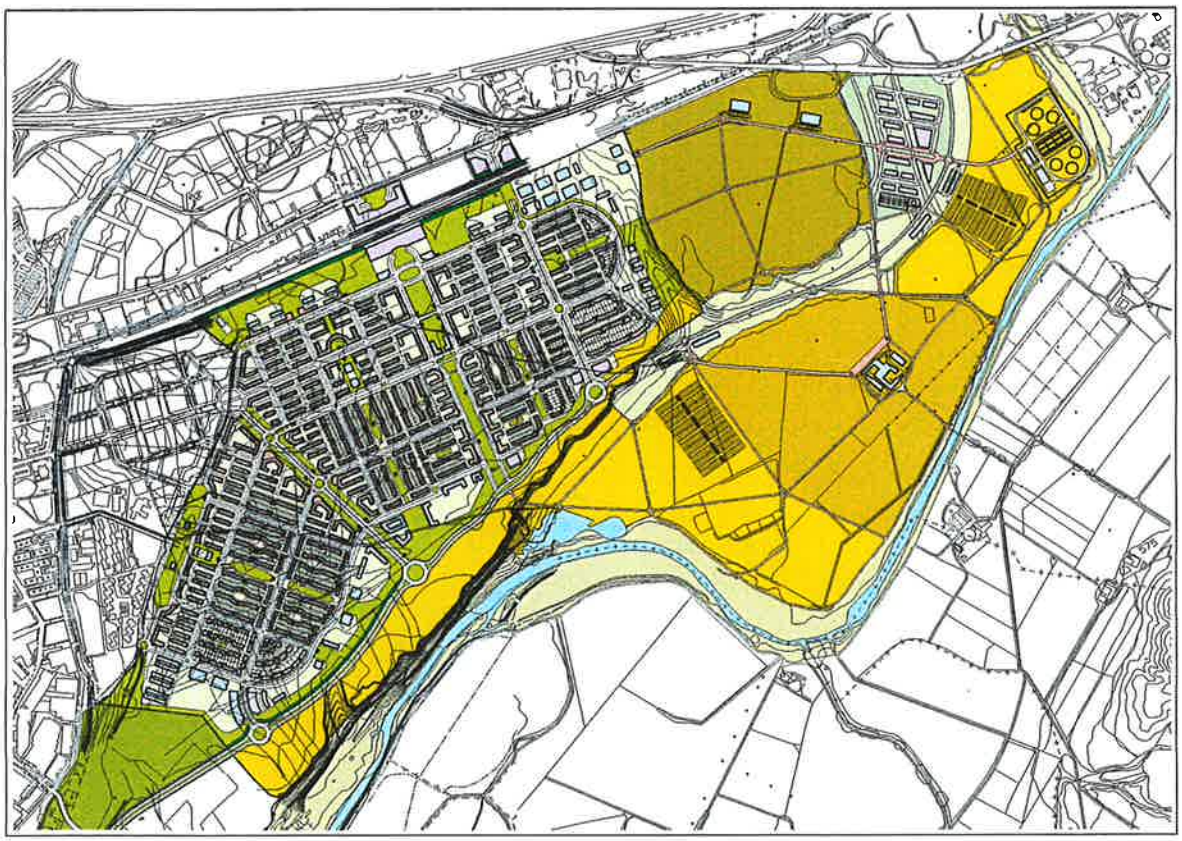
2009

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

ARPEGIO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Comunidad de Madrid

PLAN PARCIAL SOTO DEL HENARES



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

MAYO 2001

TALES-UR S.C.

2010

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Mad.)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL SOTO DEL HENARES

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

MEMORIA DE ORDENACION

NORMAS URBANISTICAS

PLAN DE ETAPAS Y EEF

RESUMEN GENERAL DE CARACTERISTICAS

MAYO 2001
TALES-UR S.C.

201

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

INDICE

MEMORIA DE ORDENACION. 1
NORMAS URBANISTICAS 55
PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO. 105
ANEXO: RESUMEN GENERAL DE CARACTERISTICAS 110

2012

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

MEMORIA DE ORDENACION

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2001

INDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACION

Presentación 2

1. ORDENACION PROPUESTA 3

1.1. La malla urbana 7
1.2. El sistema de espacios libres 9
1.2.1. El sistema local de espacios libres 11
1.2.2. El sistema general de espacios libres 17
1.2.3. El sistema general de vías pecuarias 18
1.3. Los equipamientos públicos 19
1.4. El equipamiento comercial 19
1.5. Morfología y tipologías edificatorias 20
1.6. Aprovechamiento urbanístico 23
1.7. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para dotaciones del Reglamento de Planeamiento 24

2. TRANSPORTE Y RED VIARIA 25

2.1. Transporte público 25
2.2. Conexiones viarias exteriores 26
2.3. Red viaria interior 28

3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS 39

3.1. Abastecimiento de agua e hidrantes 39
3.2. Red de riego 40
3.3. Red de saneamiento de aguas negras 43
3.4. Red de recogida de aguas pluviales 44
3.5. Red de energía eléctrica 45
3.6. Red de alumbrado público 46
3.7. Red de telefonía 47
3.8. Red de gas natural 47
3.9. Residuos sólidos urbanos 47

INSTRUCCIONES EN RELACION CON MEDIDAS DE PROTECCION ACUSTICA 49

RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA 52

ANEXO: CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑIAS DE SERVICIOS 54

ANEXO: RESUMEN GENERAL DE CARACTERISTICAS 110

2014
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

PRESENTACION

El 3 de marzo de 1998 el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid y el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz firmaron un "Protocolo para establecer las bases para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz".

En desarrollo del citado "Protocolo" el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y ARPEGIO, como empresa pública de la Comunidad de Madrid propietaria de la mayoria de los terrenos en los que se pretende actuar, firmaron el 7 de julio de 1998 un "Convenio Urbanístico" en el que se fijaron como datos básicos para el desarrollo urbanístico del área los siguientes: sobre una superficie de unas 170 hectáreas se podrá construir una edificabilidad de 780.000 m^2 y un número de viviendas de 6.504.

Para dar cumplimiento a dichos acuerdos el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tramitó una Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 11 de marzo de 1999, que clasificó los terrenos de la actuación como Suelo Urbanizable No Programado trasladando la definición más precisa de su ordenación a la redacción de un Programa de Actuación Urbanística. Así mismo la Revisión del PGOU aprobada definitivamente recogió las mismas determinaciones urbanísticas establecidas en dicha Modificación Puntual.

El presente Plan Parcial redactado por **TALES-UR S.C.** desarrolla y concreta las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística con el que se tramita conjuntamente.

Iniciada la redacción del Plan Parcial en septiembre de 1998, ARPEGIO contrató en enero de 1999 el trabajo titulado *"Líneas de actuación para el desarrollo de una unidad residencial sostenible"*, cuyo resumen se adjunta como Anejo, con el objetivo de introducir en el planeamiento nuevos criterios de desarrollo sostenible y calidad medioambiental. De los resultados de este estudio así como de las numerosas reuniones de trabajo mantenidas con técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz han surgido propuestas de ordenación concretas que, desde la óptica de la sostenibilidad y de la mejora de la calidad ambiental, se han incorporado al planeamiento.

Para su aprobación provisional el 25 de julio de 2000 se introdujeron ajustes respecto al documento aprobado inicialmente el 7 de junio de 1999 a consecuencia del trámite de información pública y audiencia a organismos, especialmente en relación con el contenido de los informes emitidos por los Servicios Técnicos municipales, la Consejería de Medio Ambiente, el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Medio Ambiente (Confederación Hidrográfica del Tajo), RENFE y Canal de Isabel II. El presente documento para aprobación definitiva recoge las consideraciones introducidas en la aprobación provisional modificando y actualizando el Estudio Económico Financiero.

La dirección de la redacción de este documento ha corrido a cargo del Departamento de Urbanismo y la Dirección de Desarrollos Residenciales de ARPEGIO.

mayo 2001

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO
2015

1. ORDENACION PROPUESTA

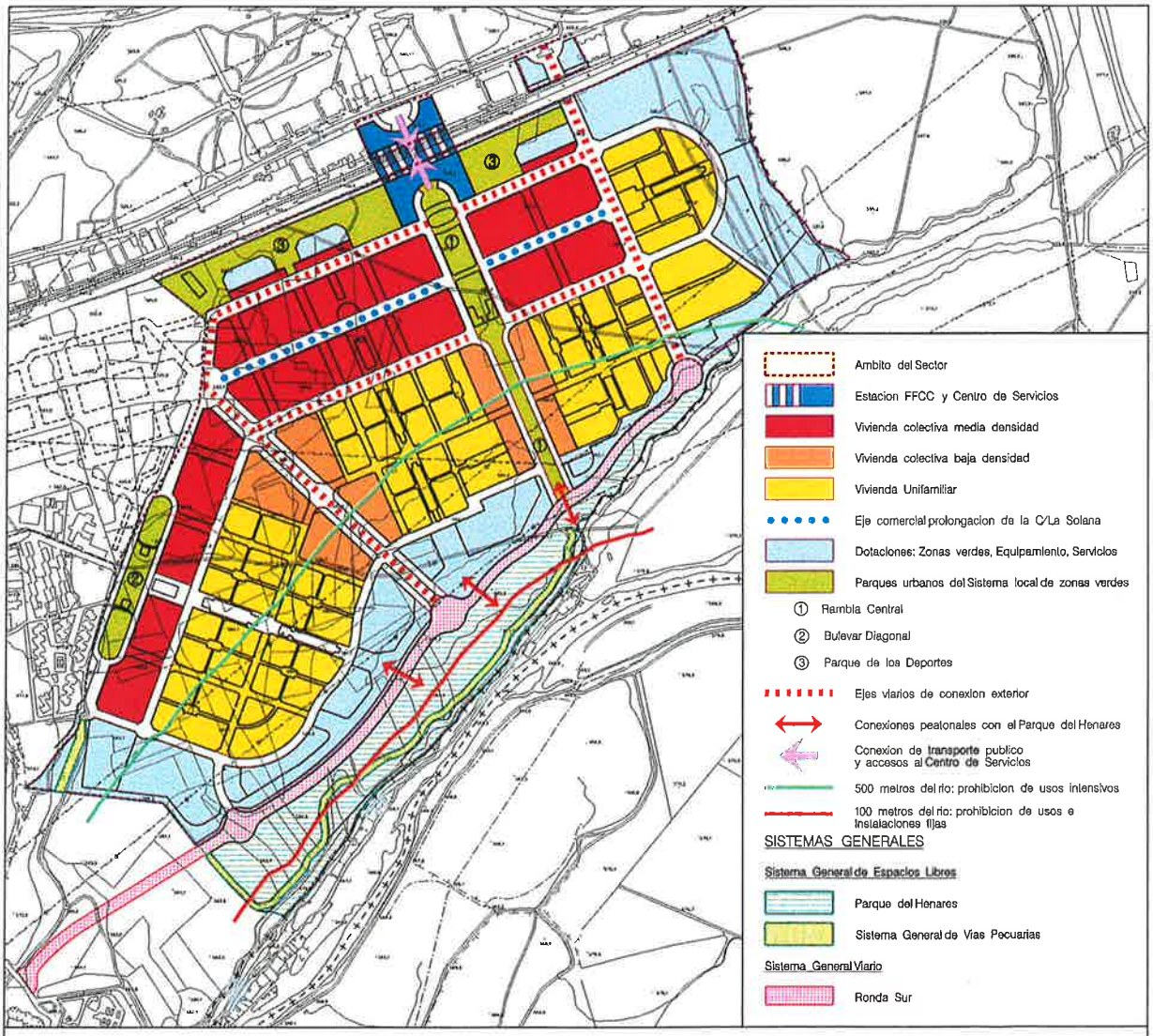
El PAU *Soto del Henares* cuyas determinaciones desarrolla el presente Plan Parcial, establece los siguientes criterios para la ordenación del área:

- *A-1) Organizar un desarrollo urbano residencial de calidad al este del núcleo de Torrejón, con capacidad hasta 6.504 viviendas, ordenando escalonadamente la intensidad edificatoria, definiendo franjas de densidad decreciente desde el actual borde urbano y el ferrocarril hacia el río con los siguientes usos:*
  - *actividades económicas y vivienda colectiva de media densidad*
  - *vivienda colectiva de baja densidad*
  - *vivienda unifamiliar*
- *A-2) Localizar el desarrollo residencial más denso y la actividad urbana más intensa en relación con la nueva estación ferroviaria prevista, conformando sobre ella el principal Centro de Servicios del conjunto de la actuación.*
- *A-3) Definir las principales conexiones viarias del ámbito con los ejes interurbanos:*
  - *desde el norte cruzando el ferrocarril por dos puntos, y*
  - *desde la futura M-50 por el sudoeste mediante la nueva Ronda Sur del núcleo de Torrejón*
- *A-4) Establecer las conexiones viarias con el núcleo urbano de Torrejón potenciando la continuidad de los ejes principales de la ciudad (especialmente la calle de La Solana), permeabilizando el tejido urbano de borde y creando una avenida/bulevar diagonal de transición*
- *A-5) Estructurar el desarrollo residencial entre el casco urbano de Torrejón y el Parque Central del Henares mediante tres nuevos ejes urbanos:*
  - *una rambla que desde el Centro de Servicios de la Estación de cercanías se abra sobre el Parque cruzando la ronda sur. En este eje se localizarán actividades cívico-sociales*
  - *un eje perpendicular a la Avenida/Bulevar Diagonal y que relacione la zona este del casco urbano (Santiago Apóstol) con el Parque, y*
  - *un bulevar que conecte la prolongación de la calle de La Solana, desde el borde oeste de la actuación, con el Parque.*
- *B) En relación con lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, destinar al menos el 50% de las viviendas previstas en la actuación a que su promoción, construcción o financiación se acoja a algún tipo de protección pública en el marco de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.*

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA
2016

- *C-1) Calificar como Sistema General de Espacios Libres una banda de unos 140 metros de anchura media y superficie equivalente como mínimo a 5 m² por habitante previsto (casi 11 hectáreas), en el límite sudeste del ámbito para proteger el alto valor ambiental de las márgenes del río Henares. En la franja situada a menos de 100 metros del cauce del río (propuesta como LIC -Lugar de Importancia Comunitaria- para su inclusión en la Red Natura 2000) no se permitirán instalaciones, usos o actividades que menoscaben la necesaria protección de este espacio natural.*

- *C-2) Destinar, dentro del Sistema General de Espacios Libres, una franja de 14 metros de anchura para restituir y dar continuidad al Sistema General de Vías Pecuarias que atraviesan el término municipal de Torrejón hasta el límite con el término de Alcalá de Henares.*



PAU SOTO DEL HENARES: ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2017

El Plan Parcial recoge dichos criterios y los desarrolla y complementa con los que han ido surgiendo al profundizar en las demandas propias del ámbito y de su integración en su entorno territorial próximo. También se han introducido nuevos criterios que, desde la óptica de la sostenibilidad y de la mejora de la calidad ambiental se han ido perfilando a lo largo de la redacción de este documento.

La localización concreta en el ámbito del Sector de los usos genéricos, respetando la instrucción del PGOU de evitar usos intensivos a menos de 500 metros del cauce del río Henares, se basa en los siguientes criterios:

- utilizar como elemento estructurador de la actuación la Estación de Ferrocarril de cercanías prevista en el ámbito, concentrando en su proximidad el desarrollo residencial más denso y la actividad urbana más intensa, para aprovechar las ventajas que ofrece este transporte público de gran capacidad.
- situar una buena parte de las zonas verdes, los equipamientos y los servicios perimetralmente (a distancias fácilmente accesibles desde cualquier punto de la trama residencial) como separación del ferrocarril por el norte y como transición hacia el Parque Central del Henares al sur y enfatizando como eje norte-sur la Rambla cívica que conecta el Centro de Servicios de la Estación con dicho Parque.
- dar continuidad a la prolongación de la calle de La Solana como eje principal de actividad comercial de la actuación sobre el que se sitúa la edificación colectiva con mayor densidad y, en consecuencia, con mayor altura.
- organizar sobre el emplazamiento previsto para la Estación del Ferrocarril de cercanías un Centro de Servicios que concentre actividades terciarias (equipamientos públicos y privados, comercio, oficinas, ocio, etc.) en un complejo que, con unas dimensiones controladas, se convierta en foco aglutinador de la actividad cívica del ámbito y genere un nuevo polo de atracción en el conjunto de la estructura urbana municipal.
- la previsión de contar al este del sector con un Parque Equipado sobre el Olivar del Espinillo obliga a considerar a éste como un elemento externo estructurador de la ordenación del sector y a plantear la conveniencia de situar en este borde una gran reserva de equipamiento y servicios que pueda complementar y apoyar los usos y actividades que eventualmente albergue dicho Parque.
- la calificación, en la Revisión del PGOU, como gran zona verde del Sistema General de los terrenos situados al sudoeste de la actuación induce a situar en esta zona una fuerte dotación de equipamiento que, acompañada de zona verde junto a la *Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve*, facilita la integración funcional de ambos espacios.
- de acuerdo con el informe emitido el 2 de noviembre de 1999 por el Servicio de Desarrollo Agrario de la Consejería de Medio Ambiente, en tanto no finalice el procedimiento de modificación del trazado del conjunto de las vias pecuarias del término municipal, el actual tramo de la *Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve* se califica como Sistema General de Vias Pecuarias.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2018
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

- de acuerdo con el artículo 24 del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica, la asignación de usos y la ubicación y orientación de los edificios potencialmente afectados por la principal fuente de ruido (el ferrocarril que discurre por el borde norte) se han establecido con objeto de minimizar los niveles de inmisión en los mismos. En este sentido se han aplicado las conclusiones del *Estudio de Impacto Acústico* -adjuntado como Anejo al PAU- en el que, de acuerdo con el artículo 10 de dicho Decreto, el núcleo central del Plan Parcial por predominar el uso residencial, se ha considerado como Área de Sensibilidad Acústica Tipo II (área levemente ruidosa) mientras que toda la primera franja frente al ferrocarril, su prolongación hacia el este junto al Olivar del Espinillo y la franja de anchura variable sobre la Ronda Sur se ha considerado como Área de Sensibilidad Acústica Tipo III: área tolerablemente ruidosa por predominar en ella los usos dotacional, terciario, deportivo y recreativo. *(ver esquema de la pág. 50)*.

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

CUANTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ORDENACION

ZONA	SUPERFICE m²	% suelo/total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL m²	TERCIARIO m²	TOTAL m²	Nº	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP1 (JyM)	8.622	0,6%	23.335	875	24.210	333	**5,1%**
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP2 (VPO)	40.950	2,8%	73.710	6.200	79.910	818	**12,6%**
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP3 (VPT)	234.169	15,8%	383.336	20.925	404.261	3.828	**58,9%**
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE - VL	17.720	1,2%	24.808	900	25.708	248	**3,8%**
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	315.732	21,4%	201.027		201.027	1.277	**19,6%**
TOTAL RESIDENCIAL	**617.193**	**41,8%**	**706.216**	**28.900**	**735.116**	**6.504**	**100 %**
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	23.820		
TOTAL DOTACIONES	**494.827**	**33,5%**		**44.884**	**44.884**		
VIARIO INTERIOR AL SECTOR	**361.091**	**24,5%**					
VEREDA del POZO DEL PERDIGON y CERRO DE LA NIEVE	**3.295**	**0,2%**					
TOTAL SECTOR	**1.476.406**	**100 %**	**706.216**	**73.784**	**780.000**	**6.504**	
SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES*	167.848						
SISTEMA GENERAL VIARIO	61.270						
TOTAL AMBITO DEL PAU	**1.705.524**						

* Incluye el nuevo tramo de vía pecuaria

2019

APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-7-02
EL SECRETARIO

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- VPP-1 (Regimen Especial en Alquiler para Jovenes y Mayores)
- VPP-2 (Asimilable a la Vivienda de Proteccion Oficial)
- VPP-3 (Asimilable a la Vivienda de Precio Tasado)
- VL (Vivienda Colectiva en Regimen Libre)

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- Grado 1
- Grado 2

TERCIARIO

- TERCIARIO
- CENTRO DE SERVICIOS ESTACION FFCC

DOTACIONAL

- DOTACIONAL

RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION

- CENTROS DE TRANSFORMACION

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

- Espacios Libres del Sistema Local
- Zonas Verdes de Proteccion de Infraestructuras
- Sistema General de Espacios Libres y Vias Pecuarias

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
AMBITOS DE APLICACION DE ORDENANZAS

Escala:
1/6.000

Documento para
Aprobacion
Definitiva
Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01
2020

1.1. LA MALLA URBANA

Para acoger la localización de usos descrita se plantean dos mallas viarias con diferente orientación: la oriental casi perfectamente ortogonal ajustada a la orientación del trazado del ferrocarril y la occidental orientada en función de la prolongación del trazado de la calle de La Plata, eje de relación con esta zona del núcleo urbano.

Como eje de contacto entre las dos mallas se utiliza la bisectriz entre ambas orientaciones desde el punto en el que la prolongación de la calle de La Solana a través de la Mancha Amarilla (principal eje de relación del conjunto de la actuación con la ciudad consolidada) contacta con el ámbito.

Sobre este punto confluyen los principales ejes de conexiones peatonales y rodadas entre el Soto del Henares y el resto del suelo urbano municipal configurándose en consecuencia como un elemento urbano emblemático por su función de nodo de relaciones y "puerta de acceso" a la actuación. Por estas razones se propone su diseño y ordenación como una gran plaza peatonal con un tratamiento y amueblamiento urbano que cualifique muy especialmente este espacio.

La estructuración y cualificación de la red viaria del sector responde a los siguientes criterios funcionales:

- organizar los accesos rodados a la actuación desde la A-2 y la carretera de Alcalá por el norte cruzando el ferrocarril por dos puntos, y desde la futura M-50 por el sudoeste mediante la nueva Ronda Sur de Torrejón

- conectar la trama viaria principal del sector con la Ronda Sur sobre cuatro enlaces que canalizan los tráficos hacia y desde la carretera de Alcalá/Avda. de la Constitución, el Centro de Servicios de la Estación, la prolongación de la calle La Solana y el borde sudoeste del Sector

- reforzar el papel del Eje Comercial prolongación de la calle de La Solana situando en su extremo oeste una gran plaza que, aparte de su función de distribución del tráfico rodado, alberge un gran espacio peatonal subrayado por la presencia de algún hito caracterizador de su papel como puerta de entrada a la actuación desde el núcleo urbano

- definir para la pieza oriental del sector un circuito distribuidor que, conectado a la Ronda Sur, rodea el paquete de vivienda colectiva y sirve de acceso al Centro de Servicios de la Estación y a las áreas de aparcamiento asociadas a ella

- reforzar la actividad urbana sobre los ejes principales norte-sur extendiendo la vivienda colectiva a través de las zonas de vivienda unifamiliar hasta el borde sur del sector

- cualificar el viario local de las zonas de vivienda colectiva en el sentido de canalizar por ellas exclusivamente los accesos a las parcelas evitando el tráfico de paso, y

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO
2021

- diseñar el viario local de las zonas de vivienda unifamiliar en el sentido de crear ámbitos independientes para el acceso específico a los paquetes individuales de cada una de las "colonias" que se pretenden organizar como fórmula para introducir diversidad en la extensa superficie residencial de baja densidad.

La **pieza oriental** del sector se estructura sobre la Rambla Cívica de 100 y 60 metros de anchura y sobre el Eje Comercial con 30 metros entre alineaciones. Con las orientaciones de estos dos ejes se organiza una cuadrícula de manzanas de vivienda colectiva de 108 x 141 metros con calles norte-sur de 21 metros que se continúan hacia el Parque Central del Henares, convertidas en vías locales o en espacios verdes, y estructuran la trama de vivienda unifamiliar con manzanas de tamaños diversos para albergar parcelas con superficie media de 247 m^2.

La **pieza occidental** se organiza sobre la prolongación de la calle La Plata como eje de simetría constituyendo un pseudotrapecio con la base más ancha en contacto con el suelo urbano y sobre la que se sitúa el Bulevar Diagonal que alberga equipamientos locales y que se refuerza con una fachada de vivienda colectiva. El resto se destina a vivienda unifamiliar en manzanas de dimensiones similares a las de la otra zona.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PARCIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
25-5-0 EL SECRETARIO
2022

1.2. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El ámbito sobre el que se extiende el desarrollo residencial *Soto del Henares* no presenta elementos geomorfológicos relevantes en los que apoyarse para caracterizar el sistema de espacios libres públicos al servicio de la actuación.

Las referencias morfológicas y paisajísticas singulares del territorio hay que buscarlas en sus bordes exteriores: el Olivar del Espinillo al este y el cauce y las riberas del río Henares al sur.

Estos dos elementos externos son los que han orientado la decisión de situar una gran zona verde en el borde oriental del sector (en contacto con el Olivar y en memoria de la antigua vía pecuaria *Cañada del Castil de Lobos* que discurría por la zona, hoy desafectada y enajenada) y la superficie destinada al sistema general de espacios libres en el borde sur como protección del cauce y las riberas del Henares.

Otros criterios relacionados con los objetivos de individualizar y diferenciar la actuación, separar y proteger las áreas residenciales de las infraestructuras de transporte que la limitan por el norte (ferrocarril) y por el sur (Ronda Sur) y facilitar su relación con el Parque Central del Henares proyectado al sur de la actuación, han conducido a conformar la estructura de espacios libres públicos que se recoge en el Plan Parcial.

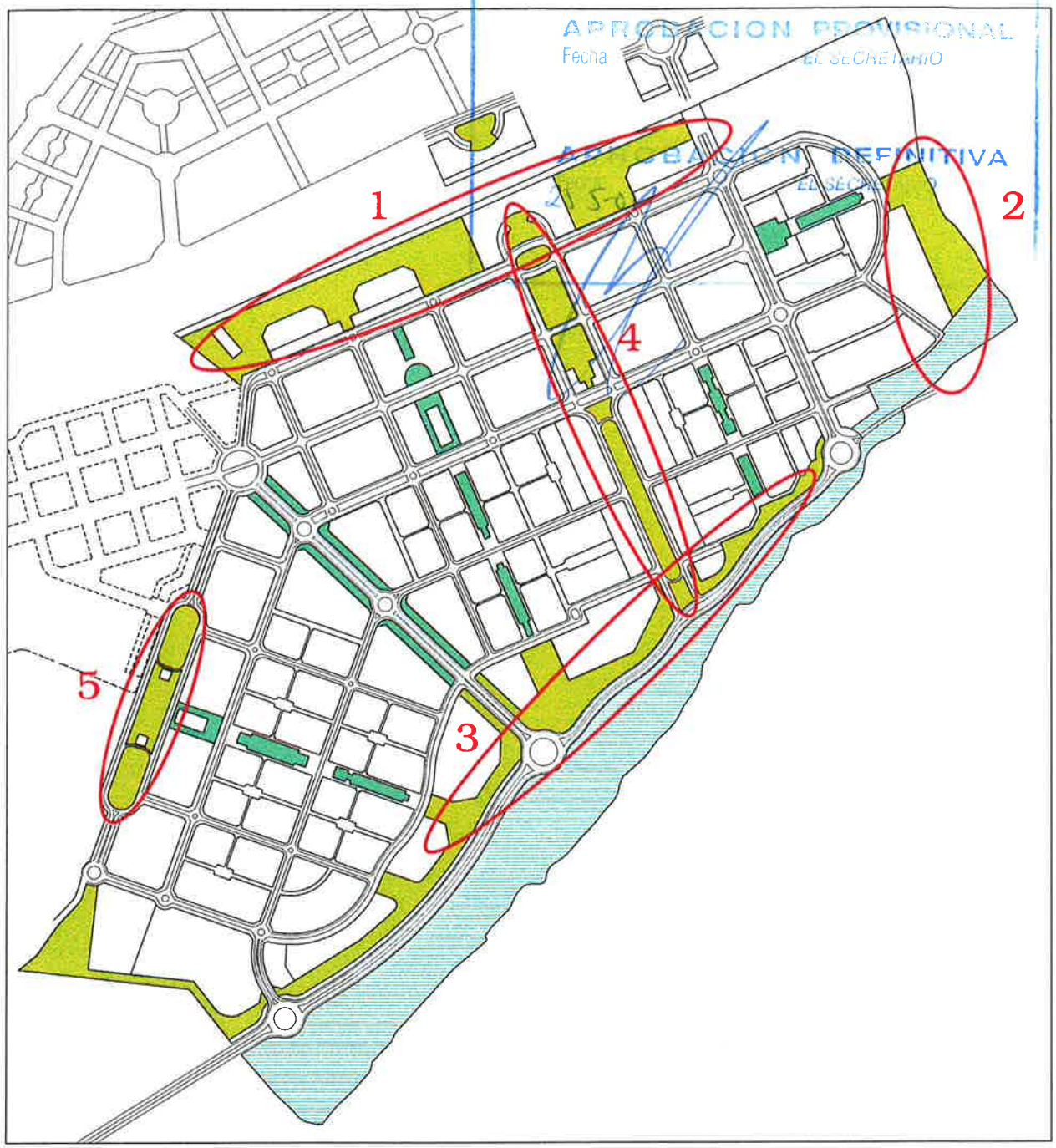
Resultan así las siguientes cinco áreas verdes lineales de mayor extensión superficial que integran la malla principal contínua del sistema local de parques públicos del sector abarcando una superficie de casi 180 Hectáreas (176.670 m^2) que se grafía en el esquema de la página siguiente: el Parque de los Deportes **1** al norte, el Parque del Borde Oriental limítrofe con el Olivar del Espinillo **2** al este, el Parque de la Ronda **3** al sur, la Rambla Central **4** conectando de norte a sur el Parque de los Deportes con el Parque de la Ronda y, por último, el Bulevar Diagonal **5** al oeste.

Esta malla, junto con otros elementos lineales que atraviesan las áreas de vivienda unifamiliar o que conectan con los espacios verdes previstos en los bordes exteriores del ámbito (el Olivar del Espinillo en Alcalá de Henares al este y el Parque Urbano PE-3 de la Revisión del PGOU de Torrejón al sudoeste), estructura la trama edificada y proporciona una gran superficie de canales destinados al peatón y estrechamente ligada a los equipamientos públicos, que drena de forma uniforme todo el espacio urbanizado.

El resto de las zonas del sistema local de espacios libres, en función del papel que se les asigna de servir a ámbitos residenciales restringidos, tienen dimensiones más reducidas y se localizan en el interior de la trama residencial, en la mayoría de los casos relacionadas entre sí y con las áreas verdes de mayor tamaño anteriormente señaladas, configurando itinerarios contínuos de espacios públicos ajardinados y acondicionados para el paseo, la estancia, el juego y la relación. En todos los casos cumplen las exigencias dimensionales establecidas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Para el tratamiento y ordenación de estos espacios públicos que integran la red de zonas verdes, se plantean a continuación **criterios y recomendaciones de diseño** que deben ser tenidos en cuenta a la hora de redactar el Proyecto de Urbanización.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
2023
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO



PARQUE CENTRAL DEL HENARES EN TORREJON DE ARDOZ

PARQUES DEL SISTEMA LOCAL

1. Parque de los Deportes
2. Borde Oriental
3. Parque de la Ronda
4. Rambla Central
5. Bulevar Diagonal

OTRAS ZONAS VERDES LOCALES

2024

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

1.2.1. El sistema local de espacios libres

1. El **Parque de los Deportes** está integrado por las zonas denominadas V-2 y V-4 y tiene una superficie total de 57.049 m^2. A los efectos de su ordenación se pueden contemplar también los 16.348 m^2 de la banda norte de servidumbre ferroviaria que, por su topografía y su proximidad al ferrocarril, se consideran de protección de dicha infraestructura y en consecuencia no se computan a los efectos de las exigencias del Reglamento de Planeamiento. Se concibe con un triple cometido:

- dar servicio, con un alto grado de accesibilidad, a las 1.719 viviendas que se encuentran en su entorno inmediato con recorridos peatonales de acceso al parque de menos de ciento cincuenta metros,
- acoger distintos paquetes de suelo destinado a equipamientos públicos relacionándolos entre sí y con el Centro de Servicios de la Estación y los aparcamientos ligados a éste, y
- configurar una banda de protección frente a los impactos negativos acústicos y visuales que la infraestructura ferroviaria limítrofe pudiera producir en la actuación.

Para la ordenación de las dos zonas que lo integran se recomienda:

- localizar áreas de juego y recreo de niños y áreas estanciales ligadas a los paquetes de vivienda colectiva situados en el propio parque,
- definir un itinerario peatonal continuo, compatible con su utilización como carril bici, que relacione los equipamientos, las zonas deportivas, las áreas de estancia y de juego y recreo y el Centro de Servicios con los bordes este-oeste del ámbito,
- un tratamiento de las áreas de contacto del Parque con la arteria de acceso al Centro de Servicios de la Estación más "urbanizado", para incentivar su utilización por los residentes en los edificios colindantes y por los usuarios de los equipamientos limítrofes, con un tratamiento de su pavimentación que contemple la posibilidad de su utilización complementaria y puntual para el estacionamiento restringido de ciertos vehículos.

Como protección frente a la incidencia visual del ferrocarril y a su efecto generador de ruidos se plantea un tratamiento combinado que:

- modele la topografía mediante soluciones innovadoras como colinas artificiales formadas con neumáticos reutilizados, armadas y cubiertas con arbustos y matorral o terraplenes armados con muros diseñados de forma que puedan ser utilizados como *rocódromos*, y
- sitúe densas pantallas de árboles y arbustos caducifolios y perennifolios a lo largo del trazado ferroviario para reducir el impacto sonoro/visual de esta infraestructura,

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01
2025

2. Las zonas verdes V-13, V-14 y V-15 constituyen el **Borde Oriental** del sistema local de espacios libres y tienen la función de relacionar esta zona del sector con el Parque del Olivar y con el Parque Central del Henares.

A escala local, la **zona V-13** juega el papel de espacio público central de relación cívica al servicio de las áreas de vivienda colectiva limítrofes. De acuerdo con esta función se recomienda su tratamiento en base a:

- su pavimentación en, aproximadamente, el 50% de su superficie,
- un ajardinamiento con parterres que combinando especies ornamentales con arbustos y matorral xerófito facilite su mantenimiento,
- una presencia del mobiliario urbano adecuado para resolver las necesidades de iluminación del área y de facilitar la estancia y la relación cívica, y
- una adecuada dotación de arbolado de sombra (preferentemente con especies caducifolias evitando plantaciones monoespecíficas) que incentive su utilización.

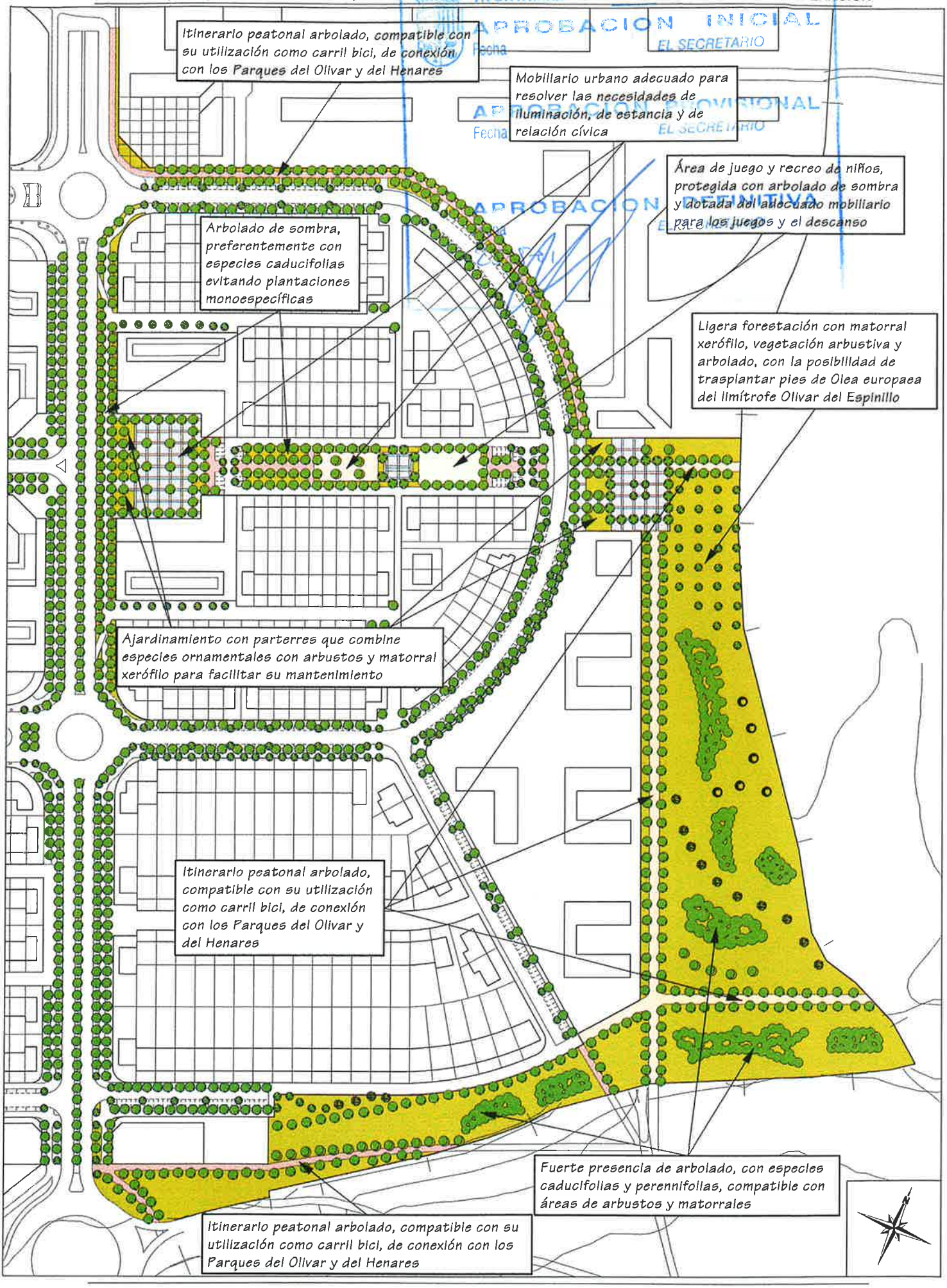
Las **zona V-14** es uno de los ejes verdes que estructuran las áreas de vivienda unifamiliar y tiene la doble función de definir el espacio de contacto entre las dos "colonias" limítrofes y canalizar los desplazamientos peatonales hacia el Parque del Olivar. En este sentido para su organización y diseño se recomienda:

- su pavimentación en, aproximadamente, el 40% de su superficie con un tratamiento específico de los espacios destinados al juego y recreo de niños,
- un ajardinamiento con parterres que, combinando especies ornamentales con arbustos y matorral xerófito, facilite su mantenimiento,
- una presencia del mobiliario urbano adecuado para resolver las necesidades de iluminación del área y de facilitar el juego y recreo de niños, la estancia y la relación cívica, y
- una adecuada dotación de arbolado de sombra, preferentemente con especies caducifolias evitando plantaciones monoespecíficas,

Para la ordenación de la **zona V-15**, de acuerdo con sus dimensiones (19.585 m^2) y su función de espacio de transición hacia el Parque Equipado del Olivar al este y hacia el Parque Central del Henares al sur, y en consideración a su pasado como parte de una antigua vía pecuaria, se recomienda:

- una pavimentación mínima, limitada en todo caso a la definición de algún itinerario peatonal (compatible con su utilización como carril bici) de conexión con el Parque Central del Henares, y
- una ligera forestación con matorral xerófito, vegetación arbustiva y arbolado, contemplándose la posibilidad del trasplante de los pies de *Olea europaea* del limítrofe Olivar del Espinillo que se considere necesario levantar para la mejor utilización de ese espacio.

2026
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACIÓN
Fecha
EL SECRETARIO
2027

3. El **Parque de la Ronda**, integrado por las zonas V-18, V-21 y V-32, tiene una superficie de 55.295 m^2. A pesar de su situación casi limítrofe con la Ronda Sur, de la que le separa una banda de protección de viario de ocho metros de anchura (cuya supeficie de 5.000 m^2 no se computa a los efectos de las exigencias del Reglamento de Planeamiento), debe ser tratado con un carácter urbano aunque no vaya a tener un uso tan intensivo como el resto de los parques. En relación con su triple función de separar y proteger de la red viaria general, de relacionar los distintos paquetes de suelo destinado a equipamientos y servicios y de servir de transición hacia el Parque Central del Henares, se recomienda que su ordenación se base en:

- una fuerte presencia de arbolado en su franja sur que, preferentemente con especies caducifolias, subraye el paseo peatonal longitudinal compatible con el carril bici, y los itinerarios que conectan el interior del sector y las parcelas de equipamiento con los cruces sobre la Ronda Sur hacia el Parque Central del Henares,
- un tratamiento más urbano de las áreas de contacto con los ejes verdes norte-sur, con ámbitos de estancia pavimentados y/o ajardinados que pueden alcanzar hasta el 60% de la superficie de estas áreas, y
- acondicionar el tramo del itinerario peatonal que atraviesa la zona V-18 como paseo-mirador por las excelente vistas que puede ofrecer hacia el cauce y las riberas del río y hacia el conjunto del Parque Central del Henares.

La banda de protección de viario de ocho metros de anchura que separa el Parque de la Ronda del tramo occidental de la Ronda Sur, tiene la función de eliminar o reducir los efectos (impactos visuales y acústicos negativos) que desde el punto de vista medio ambiental pudiera producir este eje viario. En este sentido se propone:

- el "enterramiento" del tramo occidental de la Ronda Sur (que es el que soporta mayores intensidades de tráfico) mediante terraplenes de una altura aproximada de 2/3 metros,
- la plantación de densas pantallas de árboles y arbustos caducifolios y perennifolios acompañada del oportuno tratamiento de fijación de taludes, y
- la introducción de vegetación arbustiva y matorral en los márgenes de la vía como barrera física y visual.

4. La **Rambla Central**, con una superficie de 27.737 m^2 e integrada por las zonas denominadas V-3, V-5, V-6, V-7, V-8, V-9 y V-10, se considera la pieza fundamental en la organización de un gran espacio público central para el ámbito oriental de la actuación. Por este motivo se le asigna la función de acoger una intensa actividad cívica de relación, recreo, estancia y utilización de dotaciones y servicios urbanos.

En consonancia con la mayor densidad residencial y la mayor presencia de equipamientos y servicios situados en la mitad norte de este parque, para las zonas V-3, V-5, V-6 y V-7 se recomienda:

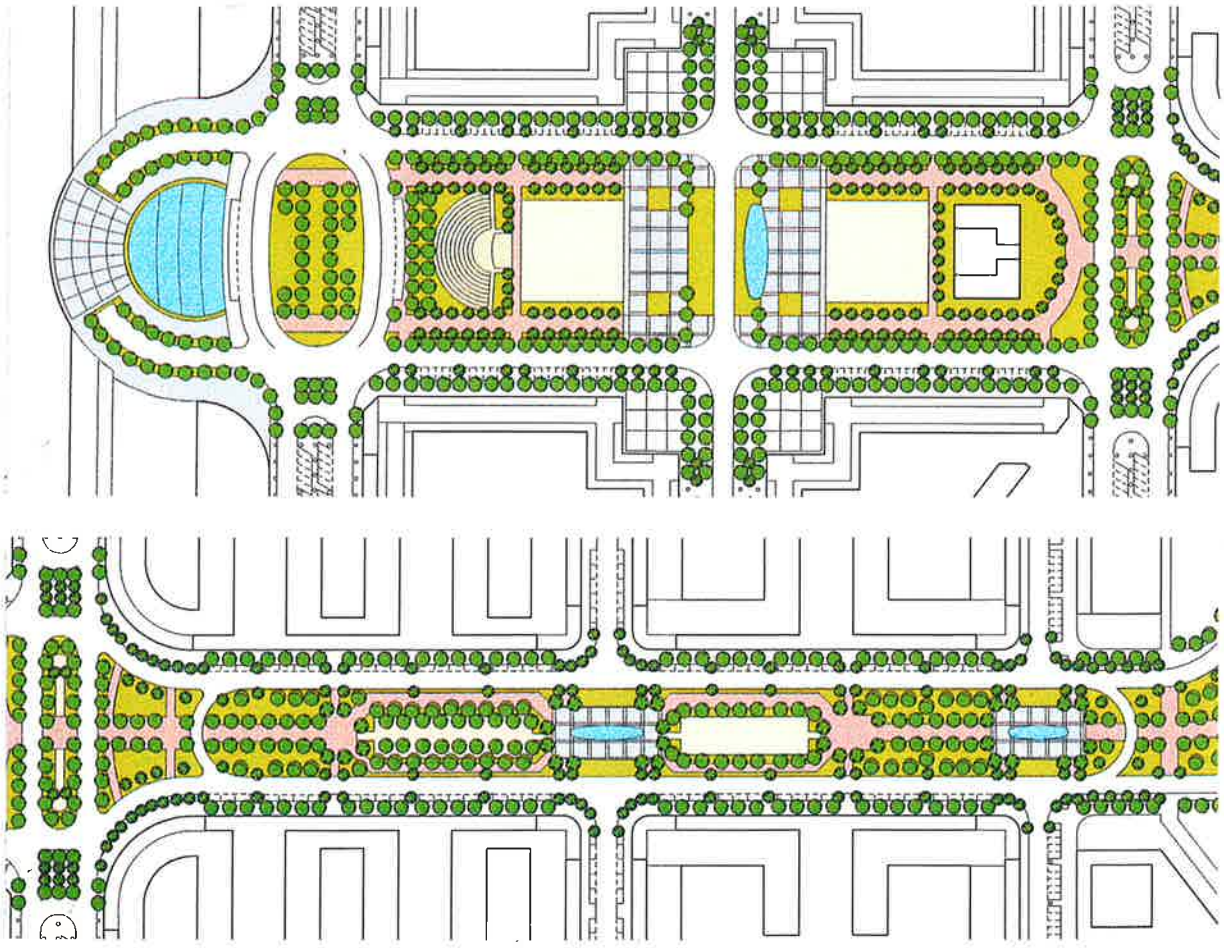
- su pavimentación en, al menos, el 40% de su superficie,

2028
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

- un ajardinamiento con parterres que, combinando especies ornamentales con arbustos y matorral xerófito, facilite su mantenimiento y consiga una cierta protección del tráfico rodado circundante,
- una notable presencia de mobiliario urbano que, además de los elementos tradicionales de iluminación y descanso, incluya elementos singulares como fuentes y cursos de agua que combinen su función ornamental con criterios medio ambientales, y
- una fuerte dotación de arbolado ornamental y de sombra (preferentemente con especies caducifolias evitando plantaciones monoespecíficas) que incentive su utilización.

La mitad sur, integrada por las zonas V-8, V-9 y V-10, aún manteniendo su vocación de espacio central de relación va a funcionar más como ámbito por el que se canalizan los tránsitos peatonales hacia el Parque Central del Henares. En función de estas previsiones se recomienda

- localizar en la zona V-9 áreas de juego y recreo y ámbitos estanciales pavimentados y protegidos del tráfico motorizado lateral mediante parterres con vegetación arbórea y arbustiva, y
- subrayar su función de encauzar los desplazamientos peatonales norte-sur mediante la definición de un paseo longitudinal que conecte además las áreas estanciales al servicio de la población limítrofe.



AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid) 2029
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO

5. El **Bulevar Diagonal** (zona V-28) tiene una superficie de 17.700 m^2. Su función es doble: por una parte, dar servicio a las 958 viviendas de la actuación que se encuentran en su entorno inmediato (con recorridos peatonales de acceso al parque de menos de cien metros), y por otra configurar la charnela verde de conexión-separación con el suelo urbano consolidado y con el desarrollo denominado "Mancha Amarilla", estableciendo el filtro adecuado para diferenciar la nueva actuación del resto del suelo urbano.

De acuerdo con la función que se le asigna de individualizar y distinguir la actuación se recomienda un tratamiento basado en:

- una fuerte presencia de arbolado, con especies caducifolias y perennifolias, compatible con áreas de arbustos y tapizantes así como zonas de pradera de limitada extensión, y
- una mínima pavimentación (inferior al 20% del total) para acondicionar áreas de juego y recreo y ámbitos estanciales al servicio de las zonas residenciales limítrofes.

6. Las **zonas V-16, V-17, V-19, V-20, V-30 y V-31** constituyen los ejes verdes que estructuran las áreas de vivienda unifamiliar y tienen una doble función: definir los espacios de contacto entre las distintas "colonias", y canalizar los desplazamientos peatonales hacia el Parque Central del Henares. En este sentido para su diseño se recomienda:

- su pavimentación en, aproximadamente, el 40% de su superficie con un tratamiento específico de los espacios destinados al juego y recreo de niños,
- un ajardinamiento con parterres que combinando especies ornamentales con arbustos y tapizantes facilite su mantenimiento,
- la utilización del mobiliario urbano adecuado para resolver las necesidades de iluminación del área y facilitar el juego y recreo de niños, la estancia y la relación cívica,
- una adecuada dotación de arbolado de sombra, preferentemente con especies caducifolias evitando plantaciones monoespecíficas, y
- contemplar la conveniencia de subrayar itinerarios peatonales (mediante arbolado y/o arriates y parterres) que faciliten los desplazamientos hacia el Parque Central del Henares.

7. Las **zonas V-22, V-23, V-24, V-25, V-26 y V-27** situadas en ambos márgenes del eje charnela que une la Mancha Amarilla con la Ronda Sur, juegan el papel de facilitar el acceso peatonal desde el suelo urbano al Parque Central del Henares y de separar y aislar los usos residenciales del tráfico que pueda canalizar esta vía. De acuerdo con su función se recomienda:

- una notable plantación de arbolado con especies afines entre sí y compatibles con especies tradicionales de jardinería de probada capacidad de adaptación al medio urbano,
- situar puntualmente pequeñas áreas de estancia y de juego y recreo, protegidas con vegetación arbustiva y dotadas con el mobiliario adecuado para el servicio de las edificaciones de vivienda colectiva limítrofes,
- priorizar itinerarios longitudinales para facilitar los desplazamientos peatonales hacia el Parque de la Ronda.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ 2020
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

⇦ Madrid

Barcelana ⇨

N-II

Zarzuela

Barcelona

F.F.C.C. Madrid

Torrejon de Ardoz

Alcalá de Henares

Río Henares

PUERTA DEL OLIVAR

PASEO DE DOMINIO

PUERTA DEL HENARES

PUERTA DE LA LONJA

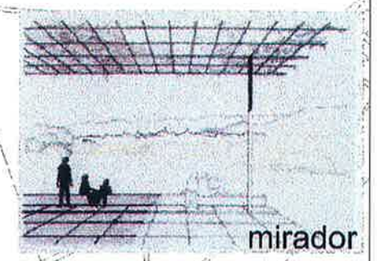
PUERTA DE LA LAGUNA

PUERTA DEL ARROYO ARDOZ

DEPORTES LA CHOPERA

VIVERO

PASEO DE DOMINIO


mirador


sendas de peatones y bicis


praderas rusticas


jardines temáticos


parque fluvial

PARQUE DE LA MANCHA - ACTIVIDADES DEPORTIVAS - ACTIVIDADES RECREATIVAS		C	PLAZAS Y ESPACIOS CIVICOS
			RETICULA DE ARBOLADO
			PLANTACION DE ARBUSTOS EN PANTALLAS
PARQUE BALCON DEL HENARES		D	ESPACIOS DEPORTIVOS
JARDINES TEMATICOS (EDUCATIVOS) 1 COMESTIBLES 2 AROMATICAS 3 FRUTALES Y MEDITERRANEAS			JUEGOS INFANTILES
		K	KIOSKOS
PRADERA RUSTICA		m	MIRADORES
PUERTAS DEL PARQUE			PASEO DE DOMINIO
APARCAMIENTOS			AMPLIACION DE PARQUE

PLANO:

ESTRUCTURA GENERAL DE LOS PARQUES DE SOTO DEL HENARES

TORREJON DE ARDOZ

ESCALA: 1:5000

FECHA DE REDACCION: JULIO 2000

ARPEGIO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Comunidad de Madrid

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO
2001

1.2.2. El sistema general de espacios libres: Parque Central del Henares.

Las 16,78 Hectáreas de la actuación Soto del Henares que se destinan al Sistema General de Espacios Libres constituyen la prolongación en el término de Torrejón del Parque Central del Henares que ARPEGIO pretende desarrollar en terrenos limítrofes de su propiedad situados mayoritariamente en el término de Alcalá.

Esta pieza del Parque Central del Henares se concibe con un triple objetivo:

- proteger los valores naturales que presentan el rio y sus márgenes por lo que a menos de 100 metros del cauce del rio no se permiten instalaciones, usos o actividades que menoscaben la necesaria protección de este espacio natural,

- facilitar al conjunto de los habitantes de Torrejón el acceso a un gran espacio libre público forestado y parcialmente urbanizado incluyendo áreas puntuales acondicionadas con las instalaciones de esparcimiento, ocio y recreo necesarias para su disfrute por la población de todas las edades, y

- dar continuidad al Sistema General de Vias Pecuarias en el término municipal.

Con su ordenación se debe:

- reducir el efecto barrera que supone la Ronda Sur y dar continuidad a las zonas verdes del sistema local
- introducir la suficiente masa de vegetación (fundamentalmente arboles y arbustos) para obtener un espacio que pueda ser utilizado por la población en cualquier condición climática
- aprovechar las oportunidades paisajísticas que ofrece su situación en el borde de la terraza superior del Henares
- situar a mas de 100 metros del cauce del rio instalaciones y servicios que faciliten el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento
- integrar la superficie destinada al Sistema General de Vías Pecuarias con las características propias de su funcionalidad y de los usos prioritarios, compatibles y complementarios que la Ley 8/1998 establece para esto suelos.

En el ámbito del Parque situado a menos de 100 metros del cauce del río, por constituir la zona de policía del cauce, cualquier actuación que se realice deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo

2032
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO

1.2.3. El sistema general de Vias Pecuarias.

El suelo del ámbito que se destina al Sistema General de Vías Pecuarias será titularidad de la Comunidad de Madrid, con la funcionalidad y usos prioritarios, compatibles y complementarios conforme a lo que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Esta superficie, que carece de edificabilidad lucrativa, la integran los dos elementos siguientes:

- el tramo de la *Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve* que actualmente discurre por el borde occidental del Sector de acuerdo con la clasificación establecida en la Orden 960/1997, de 1 de abril, (B.O.C.M. nº 87 de 14/04/97) de la Consejería de Economía y Empleo, y

- el nuevo tramo de la red de vias pecuarias del término que se define en el presente Plan Parcial a lo largo del Sistema General de espacios libres-Parque Central del Henares en la zona sur del ámbito.

El cruce de la *Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve* con el nuevo viario rodado que se define en el Plan Parcial se resolverá a nivel, siendo debidamente señalizado tanto horizontal como verticalmente. El Proyecto de Urbanización del Sector recogerá esta circunstancia y mantendrá la anchura de cruce correspondiente a la dimensión de veinte metros establecida en la citada Orden 960/1997.

El Proyecto de Urbanización del Sector, en la definición del tratamiento del Sistema General de espacios libres-Parque Central del Henares, delimitará con precisión el trazado del nuevo elemento del Sistema de Vías Pecuarias e incluirá su deslinde y amojonamiento con la localización precisa de los mojones mediante coordenadas geográficas que será recogida en una separata técnica.

El tratamiento de urbanización que se diseñe para ambos tramos de vía pecuaria en cuanto a configuración y materiales a emplear habrá de ser autorizado por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
2023

1.3. LOS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

La dotación de suelo reservado para equipamientos públicos se inserta en la red de espacios libres del sector. Las parcelas destinadas a los equipamientos que consumen mayor superficie de suelo (escolar y deportivo) se localizan en los parques perimetrales mientras que las destinadas a acoger los usos sociales se sitúan básicamente en los parques interiores (Rambla Central y Bulevar Diagonal) y en las zonas verdes locales en relación con las áreas de edificación mas densa y sobre los itinerarios de actividad urbana más intensa.

En la localización de los equipamientos locales se han tenido en cuenta asimismo criterios de accesibilidad (recorridos de menos de 500 metros desde cualquier área residencial) y de complementariedad de usos (paquetes de usos docentes y deportivos)

En el Centro de Servicios de la Estación se sitúan 10.000 m^2 de edificación para albergar servicios administrativos y equipamiento social, cultural y asistencial complementando la oferta prevista de servicios privados. Con esta concentración de equipamientos públicos se posibilita un mejor manteniemiento y gestión de las instalaciones y una accesibilidad inmediata desde el principal nodo de transporte público del área.

En los extremos este y oeste se localizan dos grandes parcelas (la E-5 y la E-17 respectivamente) que por sus dimensiones, su accesibilidad y su emplazamiento, en los bordes del contínuo urbano y junto a grandes Espacios Libres del Sistema General (el Parque del Olivar en Alcalá al este y el Parque Urbano PE-3 de Torrejón al oeste), presentan una especial aptitud para ser destinadas a usos institucionales.

1.4. EL EQUIPAMIENTO COMERCIAL

El equipamiento comercial destinado a dar servicio al sector se ha considerado como una pieza fundamental en la estructuración del nuevo barrio colaborando a:

- reforzar la actividad cívica sobre los ejes viarios principales por los que se van a canalizar los flujos peatonales mas importantes, y
- concentrar en el Centro de Servicios de la Estación, como principal nodo del transporte público del área, la mayor intensidad de actividad comercial y de servicios.

En relación con el primer criterio, del total de la edificabilidad de cada unidad residencial colectiva, se han asignado para el pequeño comercio en los bajos porcentajes distintos que oscilan entre el 3,5% en las zonas de menor densidad residencial y el 8,3% en las unidades que se situan sobre el Eje Comercial, Bambla Central y Bulevar Diagonal. En estos ámbitos los locales comerciales se ubicarán obligatoriamente con frente a esos ejes. Con el mismo objetivo de reforzar la actividad cívica sobre los ejes principales se han ubicado las parcelas T-4, T-5 y T-6.

En el Centro de Servicios de la Estación se concentra casi la mitad de la oferta de usos terciarios del sector cuya ordenación debe hacerse, mediante un Estudio de Detalle, junto al resto de dotaciones públicas que integrarán esta pieza de centralidad urbana con capacidad de atracción por encima del ámbito estricto del sector.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2034

1.5. MORFOLOGIA Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

La distribución de las distintas tipologías residenciales responde a los criterios de ordenar escalonadamente la intensidad edificatoria definiendo franjas de densidad decreciente desde el borde del suelo urbano y el ferrocarril hacia el río y de recoger el abanico de **tipologías previstas** en la actuación: por una parte Viviendas en tipología colectiva de Protección Pública y para el mercado libre, todas ellas en manzana cerrada o bloque, y por otra parte Viviendas Unifamiliares con distintos tamaños de parcela para albergar tipologías pareadas y adosadas destinadas al mercado libre.

Entre las **viviendas colectivas de Protección Pública** se distinguen tres categorías: las de régimen especial, en alquiler para Jóvenes y Mayores (JyM), las destinadas a venta o uso propio con superficie construida igual o inferior a 110 m^2, asimilables a las VPO, y las destinadas a venta o uso propio con superficie construida igual o inferior a 150 m^2 asimilables a las viviendas de precio tasado.

Las Viviendas de Protección Pública de régimen especial para Jóvenes y Mayores (JyM) con superficie construida media de 70 m^2 se sitúan sobre la arteria norte de acceso a la Estación y en relación con el Parque equipado de los Deportes que las separa de las vías del ferrocarril, configurando la zona de mayor altura (seis plantas mas ático) y edificabilidad (2,81 m^2/m^2) del ámbito.

El resto de las Viviendas de Protección Pública (las asimilables a las de protección oficial, con superficie media de 90 m^2 y a las de precio tasado, con superficie media de 100 m^2) se localizan en las manzanas que, con cuatro o cinco plantas, bajos comerciales y una edificabilidad por debajo de los 2 m^2/m^2, configuran el eje longitudinal prolongación de la calle La Solana que debe aglutinar la actividad cívica y comercial más intensa del ámbito.

La **Vivienda Colectiva Libre** se localiza sobre uno de los dos ejes verdes lineales norte/sur que estructuran la ordenación: la Rambla Central que conecta el Centro de Servicios de la Estación con el Parque Central del Henares.

Las 248 viviendas de este tipo previstas se organizan en dos manzanas de baja densidad (edificabilidad de 1,45 m^2/m^2) con tres, cuatro o excepcionalmente cinco plantas de altura, espacio interior suficiente para albergar dotaciones privadas e incluso, algún paquete de vivienda unifamiliar o dúplex, y un cierto nivel de usos comerciales en planta baja como refuerzo de la actividad urbana que debe caracterizar este eje.

Si en los ejemplos de disposición de la edificación predomina la **orientación** norte-sur se debe a que ésta resulta ser la más ventajosa para un clima como el de Torrejón. Tal orientación es la que se recomienda para la ordenación de la edificación porque garantiza el adecuado soleamiento de los edificios y del espacio exterior para permitir que:

- al menos la mitad de la fachada del espacio habitable de un edificio reciba una hora de sol el 22 de diciembre por encima de un plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta baja y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados,

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACIÓN
Fecha
EL SECRETARIO
2035
APROBACIÓN DEFINITIVA

- cada vivienda disponga de un metro cuadrado por persona de ventana soleada durante al menos dos horas de un 22 de diciembre con un ángulo de incidencia superior a 17 grados

- entre las 10 y las 14 horas solares de un 22 de diciembre, al menos un 10% de la superficie de suelo libre total, y en posición adyacente a las fachadas de los edificios, permanezca soleada.

En relación con la conveniencia de potenciar la **aplicación de consideraciones bioclimáticas** se plantea que en los proyectos de las edificaciones destinadas a viviendas JyM y a equipamientos públicos se alcancen estándares de soleamiento superiores. Esta exigencia no debe suponer menoscabo del adecuado comportamiento energético de estos edificios por lo que deberán cuidar especialmente la ventilación, la protección solar y el aislamiento térmico del cerramiento (incluida la cubierta) y de los huecos exteriores.

La trama de **vivienda unifamiliar** presenta una cierta uniformidad que puede y debe matizarse con el tratamiento individualizado de las diferentes (por tamaño, forma y orientación) Unidades de Ordenación contempladas. La posibilidad de ordenar determinados paquetes en régimen de condominio, agrupando en un espacio común dotaciones o servicios de uso privado, permite crear ámbitos diferenciados con características de "colonias" identificables.

Con esta posibilidad de condominio se ofrece la suficiente flexibilidad para poder acoger prácticamente en cualquier zona cualquier tipología de vivienda unifamiliar. Sin embargo, diferencias en el trazado y las dimensiones del viario y, en consecuencia, en la superficie de las manzanas permiten diferenciar dos zonas destinadas a las dos tipologías o grados contemplados para la vivienda unifamiliar:

- en los bordes oriental y occidental se destinan once Unidades de Ordenación (U-5, U-6, U-16, U-17, U-24, U-25, U-31A, U-31B, U-32, U-37 y U-38) a situar las 230 viviendas pareadas (en algún caso aisladas) de mayor tamaño que sobre una parcela media de 365 m^2 pueden alcanzar una superficie media de 219 m^2 construidos,

- el resto de las Unidades de Ordenación, situadas a ambos lados de la Rambla Central y del Bulevar bisagra se conciben más densas, para albergar 1.047 viviendas pareadas y en hilera que sobre parcelas con tamaño medio de 222 m^2 pueden alcanzar entre 132 y 157 m^2 construidos.

En conjunto se preven 1.277 viviendas unifamiliares, destinadas al mercado libre, con un tamaño medio de parcela de 247 m^2.

En relación con la necesidad de facilitar **suelo para** la construcción de **viviendas protegidas** según lo establecido en el artículo 110 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, mas de la mitad del suelo del Sector se destina a albergar las 4.979 viviendas (mas de las tres cuartas partes del total) que

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2036

están sujetas a algún tipo de protección pública en el marco de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

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 - VPP1 (JyM)	333	5,1 %	23.335	3,3%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP2 (VPO)	818	12,6 %	73.710	10,4%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP3 (VPT)	3.828	58,9 %	383.336	54,3%
TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA	**4.979**	**76,6 %**	**480.381**	**68,0%**
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	248	3,8 %	24.808	3,5%
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	1.277	19,6 %	201.027	28,5%
TOTAL VIVIENDA LIBRE	**1.525**	**23,4 %**	**224.835**	**32,0%**
TOTAL VIVIENDAS	***6.504***	***100,00%***	***706.216***	***100,00%***

Ello significa que serán de protección pública el 95,2% de las viviendas en edificación colectiva.

Las 4.979 viviendas destinadas a acojerse a algún tipo de protección pública tienen asignada una edificabilidad de 480.381 m² lo que supone el 68% de la edificabilidad residencial prevista y el 61,58% de la edificabilidad lucrativa total.

Este porcentaje de edificabilidad residencial protegida habilita al promotor de la actuación para obtener los beneficios regulados en el Real Decreto 1186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001.

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
25-5-01
2037

1.6. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

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

Los 780.000 m^2 de edificabilidad lucrativa y las 765.774 Unidades de Aprovechamiento se distribuyen entre los distintos usos lucrativos según se recoge en el siguiente cuadro:

USO/TIPOLOGIA	Edificabilidad E. m^2 construibles	Coeficiente de Ponderacion P.	E x P Unidades de Aprovechamiento
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	25.708	1	25.708
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPP-1	24.210	0,6	14.526
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPP-2	79.910	0,75	59.932
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VPP-3	404.261	0,9	363.835
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	201.027	1,25	251.283
TERCIARIO: O - OFICINAS-HOTELERO	11.234	0,9	10.110
TERCIARIO: C - COMERCIO	33.650	1,2	40.380
TOTAL	**780.000**		**765.774**

De esta distribución de usos sobre las 170,55 hectáreas incluidas en el ámbito del PAU se deduce que el aprovechamiento tipo es de cero coma cuatro cuatro nueve (0,449) metros cuadrados construibles en el uso-tipología residencial multifamiliar libre por metro cuadrado de suelo.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación del PAU y el artículo 11 de las Normas Urbanísticas de dicho documento, el aprovechamiento urbanístico patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito resulta ser el 77,5% del aprovechamiento urbanístico total, esto es 593.475 Unidades de Aprovechamiento.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
EL SECRETARIO
Fecha
2038

1.7. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

La superficie total destinada en el Plan Parcial al sistema local de espacios libres de dominio y uso público es de 236.195 m², que supera ampliamente las exigencias del Reglamento de Planeamiento cifradas en 149.760 m² (el 10% de la superficie del sector). También se superan los mínimos sectoriales exigidos para áreas de juego y recreo (en más de 4.700 m²) y para jardines (en más de 9 hectáreas).

La reserva de suelo para usos docentes y deportivos (parcelas E-2, E-3, E-4, E-5, E-9, E-14, E-15, E-16 y E-17) es de 156.338 m² lo que supone 242 m² mas que los 104.064 + 52.032 exigidos por el Reglamento de Planeamiento para estos usos.

El Plan Parcial reserva suelo (los 25.094 m² de las parcelas E-6, E-7, E-8, E-10, E-11, E-12, E-13 y E-18 y el incluido en el Centro de Servicios de la Estación) para construir 40.591 m² de edificación destinada a usos sociales superandose los 39.024 m² exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

La reserva para dotación comercial prevista permite construir 17.950 m² en las parcelas T-3, T-4, T-5, T-6 y T-7 y otros 15.700 m² en el Centro de Servicios de la Estación con lo que se cumple la exigencia de 26.016 m², como mínimo, establecida en el Reglamento de Planeamiento.

En la red viaria pública se pueden localizar 3.480 plazas de aparcamiento que junto a las 11.992 plazas que la normativa exige en el interior de las parcelas para la edificación prevista (1.151, una por vivienda, en las parcelas calificadas para VPP-1 y VPP-2; 5.742, una y media por vivienda, en las calificadas para VPP-3; 3.050, dos por vivienda, en las colectivas calificadas para VL y en las parcelas de vivienda unifamiliar; 838, una por cada 30 ó 100 m² construidos, en las parcelas de uso terciario y 1.211, una por cada 50 ó 100 m² construidos, en las parcelas dotacionales) suponen un total de 15.472 que prácticamente duplican las exigidas, como mínimo, por el Reglamento de Planeamiento.

DOTACION	EXIGENCIAS MINIMAS DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	DIFERENCIA
AREAS DE JUEGO Y RECREO	39.024 m² 6 m²/vivienda	43.786 m² de suelo	+ 4.762 m²
JARDINES	97.560 m² 15 m²/vivienda	192.409 m² de suelo	+ 94.849 m²
TOTAL ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	149.760 m² 10% de la superficie total	257.625 m² de suelo	**+ 107.865 m²**
CENTROS DOCENTES	104.064 m² 16 m²/vivienda	156.338 m² de suelo	**+ 242 m²**
PARQUE DEPORTIVO	52.032 m² 8 m²/vivienda		
EQUIPAMIENTO SOCIAL	39.024 m² 6 m² construidos/vivienda	40.591 m² construidos	**+1.567 m²**
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	26.016 m² 4 m² construidos/vivienda	33.650 m² construidos	**+7.634 m²**
PLAZAS DE APARCAMIENTO	7.800 plazas una por cada 100 m² de edificación	15.472 plazas	**+ 7.672 plazas**

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01
2039

2. TRANSPORTE Y RED VIARIA

2.1. TRANSPORTE PUBLICO

El **ferrocarril**, como transporte público de gran capacidad, se considera un medio fundamental para atender los desplazamientos generados entre el Corredor del Henares y la metrópoli de Madrid.

Sobre la línea de cercanías de Alcalá y Guadalajara, que discurre por el límite Norte de la actuación, está prevista una Estación para dar servicio a mas de 10.000 viviendas, incluidas las previstas en el ámbito del Sector y en la *Mancha Amarilla*, y las existentes entre la A-2 y la Avenida de la Constitución (Urbanizaciones *El Saucar* y *La Zarzuela*) así como en el borde oriental del suelo urbano (*Santiago Apostol*, etc.).

Para facilitar la utilización de este medio de transporte se plantea un aparcamiento en superficie junto a la Estación con las dimensiones adecuadas. En este sentido hay que tener en cuenta que el grueso de la actuación se encuentra en un radio de 500 metros de la estación prevista (solamente en el extremo Sudoeste se supera ligeramente el kilómetro) y que, como el terreno es una planicie de escasa pendiente, estas distancias se pueden cubrir fácilmente a pie o en bicicleta por lo que la Estación debe contar con servicios y acceso preferente para el uso de bicicletas y autobuses colectores de esta zona y las adyacentes.

La localización de la superficie destinada a aparcamiento así como la distribución del número total de plazas entre automóviles, motos y bicicletas se establecerán en función de las conclusiones del Estudio de Tráfico a realizar en la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito.

Por constituir este medio de transporte la fuente principal de ruido sobre el ámbito de la actuación, se ha realizado un Estudio de Impacto Acústico de cuyas conclusiones se han extraido las medidas correctoras adecuadas para garantizar, de acuerdo con el Decreto 78/1999 de la CAM, la protección del nuevo tejido residencial frente a la contaminación acústica proveniente del ferrocarril.

Con este objetivo, además de las determinaciones que establece el presente Plan Parcial sobre distancia (los edificios residenciales estan a 100 metros del foco emisor), altura (todos los edificios se situan por debajo del plano de ocultación del foco emisor) y orientación de las edificaciones próximas, el Proyecto de Urbanización definirá las características concretas de los caballones de tierra (de unos 6 m. de altura) y/o las pantallas acústicas convencionales (de unos 3 m. de altura) indicadas en el esquema.

Para las relaciones del transporte público en **autobús** con el resto del suelo urbano de Torrejón debe pensarse en la prolongación de las líneas urbanas existentes hasta el ámbito de la actuación, con un recorrido probable por la Avenida de la Constitución y los principales ejes previstos en la actuación en los que se contemplará la posibilidad de introducir fórmulas que faciliten la movilidad del autobús.

Los nuevos itinerarios deberán conectar con la Estación de ferrocarril.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2040
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

2.2. CONEXIONES VIARIAS EXTERIORES

Las conexiones exteriores de la actuación con Torrejón y el territorio metropolitano se apoyan en el sistema viario establecido en el PGOU municipal y en el Plan Estratégico Director Regional de Ordenación de la Comunidad de Madrid.

En relación con la ciudad, el PGOU establece dos redes de 1er y 2º orden por las que discurren los tráficos general y distrital. La primera tiene como elemento articulador una vía de circunvalación al sur de la ciudad actual y que se continúa después entre ésta y la actuación proyectada hasta uno de los accesos principales por la autovía A-2. De esta vía se cuelga la Ronda de la actuación que tiene así un papel complementario o de *bypass* en el contexto municipal. La red de 2º orden de la actuación es una prolongación de la propuesta en el PGOU, dando continuidad a las vías urbanas del oeste (la calle La Solana con tres arterias interiores y la calle La Plata con una gran rótula sobre el Bulevar Diagonal) y configurando una malla de atado de la red de primer orden indicada.

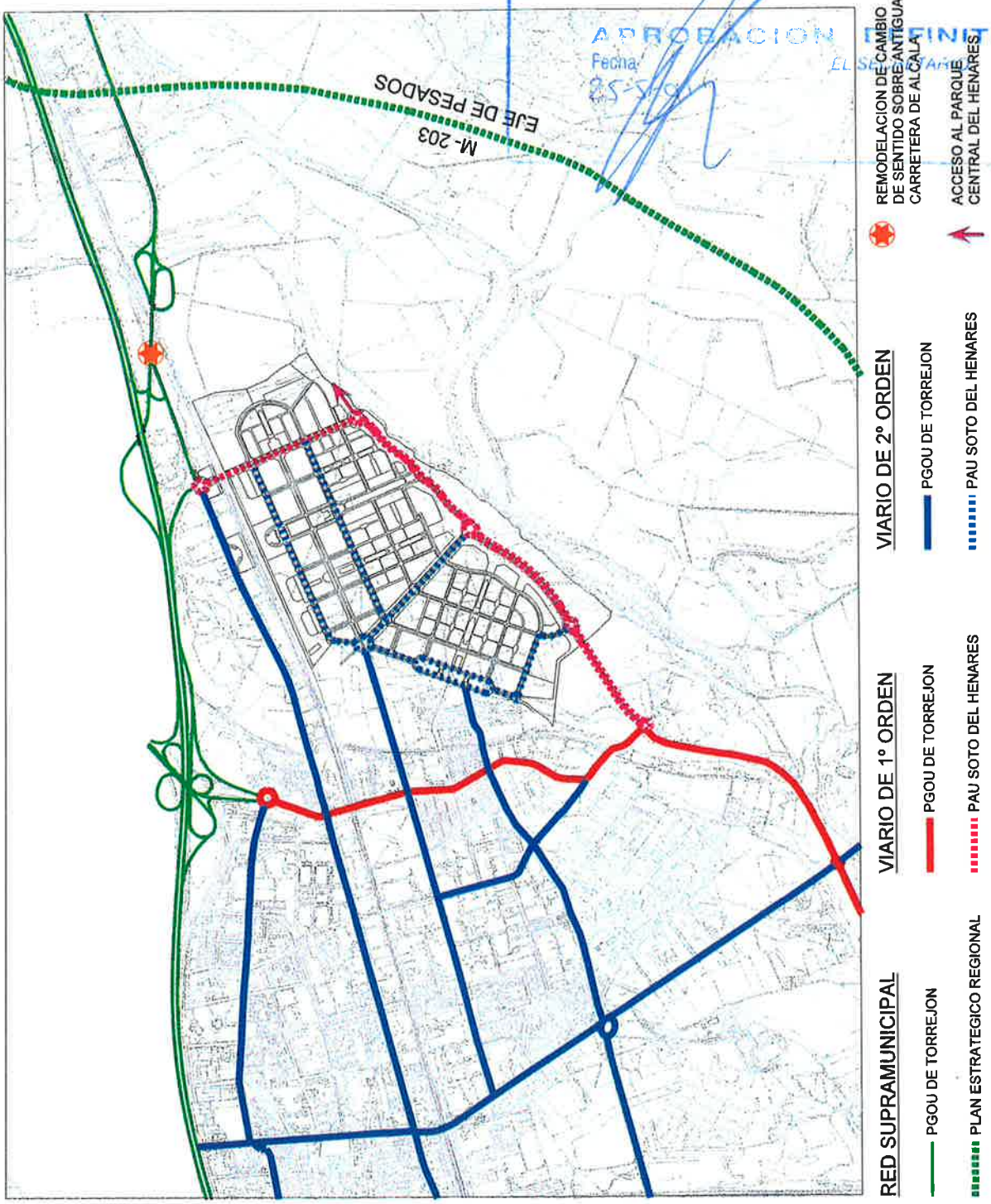
En el contexto metropolitano está previsto un nuevo eje de tráfico de pesados al sur del municipio al prolongar y desdoblar la carretera M-203 hasta la A-2. Así, la actuación proyectada se libera en gran medida no sólo del tráfico generado por las zonas residenciales al sur de la ciudad, sino también del que pueden generar las zonas industriales del oeste.

El tráfico generado por la actuación se conecta directamente con la red intermunicipal, autovía A-2 y antígua carretera de Alcalá de Henares. Las entradas se producen de forma fluída bordeando las zonas urbanas, a través de la nueva glorieta en la confluencia con la Avenida de la Constitución y el paso bajo el ferrocarril. En cuanto a las salidas hacia la A-2 pasan por un dificultoso cambio de sentido que se transforma mediante la solución contemplada en el *"Anteproyecto de conexiones exteriores de Torrejón de Ardoz con la N-II y M-300"* definido tras su discusión con los responsables de carreteras del Ministerio de Fomento y de la CAM.

El trazado de la red de 1er orden se ha ajustado al perímetro de las zonas urbanas más densas, con el fín de evitar el impacto de esta vía en las zonas limítrofes (Parque Central del Henares) que por su valor ambiental deben ser protegidas del tráfico rodado aunque éste no alcance intensidades elevadas. Asimismo se ha tenido en cuenta la conveniencia de situar su enlace con la red supramunicipal en el punto más adecuado.

En función de las conclusiones extraidas del Estudio de Tráfico y del Estudio de Impacto Acústico realizados tras la aprobación inicial del presente Plan Parcial, se han reajustado las propuestas establecidas en el documento inicial sobre el trazado, dimensiones y diseño concretos del viario de primer orden. En concreto, como el tramo oriental de la Ronda Sur soportaría una intensidad de tráfico aproximadamente la mitad que la del tramo occidental no resulta necesario plantear que discurra deprimido 2/3 metros.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
2042
APROBACION PROVISIONAL
23-5-01

2.3. RED VIARIA INTERIOR

La red viaria proyectada es una malla, articulada con la trama existente en el norte y en el oeste del ámbito, y compuesta por vias jerarquizadas según intensidades y modos de tráfico generados por los usos y actividades previstos en la actuación. En su diseño se ha intentado conciliar tres factores determinantes: capacidad circulatoria, calidad ambiental y convivencia de modos de tráfico en canales únicos o segregados.

Es una red ajustada a la escala de la actuación, en la que se han tenido presentes criterios de sostenibilidad en lo que se refiere al uso del automovil privado frente a otros modos de transporte. Aunque la tasa de motorización del municipio es muy elevada (511 automóviles por cada 1.000 habitantes) se trata de evitar que ello implique la dependencia del automóvil para los desplazamientos en el interior del área reduciendo a la mitad (*factor 2*) su porcentaje en la distribución modal del 37% actual a un 20%.

El hecho de que el ámbito sea una pieza significativamente llana, compacta, sin barreras naturales o artificiales interiores y de contar como elemento estructurador del nuevo desarrollo con una Estación de ferrocarril de cercanias supone plantear una red viaria en la que las demandas del tráfico rodado en su interior no pueden ser el condicionante fundamental.

1. Jerarquía de la red y velocidad circulatoria

En la malla proyectada se distinguen las siguientes categorías de vías según niveles de tráfico y funciones:

- la Ronda Sur como elemento del sistema viario municipal de primer orden,
- Arterias de segundo orden para conectar con la vía de Ronda Sur y para canalizar el tráfico entre el borde oriental del suelo urbano (Mancha Amarilla) y las zonas más densas y áreas de actividad más intensa de la actuación,
- Vías colectoras locales que distribuyen el tráfico de acceso o de paso en cada zona desde la red principal,
- Calles de acceso local, de uso compartido, en las que se equilibran las funciones estancial y de tráfico rodado de acceso a las parcelas,
- Eje Comercial, básicamente para el tránsito peatonal, sobre el que se contempla tráfico segregado para autobús y vehículos de servicios,
- Carril bici o sendas peatonales segregadas del resto del tráfico.

Con el objetivo de evitar que el tránsito automovilístico adquiera un protagonismo no deseado y de obtener ámbitos caracterizados por el dominio del peatón, sobre la Ronda Sur no debe circularse a más de 50 Km/h., sobre las arterias de 2º orden no deben superarse los 30 Km/h. ni en las vias colectoras locales los 20 Km/h. En las calles interiores de acceso a las parcelas, para tráfico de coexistencia, la velocidad de circulación de los vehículos debe acomodarse a la que imponga el tránsito peatonal característico de estos espacios.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
2043



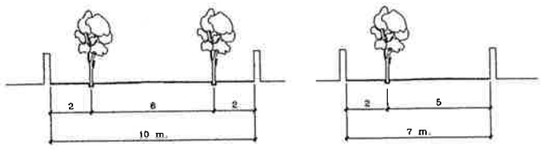
2. Secciones tipo y trazado

En los planos de la serie 2 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes se recogen las secciones viarias con una posible distribución de gálibos dentro de la anchura total de cada una así como los perfiles de las vías principales. En el esquema de la página siguiente se grafían las secciones propuestas para todos los tipos de vías contemplados en la ordenación. Estas secciones son indicativas y podrán ajustarse en el Proyecto de Urbanización.

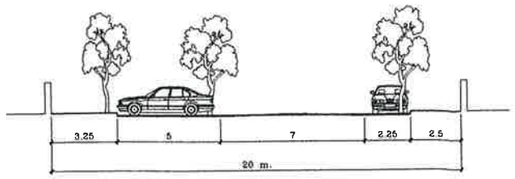
Las secciones de las vías principales son de doble calzada con mediana o bulevar central, las colectoras locales de una sola calzada y las calles compartidas de sección única sin distribución de calzadas y aceras.

El trazado en planta se compone de alineaciones rectas o curvas de gran radio. En perfil, al situarnos en una terraza prácticamente llana, se han considerado pendientes entre el 0,5 y el 1% en el tanteo realizado a escala 1/5.000, con el fin de no tener cotas rojas excesivas en desmonte o terraplén.

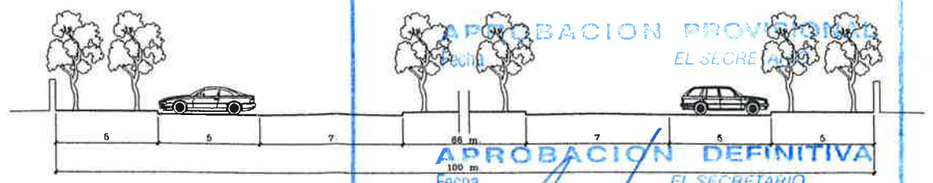
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid) 2049
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01 EL SECRETARIO



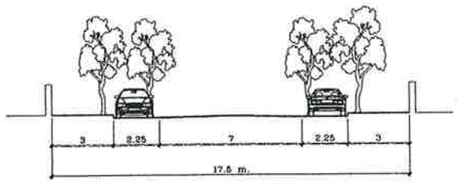
CALLES DE TRAFICO COMPARTIDO



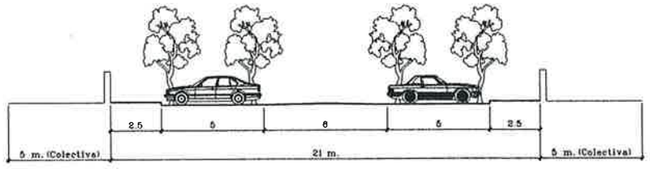
ARTERIA ESTE/OESTE. Tramo Oeste



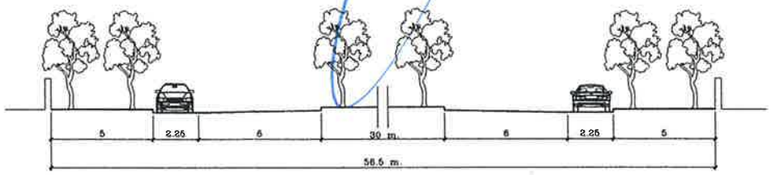
RAMBLA CENTRAL. Tramo Norte



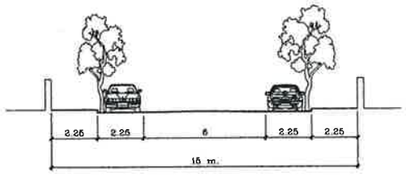
VIA COLECTORA LOCAL EN ZONA UNIFAMILIAR



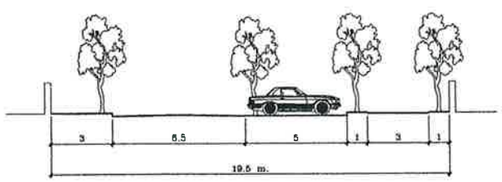
CALLE LOCAL EN ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA



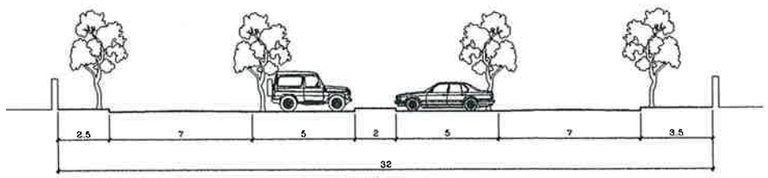
RAMBLA CENTRAL. Tramo Sur



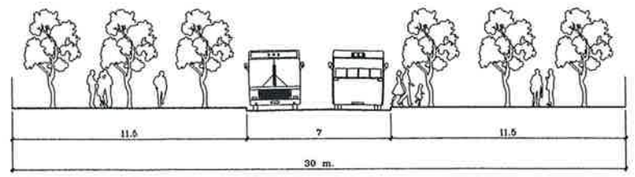
VIA COLECTORA LOCAL EN ZONA UNIFAMILIAR



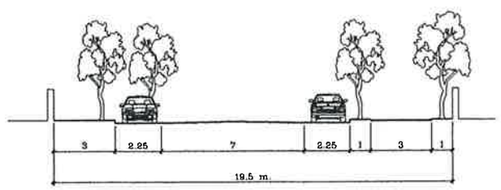
VIA BORDE SUR



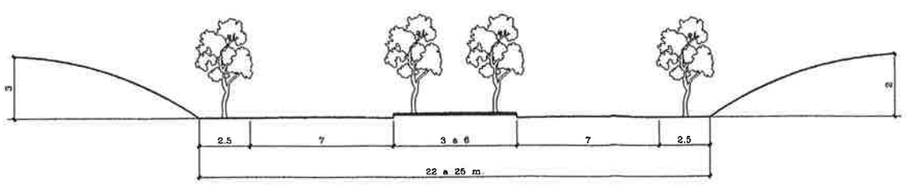
ARTERIA ESTE/OESTE. Tramo Central



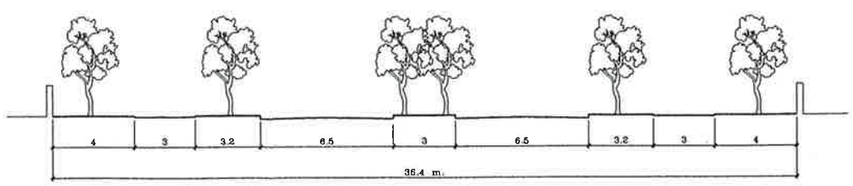
EJE COMERCIAL



VIA BORDE OESTE



VIA DE RONDA. Tramo Oeste



VIA DE RONDA. Tramo Este

ESCALA: 1/300

2045
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

El tramo occidental de la vía de Ronda Sur, el que va a canalizar mayores intensidades de trafico, se hunde del orden de 2/3 metros con el fin de limitar su efecto de barrera sobre el Parque Central del Henares así como para reducir la contaminación acústica producida por los vehículos que la utilicen. Por esta razón en sus conexiones con el viario interior se registran pendientes algo mayores aunque sin alcanzar el 5%.

APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
25-01

En los pasos bajo el ferrocarril las pendientes resultantes no llegan al 10%.

Será en el Proyecto de Urbanización donde se definirán con precisión estas pendientes de acuerdo con la compensación de tierras a realizar y la categoría de cada vía.

3. Tipos de explanada

Se ha realizado una campaña de seis calicatas en distintos puntos de la malla viaria prevista hasta una profundidad de 3,6 metros. De acuerdo con los resultados de los ensayos realizados se trata de suelos secos, compuestos por arcillas y arenas bajo una capa de tierra vegetal de unos 50 centímetros de espesor y que se clasifican, según el PG-3-1975, como tolerables en casi todos los puntos, resultando una explanada tipo E-1 (CBR entre 5 y 10). Solo en un caso se llega a un tipo E-2 (CBR entre 10 y 20).

4. Tipos de firme

A los efectos de su definición en el Proyecto de Urbanización se establecen los siguientes criterios:

- En la vía de Ronda Sur adoptar una sección estructural similar a las de carreteras de tipo flexible
- En las arterias principales considerar una explanada E-2 con tierras de aportación
- Abaratar la capa de base del firme mediante el empleo de hormigón compactado, grava-cemento o suelo cemento, en lugar de hormigón vibrado de H-125
- Reforzar la capa de rodadura asfáltica, en espesor y número de capas extendidas
- En las calles compartidas con muchas acometidas, mantener la base de hormigón vibrado sobre la que se asienta el firme de adoquines o losetas de hormigón
- Tomar medidas provisionales en la etapa de mayor deterioro, durante la construcción de las viviendas.

5. Aparcamientos

Se pueden distinguir los siguientes tipos de aparcamiento proyectado en la red viaria:

- Areas de aparcamiento junto a la Estación de ferrocarril
- Aparcamiento en batería a 45º, 60º y 90º, en los bordes de la calzada o en la mediana central

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
2046

- Aparcamiento en fila en los bordes de la calzada
- Aparcamiento no señalizado en las calles compartidas
- Aparcamiento de bicicletas en la Estación y en todos los lugares de fuerte concentración de actividades

Anejas a la red viaria pública se localizan unas 3.480 plazas (distribuidas según el esquema adjunto) con lo que el ratio de aparcamiento en la red viaria, en función del número de viviendas, es muy ligeramente superior al 50% establecido en la normativa del PGOU de Torrejón. También se cumplen las exigencias del Reglamento de Planeamiento puesto que la normativa del Plan Parcial obliga a la localización de una o dos plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas en función de la tipología residencial con lo que se consiguen otras 11.992 plazas.



NUMEROS DE APARCAMIENTOS ANEJOS A LA CALZADA
POR TRAMOS DE CALLES

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2047

En las Unidades de Ordenación destinadas a la vivienda JyM, por las características de sus habitantes, se plantea abordar experiencias piloto (en la línea de los *"vecindarios sin coches"* europeos) en las que se flexibilicen las exigencias de estándares de aparcamiento. El espacio que no se dedicaría a estacionamiento podría destinarse a otros usos públicos o colectivos.

APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

6. Adecuación ambiental

El hecho de que el *Parque Residencial Soto del Henares* se extiende sobre un ámbito significativamente llano, sin barreras naturales o artificiales y de que cuenta como elemento estructurador de su ordenación con una Estación de ferrocarril de cercanías, ha conducido a plantear una red viaria en la que las demandas del tráfico automovilístico en su interior no se contemplan como el condicionante fundamental. Mas bien, en su concepción se han tenido presentes criterios de sostenibilidad medio ambiental dirigidos a conceder mayor protagonismo al transporte público y al uso peatonal del espacio viario.

Los criterios de sostenibilidad manejados han conducido a proponer una red viaria:

- adaptada al terreno natural, sin grandes movimientos de tierras,
- que integre los canales de circulación peatonal con las zonas verdes y ajardinadas,
- con una fuerte dotación de arbolado en las calles,
- que limite el uso de su superficie para el estacionamiento de automóviles, y
- que mantenga el tráfico rodado en unos límites de velocidad bajos.

En relación con el objetivo de minimizar los movimientos de tierra se plantea que los materiales sobrantes, así como la tierra vegetal procedente del desbroce, se utilicen para modificar la configuración topográfica de las zonas verdes (especialmente para el apantallamiento del ferrocarril) y modelar y proteger los taludes del tramo occidental de la Ronda Sur que es el que soporta mayores intensidades de tráfico. Como se deduce de los resultados de las dos calicatas realizadas sobre el trazado de esta vía, al hundir el tramo occidental de ésta unos dos o tres metros se obtienen suelos tolerables y adecuados para su empleo como préstamos en los terraplenes del resto del viario.

Para asegurar la continuidad de la circulación peatonal entre las zonas verdes y las calles deben cuidarse especialmente los materiales a emplear en la pavimentación de éstas, evitando todo tipo de barreras arquitectónicas que supongan obstáculo, inseguridad o peligro para el tránsito peatonal. En este sentido, algunos elementos de amueblamiento urbano pueden situarse estratégicamente en zonas de contacto entre ambos tipos de espacios públicos sirviendo así para crear ámbitos con mayor capacidad de atraer y canalizar adecuadamente los desplazamientos peatonales.

En las arterias principales se deben disponer franjas ajardinadas y arboladas en el centro y/o en las aceras para reducir el impacto del tráfico sobre las zonas residenciales. Para facilitar la utilización del viario por el peatón, salvo en las calles

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2048

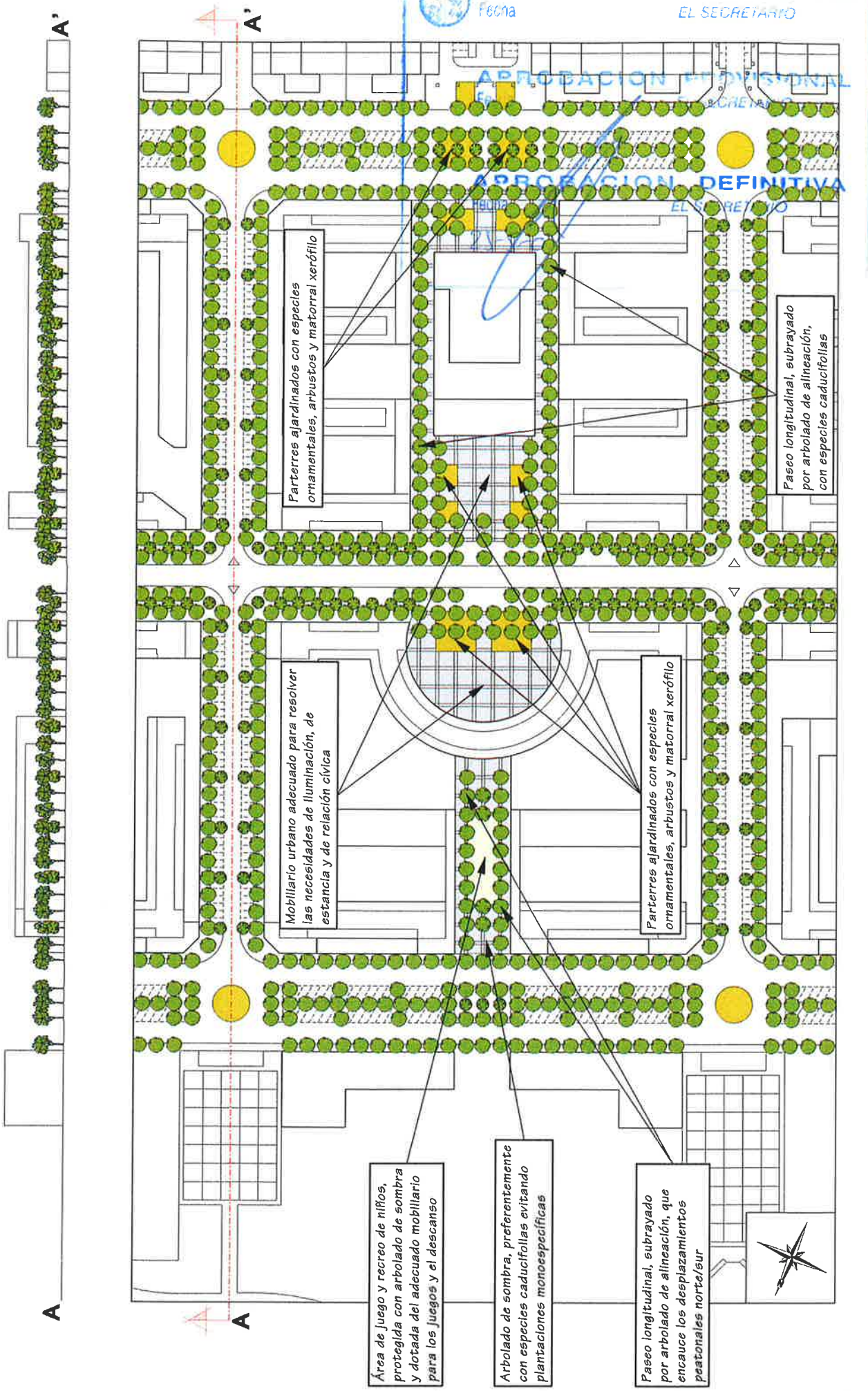
interiores que sirven a las zonas unifamiliares y que por sus dimensiones no lo permiten, en el resto de la red se deberían disponer hasta 4 hileras de arbolado por calle (en medianas, áreas de aparcamiento y aceras) con el objetivo de conseguir pasajes o galerías verdes frente a la habitual disposición de hileras de "sombrillas".

El alto índice de motorización previsto, cercano a 2 automóviles por familia, no debe suponer que se destine la mayor parte del espacio viario al estacionamiento de vehículos. Para evitarlo, el Plan Parcial obliga a que aproximadamente las tres cuartas partes de las plazas de aparcamiento necesarias se sitúen en el interior de las parcelas mientras que en la red viaria pública se localizan estrictamente las exigidas por la normativa municipal.

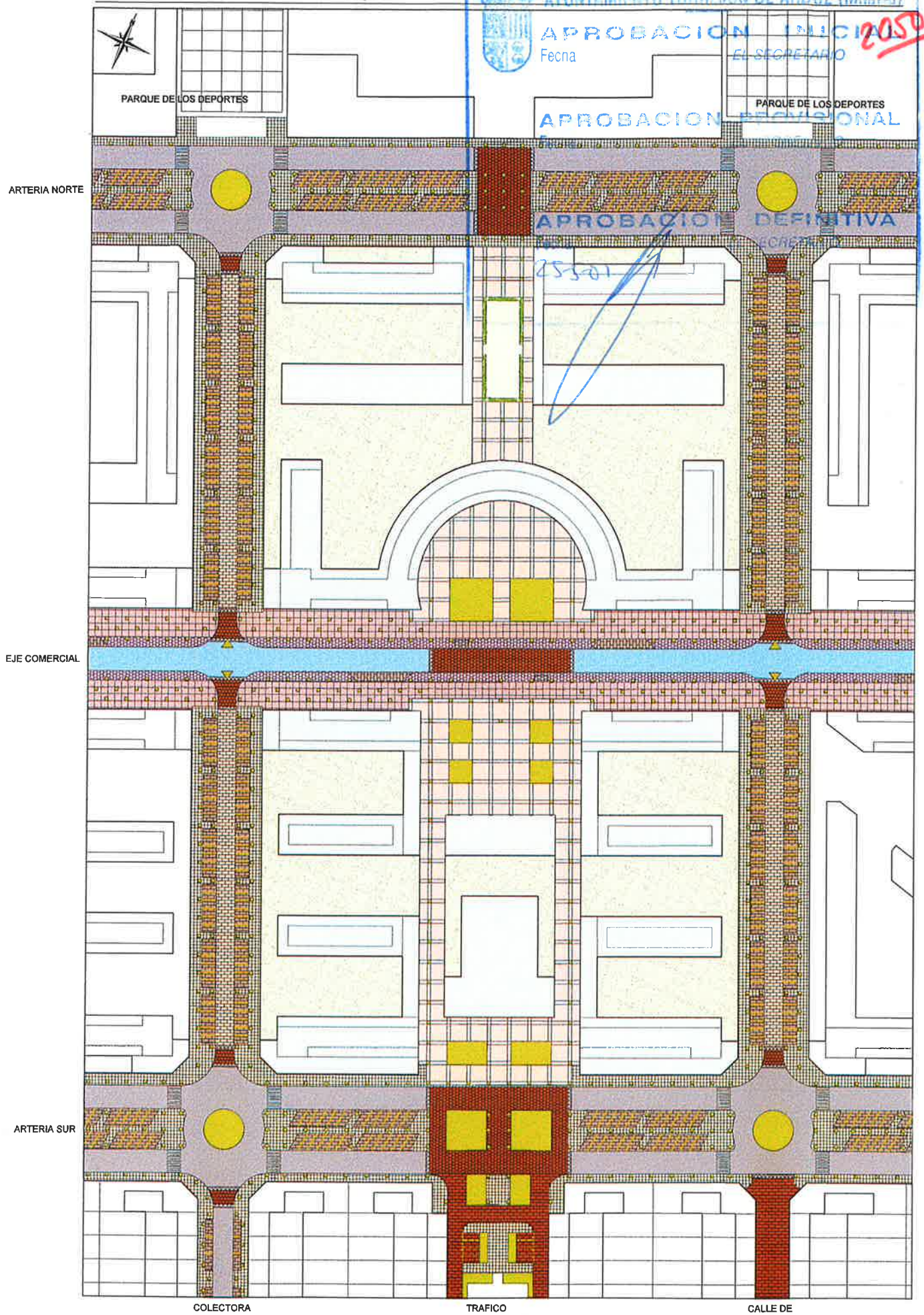
Para mantener el tráfico de vehículos dentro de las velocidades contempladas, en una red con alineaciones muy rectas y continuas y de escasa pendiente, se prevé aplicar un repertorio de medidas limitadoras que van desde la orientación de los aparcamientos a las pequeñas glorietas en los cruces, desde pasos de peatones sobre-elevados a dimensiones estrictas para los radios de giro y la anchura de carriles y desde la diferente coloración y textura de pavimentos a la disposición estratégica del mobiliario urbano.

A modo de ejemplo se incluye a continuación una propuesta del tratamiento a dar a una zona central del ámbito (la que incluye las unidades de ordenación M-11, M-12A y M-12B, el equipamiento social E-6, el Eje Comercial y las zonas verdes V-11 y V-12) en la que se contempla buena parte del repertorio de soluciones aplicables, de forma selectiva y adaptadas a cada caso concreto, en el resto del viario público.

2049
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA

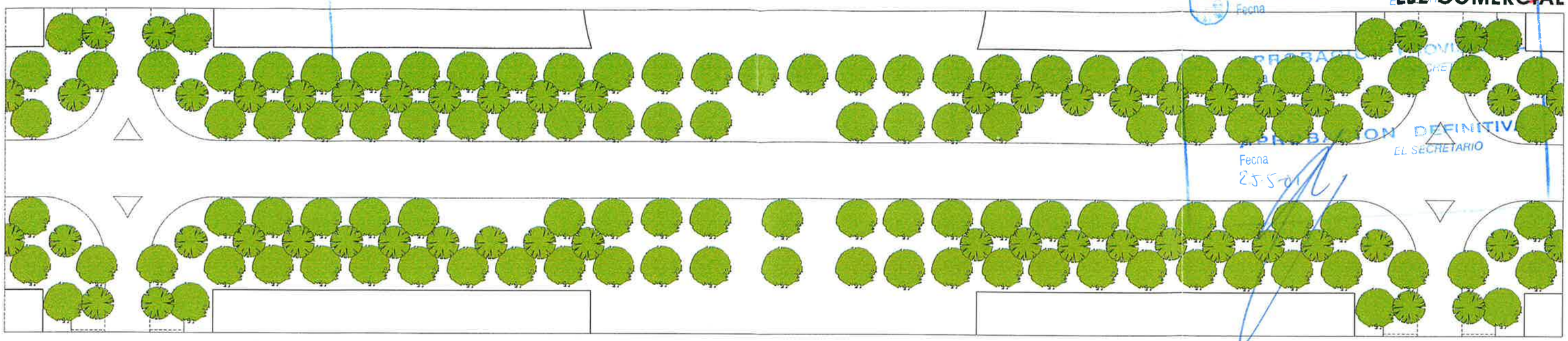


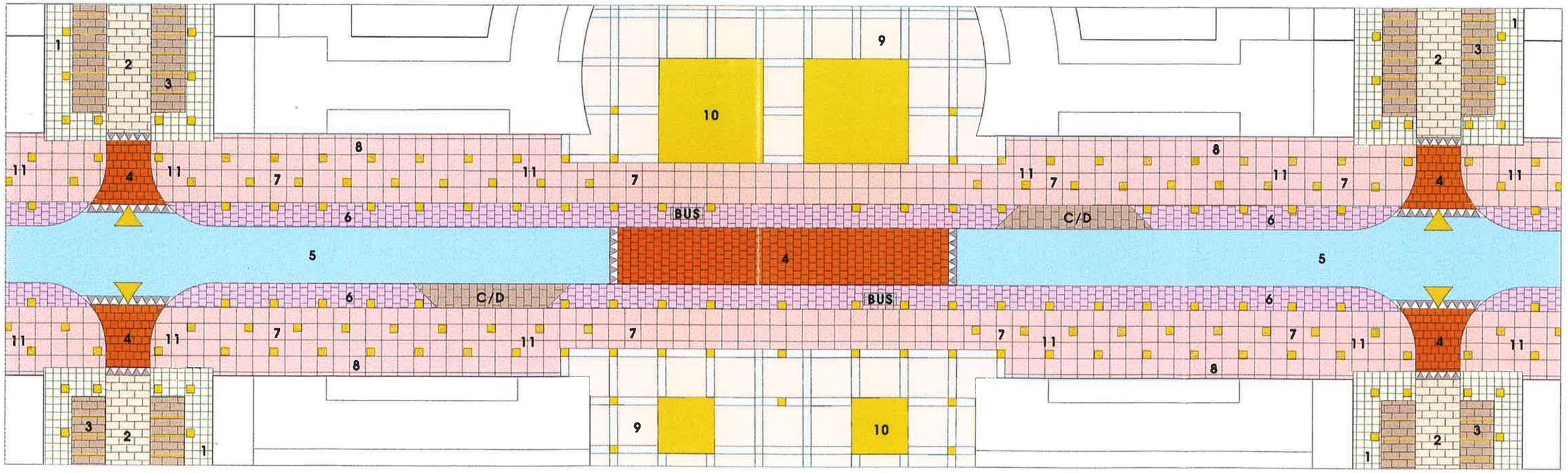
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
APROBACION DEFINITIVA
25-5-01



AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
Fecha
25-5-01
205

EJE COMERCIAL

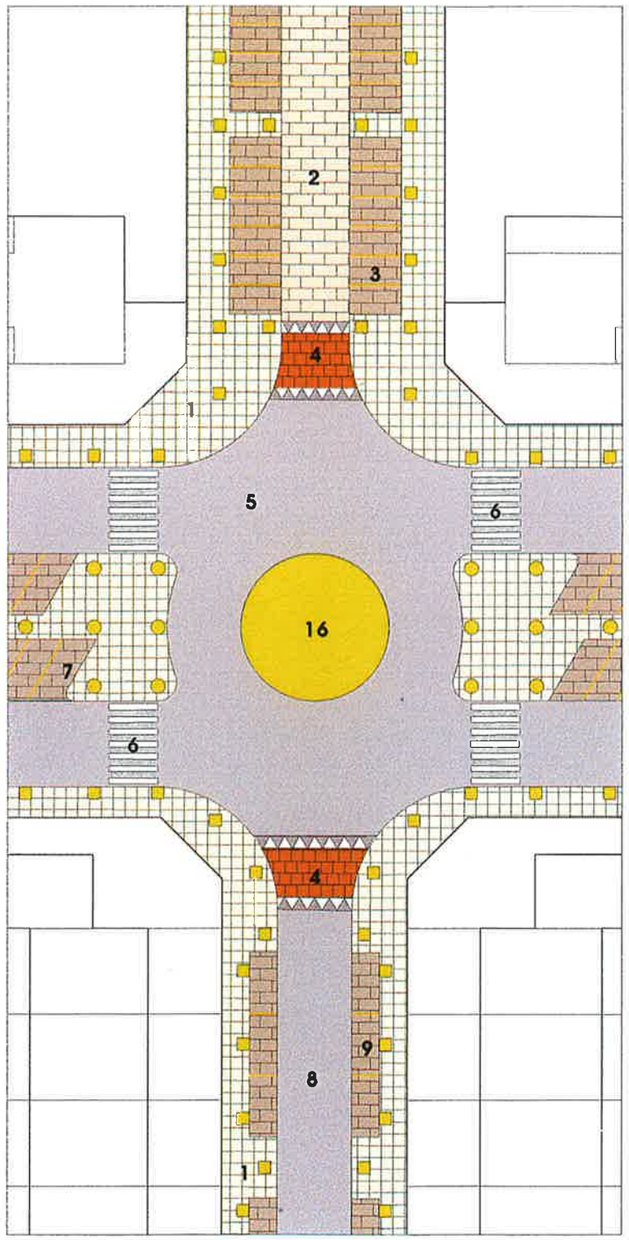


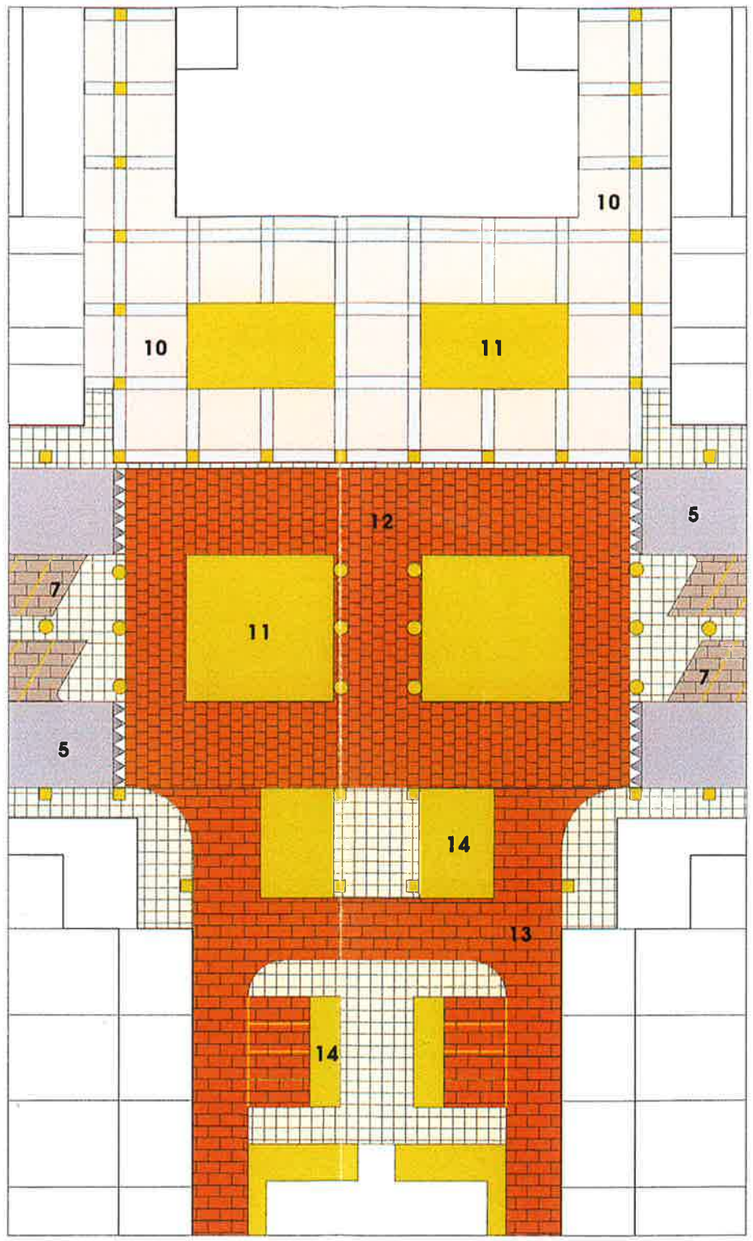


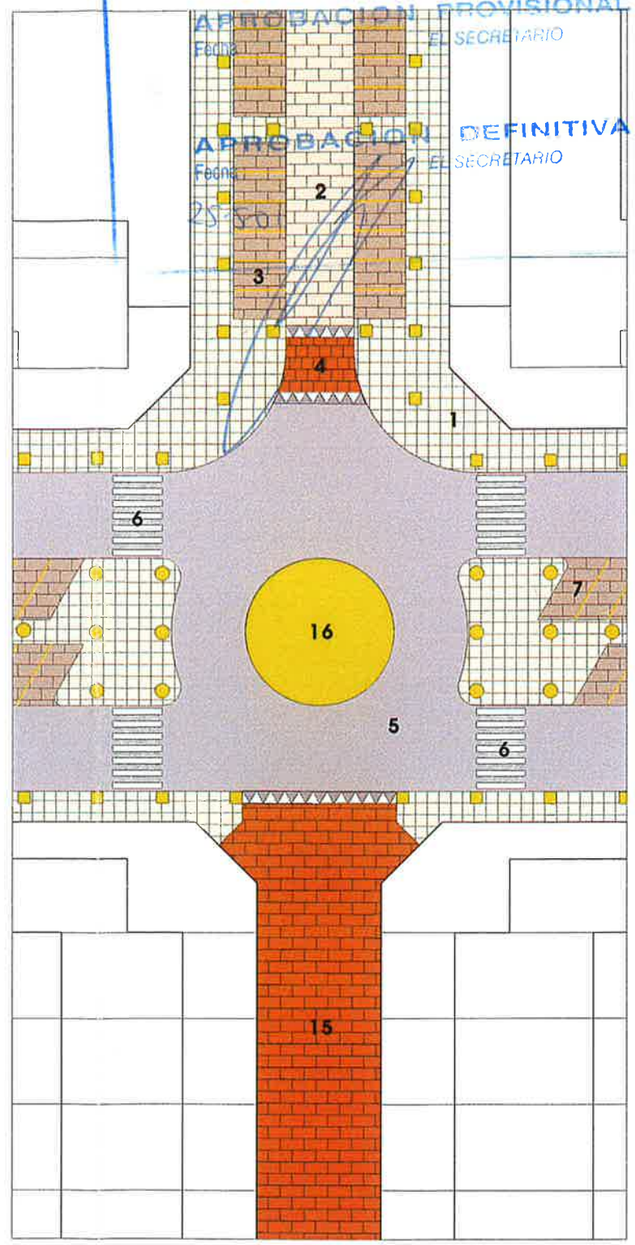
1. Acerado de calles secundarias en loseta o baldosa hidráulica
2. Calzada de calle local de acceso, en adoquín prefabricado
3. Aparcamiento en batería a 90°, en adoquín prefabricado
4. Paso peatonal a nivel del acerado y pavimentación diferenciada
5. Calzada de tráfico restringido para autobús y vehículos de servicio y de residentes, con firme, rígido o asfáltico, coloreado en azul como homenaje al río Henares
6. Franja de transición de 3 mtrs. junto a la calzada, en adoquín prefabricado, para situar zonas de carga y descarga C/D y mobiliario urbano fijo (marquesinas BUS, kioscos, jardineras, etc.)
7. Franja central arbolada de 6 mtrs. en losas de pizarra o piedra caliza, o en baldosa hidráulica o de terrazo, para el paseo y la instalación temporal de mobiliario (v.g. terrazas de bares)
8. Franja de 2,5 mtrs, junto a las edificaciones, libre de obstáculos, enlosada con pizarra o piedra caliza o en baldosa hidráulica o de terrazo
9. Pavimento de hormigón impreso enmarcado con piezas de granito, piedra artificial, adoquín, etc.
10. Parterres en tierra vegetal arenosa
11. Alcorques, preferiblemente con formas irregulares, a nivel del pavimento, formados con adoquín o material autodrenante

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2052
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

ARTERIA SUR







1. Acerado de calles secundarias en loseta o baldosa hidráulica
2. Calzada de calle local de acceso, en adoquín prefabricado
3. Aparcamiento en batería a 90°, en adoquín prefabricado
4. Paso peatonal a nivel del acerado y pavimentación diferenciada
5. Calzada de arteria de 2° orden con firme asfáltico
6. Paso peatonal tradicional a nivel de calzada
7. Aparcamiento sobre arteria de 2° orden, en batería a 60° y pavimento de adoquín prefabricado
8. Calzada de via colectora local con firme asfáltico
9. Aparcamiento sobre vía colectora local, en línea y pavimento de adoquín prefabricado
10. Pavimento de hormigón impreso enmarcado con piezas de granito, piedra artificial, adoquín, etc.
11. Parterres en tierra vegetal arenosa
12. Paso peatonal sobreelevado, arbolado y ajardinado
13. Viario de tráfico compartido con preferencia peatonal, en adoquín prefabricado
14. Arriates de tierra vegetal arenosa en viario compartido
15. Calle local de acceso a las colonias unifamiliares, a un solo nivel y pavimento de adoquín prefabricado
16. Glorietas en tierra vegetal, ajardinadas y delimitadas con bordillo prefabricado

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2053
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO

3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Los sistemas de infraestructura que cubren las demandas de esta actuación son una prolongación de las redes generales existentes hasta la misma: en unos casos, como sucede en las redes de telefonía y gas natural, la conexión se produce en el propio borde de la actuación al contarse con capacidad suficiente; en otros casos los puntos de conexión se encuentran mas alejados como ocurre con las redes de agua potable y de saneamiento de aguas negras y con la red eléctrica de media tensión.

En todos los casos, para garantizar el suministro de las demandas proyectadas, se ha solicitado de cada compañía encargada los puntos de conexión a las redes exteriores y las condiciones para el dimensionamiento de las prolongaciones requeridas en cada una. Estas garantías se aportan en forma de escritos de conformidad recogidos en el Anexo que se incluye al final de esta Memoria.

3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES (plano nº 4)

1. Conexión exterior

Según lo establecido por el Canal de Isabel II *"la conexión principal se realizará en la conducción de hormigón armado con camisa de chapa de 1.200 mm. de diámetro, en construcción por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en la carretera de Torrejón de Ardoz a Loeches, mediante válvulas reductoras al ser la presión estática en ese punto de 136 m.c.a. ... La conexión secundaria se realizará en las tuberías de 400 mm. de diámetro existente en las calles carretera Base Americana-Av. Constitución y calle Sándalo-Av. Constitución (se acompañan planos de los puntos de conexión) ... Las conexiones exteriores se unirán mediante tubería de fundición dúctil de 500 mm. de diámetro".*

El trazado de la arteria principal indicada discurre por una margen de la vía Ronda Sur, la Rambla Central y la Av. de la Constitución. De este modo se cierra la red de distribución de Torrejón por su borde Este.

2. Caudal punta

De acuerdo con las Normas del Canal de Isabel II y con los usos y tipologías previstos en la actuación, se obtiene el caudal punta siguiente:

ZONA		DEMANDA		Coeficiente punta	CONSUMO l/seg.
		VIVIENDAS ó Has.	DOTACION		
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.277 viv.	2 m³/viv/dia	2	59,12
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	5.227 viv.	300 l/hab/dia	2	115,91
TERCIARIO		4,48 Has.	1 l/seg/Ha	2,5	11,20
EQUIPAMIENTOS		12 Has.	1 l/seg/Ha	2	24,00
TOTAL CAUDAL PUNTA					**210,23**

Aplicando la fórmula de Plandt-Colebroock resulta una conducción de 400 mm. de diámetro mínimo (además hay que tener en cuenta los hidrantes). Como se ha

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
2054
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

adoptado un diámetro de 500 mm. se cuenta con una holgura para atender los consumos de zonas próximas a la actuación, como la Mancha Amarilla, o efectuar trasvases interzonales en casos de avería.

3. Tipología de la red interior

Desde la arteria principal descrita se forman una serie de anillos por las áreas de mayor consumo, como los bordes de la vivienda colectiva y zonas urbanas existentes o proyectadas al oeste de la actuación.

Estos anillos conectan en seis puntos con la arteria principal y están formados por conducciones de 200, 250 y 300 mm. de diámetro. Permiten dividir la red en polígonos cuyo tamaño máximo se ajusta a las Normas del Canal de Isabel II en cuanto a longitud de tubería, habitantes abastecidos y extensión superficial.

La red secundaria se compone de conducciones de 150 mm., generalmente una por cada calle. En las zonas de vivienda unifamiliar, cuando pueda existir mas de una acometida cada 6 metros, será preciso instalar dos tuberías.

Todas las conducciones de la red en cuanto a materiales, valvulería, instalación en zanja, etc., cumplirán las Normas del Canal y del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

4. Hidrantes contra incendios

Se instalarán hidrantes con una separación máxima de 200 metros. Serán de 100 mm. de diámetro, con un consumo estimado en 1.000 l/min. En el cálculo de la red se ha previsto el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes.

3.2. RED DE RIEGO

1. Disponibilidades de agua

De las consultas realizadas al Canal de Isabel II se ha constatado la existencia de la suficiente dotación de agua reciclada, procedente de las depuradoras próximas, que puede ser utilizada para el riego de las zonas verdes de la actuación. Esta reutilización de aguas para el riego de parques y jardines requiere la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Por otra parte, del Estudio Hidrogeológico-Geofísico realizado en terrenos propiedad de ARPEGIO del futuro Parque Central del Henares, se deduce que las disponibilidades de agua subterránea son:

- Cuatro pozos de profundidades entre 7 y 8 metros, pequeño caudal de 2-3 l/seg. o el consumo de una casa, en servicio o sin utilizar desde hace mucho tiempo como en el caso del pozo nº 2.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2055

- Toma de agua junto al río, compuesta por un pozo de 7-8 metros y galería hasta el río, depósito y estación de bombeo. La concesión de la Confederación Hidrográfica del Tajo es de 60 l/seg. (pendiente de confirmación en la actualidad). Esta toma está conectada a los pozos nº 1 y 4.

- De los 40 sondeos eléctricos realizados se deduce que, obtenida la concesión administrativa, se podrían hacer otras captaciones de poca profundidad hasta alcanzar el zócalo arcilloso, de un caudal del orden de 2-3 l/seg. según la longitud de los drenes horizontales, reducidas al acuífero existente en los niveles de gravas y arenas de los depósitos aluviales que constituyen la capa superficial del terreno.

Además, como se ha previsto una red de saneamiento separativa, en los períodos de lluvia se canalizan todas las aguas recogidas en la superficie de la actuación hasta un punto de vertido, por lo que podrían reutilizarse si se disponen balsas de regulación y estación de bombeo.

2. Consumos

Como resultado de recoger las recomendaciones del Canal de Isabel II sobre distribución de plantaciones (10% cesped, 20% tapizantes y 50% arbolado) en las 44,8 Hectáreas -unas 28 Ha. del sistema local y 16,8 Ha. del sistema general- de zonas verdes contempladas y de considerar unas dotaciones diarias medias de 6 litros por m^2 de cesped, 3,5 litros por m^2 de tapizantes y 3 litros por m^2 de zona arbolada, las necesidades de agua para riego ascienden a:

- Cesped: 448.000 m^2 x 0,1 x 6 l/m^2 = 268,8 m^3 diarios
- Tapizantes: 448.000 m^2 x 0,2 x 3,5 l/m^2 = 313,6 m^3 diarios
- Zonas arboladas: 448.000 m^2 x 0,5 x 3 l/m^2 = 672 m^3 diarios

lo que supone una dotación total de 1.254,4 m^3 diarios que según el Canal de Isabel II pueden ser aportados por este organismo mediante agua reciclada procedente de las depuradoras próximas.

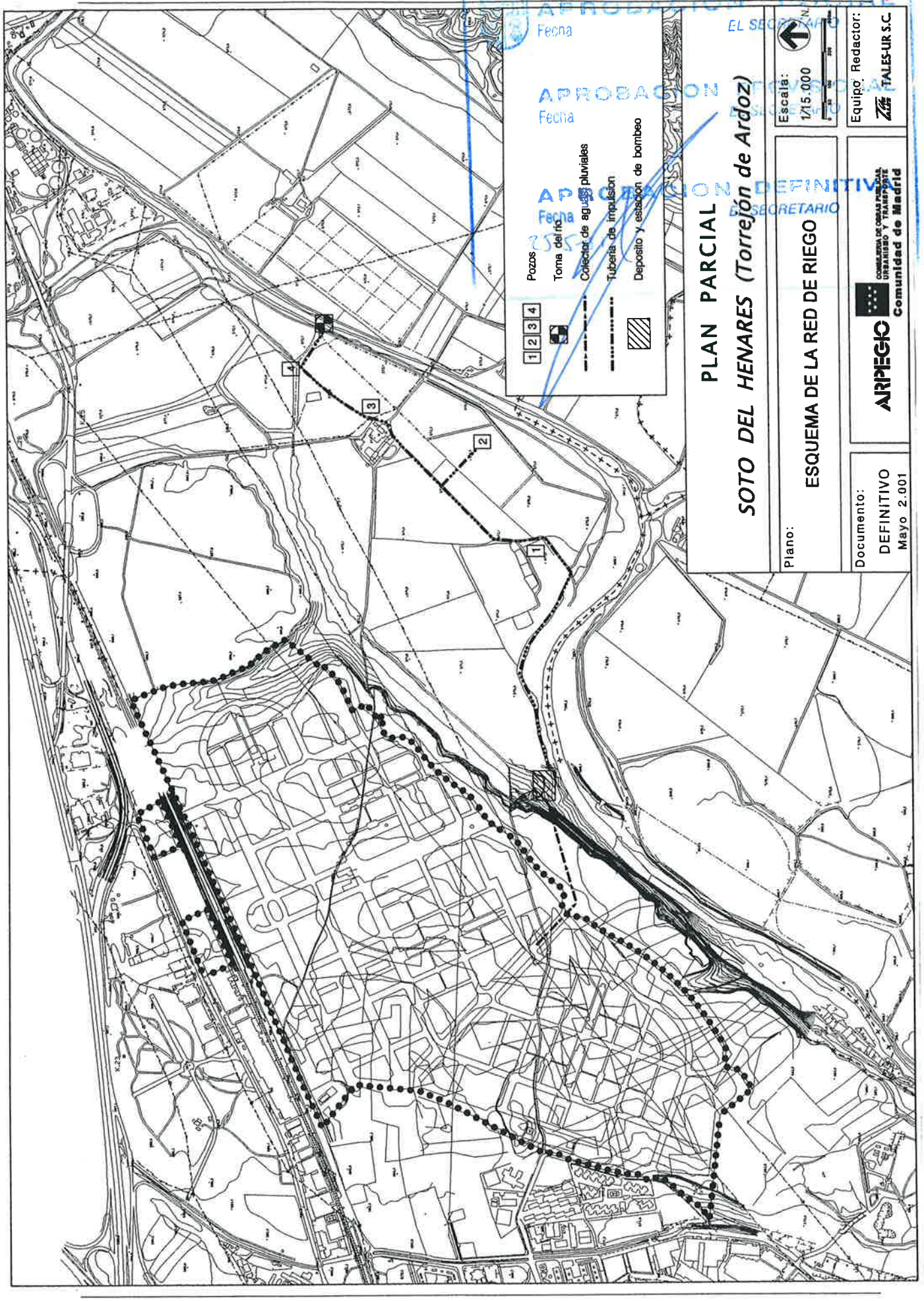
Además, en caso de que fuese necesario, parte de este caudal se podría obtener bien de los pozos existentes o nuevos o bien mediante una toma directa del río con la pertinente concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3. Instalación de riego

En el esquema adjunto se prevé un depósito regulador, que puede estar ligado a un sistema de lagunaje, próximo al centro de gravedad del área de riego, alimentado por las distintas fuentes disponibles.

La red de riego será independiente de la de agua sanitaria y estará formada por tuberías de 80 mm. de diámetro mínimo y de 15/30 atmósferas, ajustadas a las Normas del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y del Canal de Isabel II.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2056



2057

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

3.3. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS NEGRAS (plano nº 5)

La evacuación de aguas en el ámbito de la actuación se llevará a cabo mediante un sistema separativo por cuatro razones:

- La canalización unitaria de las aguas negras y pluviales a estación depuradora requeriría un aumento considerable de su capacidad y podría crear problemas de funcionamiento por la oscilación del caudal medio/caudal punta cuando, además, en este momento la EDAR de Torrejón/San Fernando tiene agotada su capacidad.

- Este aumento de capacidad también se produciría en el emisario, desde el ámbito de la actuación hasta la depuradora, con unos 7 kilómetros de longitud.

- La introducción del criterio medioambiental de reutilizar las aguas de lluvia para el riego o para usos recreativos en los parques y jardines de la actuación.

- Cumplir las Normas del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98).

1. Conexión exterior

De acuerdo con lo estipulado por el Canal de Isabel II *"la conexión a la red de saneamiento general, será en el colector supramunicipal del Polígono Industrial de Torrejón de Ardoz, en el tramo Torderas-Espolón (se acompaña plano del punto de conexión) ... Respecto a la depuración, la EDAR de Casaquemada se encuentra actualmente en fase de ampliación para poder recoger los incrementos de vertido experimentados desde la puesta en servicio, agotando así su capacidad de admisión de nuevos vertidos, por lo que los nuevos crecimientos de los municipios que vierten a esta estación depuradora deberán prever en sus revisiones de planeamiento repercusiones económicas para la construcción de una nueva EDAR".*

2. Red interior

Como caudal de cálculo se adopta el 85% del de abastecimiento que, de acuerdo con los cálculos recogidos en el punto 2 del apartado 3.1, es de 178,69 l/seg.

La red proyectada se compone de un colector que discurre por el eje de la terraza en la que se asienta la actuación, en sentido Este-Oeste, que conecta con el colector existente en el tramo Torderas-Espolón indicado. A este colector conectan los ramales en sentido perpendicular al mismo.

Por el tanteo de pendientes realizado, a escala 1/5.000, resultan unas pendientes medias en la red en torno al 0,5%. Si consideramos en el tramo final del colector un 0,4%, sería necesario una conducción de 50 centímetros de diámetro para desaguar el caudal citado con una velocidad de 1,8 m/seg. y un calado del 80%.

El diámetro de los ramales es de 30 centímetros.

2058

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO

Como las pendientes que se pueden obtener en una terraza natural como la de esta actuación van a ser pequeñas y asimismo ocurre con los caudales en gran parte de la red, parece obligado prever conducciones de PVC con el fin de obtener un aumento de las velocidades del 49% respecto a las de hormigón y evitar así riesgos de sedimentación.

Las profundidades mínimas de la red se han previsto de 1,5 metros y de 3 metros, dependiendo de si se prevén sótanos bajo la edificación.

Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en las Normas municipales.

3. 4. RED DE RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES (plano nº 6)

1. Caudales vertidos en colector

A diferencia de la red anterior, las aguas pluviales se canalizarán hacia el sur pudiendo ser reutilizadas bien, mediante su laminación, para la creación de lagunas artificiales o bien, mediante su almacenamiento, para el riego de las zonas verdes locales y del Parque Central del Henares del sistema general de espacios libres. Para el cálculo de estos caudales se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Intensidad horaria (período de retorno de 10 años): 30 mm.
- Duración de aguacero: 20 minutos
- Intensidad de aguacero ($9x24x20^{-0'55}$): 53,41 mm.

que aplicados a las superficies de las distintas zonas en que se divide el ámbito de la actuación y sus respectivos coeficientes de escorrentía:

USO	SUPERFICIE (Has)	Coeficiente de ESCORRENTIA
RESIDENCIAL Y SERVICIOS	66,97	0,6
ZONAS VERDES (Sistema local)	28,06	0,15
EQUIPAMIENTOS	18,28	0,2
RED VIARIA Y APARCAMIENTO	36,42	0,9

Dan un caudal total, de acuerdo con la fórmula racional, de:

$$Q = 53,41 \text{ X } 79,53 / 360 = 11,8 \text{ m}^3/\text{seg.}$$

Si consideramos que este caudal total se canaliza a un único punto de vertido, para una pendiente del 0,8% resulta una conducción de 200 centímetros de diámetro (velocidad de 4,29 m/seg. y calado del 82%), en hormigón armado.

2. Red interior

El trazado de la red es similar al de las aguas negras, salvo en el tramo final del colector que se orienta hacia el río.

2059

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

Se ha estudiado con un solo punto de vertido, pero en el Proyecto de Urbanización cabe la posibilidad de contemplar otras alternativas.

Para las demás características de la red es de aplicación lo indicado en la de aguas negras, a excepción de las profundidades en las zonas con sótanos y de unos diámetros mayores que los anteriores.

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

3.5. RED DE ENERGIA ELECTRICA (plano nº 7)

1. Conexiones exteriores

Como prevé la compañía encargada Iberdrola, la alimentación de la actuación se hará desde la Subestación del Torote, a unos 2 kilómetros de distancia, mediante 2 líneas de 400 mm^2 de sección que conectarán con un Centro de Reparto situado al Noreste, próximo a la vía del ferrocarril.

Desde este Centro se prevé una línea al futuro Centro de Reparto de la Mancha Amarilla. El resto de las conexiones establecidas por la compañía son 3 terminales para enlazar con las redes existentes al Oeste de la actuación.

2. Potencias reales

Se han adoptado las dotaciones unitarias siguientes por usos del suelo y de la edificación:

- Residencial ..... 5 kilowatios/vivienda
- Terciario ..... 100 w/m^2 edificables
- Equipamientos ..... 100 w/m^2 edificables
- Zonas verdes ..... 10 w/m^2 de suelo

de donde resultan estas potencias por usos:

- Residencial ..... 32.520,0 kilowatios
- Terciario ..... 7.378,4 kilowatios
- Equipamientos ..... 11.944,8 kilowatios
- Zonas verdes (incluyendo S.G.) 4.483,9 kilowatios
- TOTAL POTENCIA REAL .. 56.327,1 kilowatios

Para un coeficiente de simultaneidad de 0,45 la potencia demandada sería de aproximadamente 30.400 KVA.

3. Red interior de media y baja tensión

Para atender las demandas anteriores se ha confeccionado un esquema de 34 centros de transformación entre 400 y 630 KVA, dadas las diferencias en las demandas

2060

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-

zonales, que corresponden en su mayor parte a las zonas de vivienda colectiva. Se instalarán dentro del volumen edificatorio principal o bajo rasante, de acuerdo con las normas de la compañía y del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

La red de media tensión se compone de distribuidores tipo DHZ1 3(1x150) mm^2 Al 12/20 KV, de sección constante en todo su recorrido a una profundidad de 1,10 metros.

La distribución en baja tensión desde cada centro será de 380/220 voltios, subterránea a una profundidad mínima de 0,75 metros.

4. Red eléctrica de transporte

Respecto a las afecciones creadas por las líneas aéreas de transporte que cruzan el ámbito de la actuación, en sentido Este-Oeste, se plantea efectuar los cambios siguientes:

- Paso a subterráneo de la línea de 20 kilovoltios a través del viario interior de la actuación.
- Paso a subterráneo, junto a la vía Ronda Sur, de las líneas de Iberdrola (1 x 132 Kv. + 2 x 66 Kv.).
- Paso a subterráneo de las líneas de Unión Fenosa (2 x 45 Kilovoltios) siguiendo el trazado de la Vía Ronda.

3.6. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Los niveles de iluminación mínimos que establecen las Normas municipales son los que se reseñan a continuación:

- Vías principales, 15/18 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura mínima de las luminarias será de 8 metros.
- Vías secundarias, 10 lux con un coeficiente de uniformidad de 0,2 y altura mínima de báculo de 7 metros.
- Sendas peatonales, 7 lux con un coeficiente de 0,12 y altura mínima de 4 metros.

Estos niveles se consideran en servicio por lo que en la puesta en marcha se exige un nivel mínimo superior en un 30 por ciento al señalado para cada caso.

Con objeto de reducir la contaminación luminosa deben utilizarse luminarias eficientes energéticamente, que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal. Asímismo se plantea la conveniencia de no superar, salvo en casos justificados, los niveles de iluminación fijados.

Se ha realizado un estudio a base de lámparas de vapor de sodio en las vías de la actuación para cumplir con los niveles indicados, que se resume en:

2061

AYUNTAMIENTO
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

- Para vías principales: luminarias de 150 W, encastradas en báculos de 8 metros de altura a una distancia media de 33 metros.
- Para vías secundarias: luminarias de 150 W, encastradas en báculos de 7 metros de altura a una distancia media de 35 metros.
- En las sendas peatonales de las zonas verdes: luminarias de 100 W sobre columnas de 4 metros de altura.

3.7. RED DE TELEFONIA (plano nº 8)

Como prevén los servicios técnicos de Telefónica la conexión exterior con la red existente se realizará en un punto de la Avenida de la Constitución, a la altura de la Estación ferroviaria proyectada, en una cámara de registro "GJP".

Desde esta cámara parte la red interior por una canalización de 8 conductos de PVC de 110 mm. que discurre por la Rambla Central y el Eje Comercial, donde se han dispuesto las cámaras de registro de la actuación tipos "GJR" y "GBR". El resto de la red interior se compone de 4 conductos de 110 mm., a lo largo de los que se localizan arquetas tipo "D" y "H".

Como no se conoce el parcelario definitivo no se han grafiado las conducciones de 63 mm. y arquetas tipo "M" de las zonas de vivienda unifamiliar.

3.8. RED DE GAS NATURAL (plano nº 9)

Según prevén los servicios técnicos de la compañía encargada, las conexiones exteriores se realizarán en dos válvulas existentes en la Avenida de la Constitución y en la calle de la Plata en el borde Oeste.

Entre estos puntos se traza la antena principal de la red interior de 200 mm. que sigue las zonas mas densas de la edificación. A partir de esta se derivan las antenas de cada zona de 110 mm. y 90 mm., completadas por los ramales secundarios de 63 mm.

En las zonas de vivienda unifamiliar se ha grafiado una alternativa de dos conducciones por calle para evitar cruces de acometidas.

3.9. RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

Se plantea abordar una gestión integral de los residuos sólidos que se generarán tanto en las fases de urbanización y construcción como en la de utilización del nuevo espacio construido. Para ello deben aplicarse los tres criterios ambientales básicos: *reducir, reutilizar y reciclar* en la mayor medida posible los residuos que se produzcan de forma que las necesidades de recogida, depósito y tratamiento se limiten al máximo.

Como alternativa a la incorporación al sistema municipal se contempla la posibilidad de desarrollar un sistema propio que, apoyado en una campaña específica de sensibilización, cuente con contenedores combinados para la presentación de residuos diversos

2062

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
25-5-01

seleccionados en origen y con la construcción de un **punto limpio** y una **planta de compostaje**.

En lo que se refiere al sistema de presentación de los r.s.u., los residuos de papel y cartón, vidrio y la fracción de residuos de envases y el resto, exigen la disposición de contenedores específicos en la vía pública.

Los contenedores para residuos de vidrio y papel-cartón (con un máximo de 1 para cada tipo de residuos por 500 habitantes) no exigen un espacio determinado para su colocación.

Los contenedores para las otras dos fracciones deberían situarse en 100 espacios (con dos contenedores por espacio) diferenciados, fácilmente accesibles y reconocibles y protegidos del estacionamiento de automóviles.

La recogida de residuos peligrosos, voluminosos, restos vegetales de podas, escombros de pequeño volúmen, textiles y maderas, debería orientarse hacia un **punto limpio**, con unos 500 m^2 de superficie y situado junto a la planta de compostaje.

La **planta de compostaje** para el aprovechamiento de los restos vegetales y de la fracción orgánica fermentable de la basura doméstica recogida selectivamente, utilizaría una tecnología sencilla y requeriría una superficie mínima de 5.000 m^2 con un espacio abierto de unos 1.500 m^2. El objetivo de la planta, a situar en el limítrofe Parque Central del Henares, sería completar *in situ* la separación de la materia orgánica fermentable con la elaboración de compost para el autoabastecimiento de jardines públicos y privados sirviendo de experiencia formativa a los vecinos que en su día podrían asumir la gestión integral de la planta.

El Proyecto de Urbanización recogerá las decisiones que la administración municipal adopte sobre el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos producidos en el área.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2063
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

INSTRUCCIONES EN RELACION CON MEDIDAS DE PROTECCION ACUSTICA

Como consecuencia del Estudio de Impacto Acústico elaborado por TASVALOR, S.A. se desprende la conveniencia de incorporar a la documentación del presente Plan Parcial las conclusiones y recomendaciones incluidas en dicho estudio sobre la ordenación inicialmente prevista, en el sentido de:

- modificar la orientación y/o la altura de las edificaciones más próximas al trazado del ferrocarril,

- definir un modelado de la topografía sobre los bordes del ferrocarril y de la Ronda Sur que, en determinados tramos, debe acompañarse de la instalación de las pantallas acústicas necesarias, y

- exigir para algunos de los edificios destinados a vivienda (manzanas M-1, M-2, M-3, M-13 y M-15) el cuidado especial de los aislamientos y la distribución interior para garantizar unos niveles de confort acústico adicionales durante el periodo noche.

En relación con las recomendaciones a la propia ordenación se ha modificado la disposición de las edificaciones residenciales localizadas entre la arteria norte y la vía del ferrocarril que en el documento inicial se situaban perpendicularmente a la vía férrea y a unos 60 metros de ésta.

Con la nueva ordenación la distancia de las edificaciones residenciales más próximas es de 100 metros desde la valla del ferrocarril y se disponen paralelamente a la vía de acuerdo con las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.

Si a ello unimos las medidas correctoras en relación con la urbanización y con la edificación y los usos que se comentan a continuación resulta que se puede mantener la altura prevista (seis plantas mas ático) para estas edificaciones.

Las medidas correctoras que deben ser tenidas en cuenta en los posteriores procesos de urbanización y edificación son las siguientes:

1. EN RELACION CON LA URBANIZACIÓN

- Disposición de un caballón de 6-7 metros de altura junto al trazado ferroviario en la banda de 12 metros de anchura que, desde el vallado existente, constituye la zona de servidumbre del ferrocarril.

- Disposición de pantallas acústicas convencionales en aquellos tramos junto al ferrocarril en que sea necesario aumentar la protección o que, por motivos paisajísticos o de utilización del suelo, sea preferible reducir la altura de los caballones.

- Disposición de un caballón de 3 metros de altura a lo largo del tramo occidental de la Ronda Sur.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2064
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

- Los materiales que conformen las calzadas deberán ser uniformes evitando discontinuidades superficiales, juntas, etc. así como empedrados o adoquinados. En lo posible se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes.

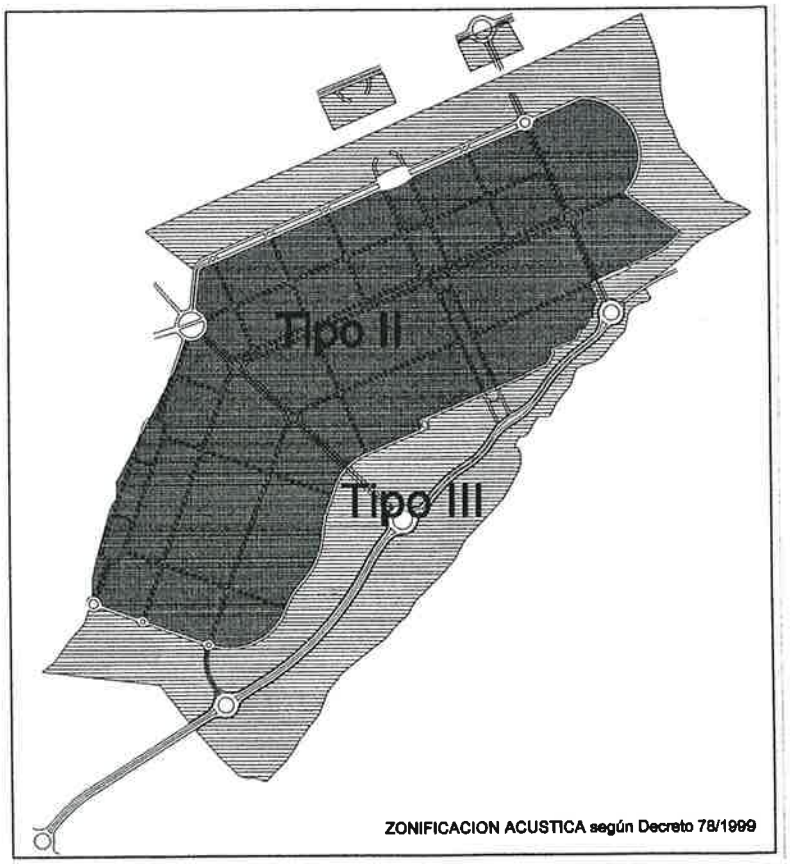
- Para evitar la incidencia acústica del tráfico interior se evitará en lo posible los cruces regulados por semáforos y se instalarán dispositivos que mantengan la velocidad de circulación por debajo de los límites fijados en el Plan Parcial.

2. EN RELACION CON LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

- Los edificios residenciales que se levanten en las manzanas M-1, M-2, M-3, M-13 y M-15 se proyectarán cuidando especialmente los aislamientos acústicos en la fachada norte así como la distribución interior de piezas habitables y piezas de servicios para garantizar unos niveles de confort acústico adicionales durante el periodo noche cumpliendo lo previsto en el artículo 13 del Decreto 78/1999 de la CAM.

- Los edificios destinados a usos dotacionales docente, sanitario o socio-cultural que se localicen en el Area de Sensibilidad Acústica Tipo III se proyectarán con medidas especiales de aislamiento acústico y distribución interior para garantizar el cumplimiento de los niveles de inmisión de ruido previstos en el artículo 13 del Decreto 78/1999 de la CAM.

- Las emisiones de ruido generadas por los usos y actividades que se desarrollen en el ámbito se ajustarán a lo establecido en el artículo 12.1 del citado Decreto 78/1999.

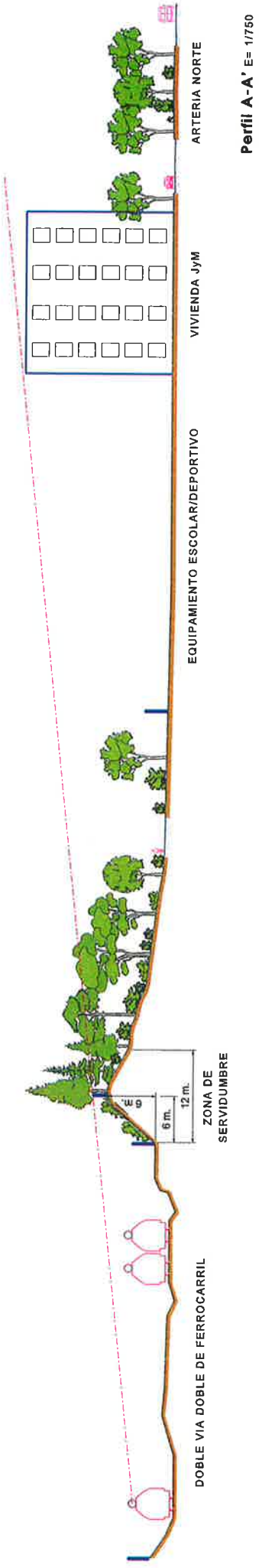


ZONIFICACION ACUSTICA según Decreto 78/1999

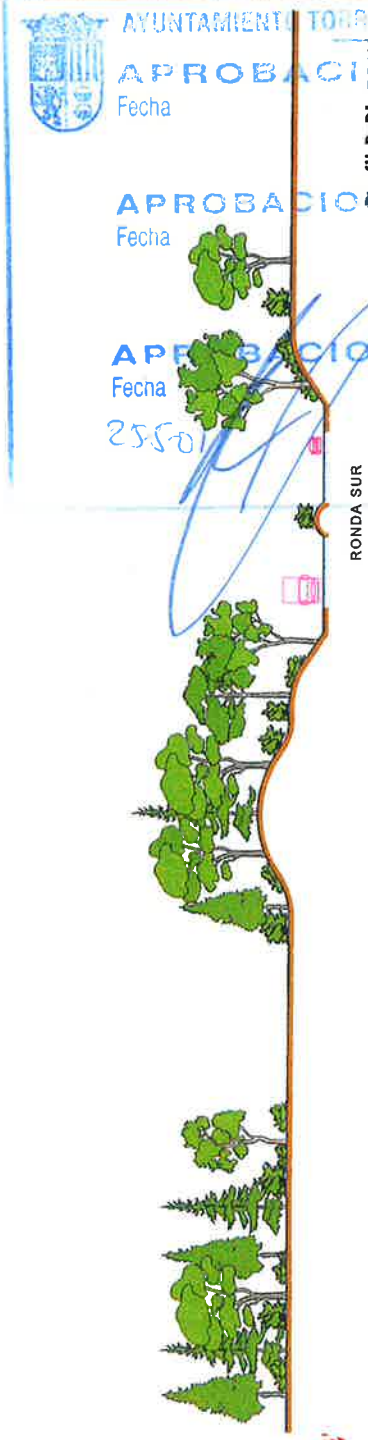
ESQUEMAS DE MEDIDAS DE PROTECCION ACUSTICA

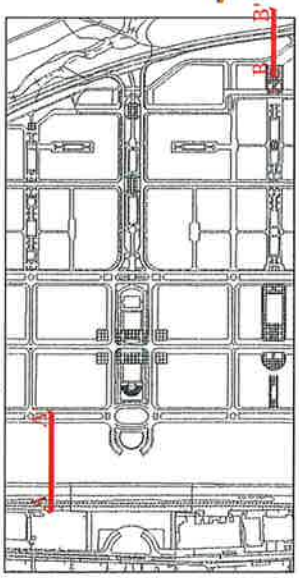
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2065

Perfil A-A' E= 1/750



Perfil B-B' E= 1/750





AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
25-5-01
2066

RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA

El PAU y el Plan Parcial fueron aprobados inicialmente el 7 de junio de 1999. El Decreto de aprobación fué publicado en el B.O.C.A.M. de 30 de junio de 1999.

Durante el periodo de Información pública se formularon 4 alegaciones por particulares (referidas todas ellas a cuestiones de propiedad) y una por el grupo municipal Unidad Ciudadana.

Como consecuencia del procedimiento de audiencia a organismos abierto tras su aprobación inicial se recibieron informes (referidos conjuntamente al PAU y al Plan Parcial) emitidos por la Consejería de Medio Ambiente, el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Medio Ambiente (Confederación Hidrográfica del Tajo), RENFE y el Canal de Isabel II.

Las modificaciones introducidas en el documento para aprobación provisional se derivaron de los cambios sufridos por el PAU asi como del contenido de dichos informes en lo que se refiere a los aspectos regulados por el Plan Parcial, del Informe emitido por los Servicios Técnicos municipales, de los resultados del Estudio de Tráfico y del Estudio de Impacto Acústico redactados así como de los errores materiales detectados.

En síntesis estas modificaciones fueron:

- recoger la existencia de la vía pecuaria *Vereda del Pozo del Perdigón* grafiándola en los planos

- calificar el suelo destinado a vías pecuarias como Sistema General de Vías Pecuarias al que se le aplica la regulación de la Ley 8/1998, de 15 de junio señalando que el suelo destinado a vías pecuarias carece de edificabilidad lucrativa

- relocalizar el equipamiento que se situaba sobre la *Vereda del Pozo del Perdigón* (parcela E-18)

- reconsiderar las condiciones y características de los sistemas de riego y saneamiento previstos de acuerdo con el contenido de los informes de la Confederación Hidrográfica del Tajo (exigencia de concesión administrativa por dicho organismo para la reutilización de aguas depuradas o para la captación de aguas públicas) y del Canal de Isabel II

- ajustar las superficies de los distintos ámbitos (Sector, Sistemas generales y ámbito total del PAU) a las nuevas mediciones realizadas sobre la nueva cartografía disponible confeccionada a mayor escala y por tanto mas precisa

- reestructurar y aumentar (hasta mas de 7 hectáreas) las dimensiones de la zona verde "Parque de los Deportes" en el sentido de obtener dos grandes superficies junto al

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2062

Centro de Servicios de la Estación que mejoran su funcionalidad manteniendo su papel de banda amortiguadora de los efectos negativos del ferrocarril

- redefinir el "Bulevar Diagonal" con el doble objetivo de mejorar las posibilidades de conexión viaria con las calles La Plata y Pino y de obtener una zona verde con mejores posibilidades de utilización
- resolver de forma coordinada el contacto con la ordenación de la "Mancha Amarilla" cuyo Plan Especial comenzó a tramitarse con posterioridad a la aprobación inicial del presente Plan Parcial
- alejar las edificaciones residenciales del ferrocarril en relación con las conclusiones del Estudio de Impacto Acústico realizado
- redefinir las características del trazado de la Ronda Sur ajustándolo al tipo e intensidad de tráfico que se deduce de las conclusiones del Estudio de Tráfico realizado
- especificar que las edificaciones para usos terciarios o dotacionales permitidos en las parcelas limítrofes con el ferrocarril deben situarse fuera de la zona de servidumbre de éste

Con objeto de obtener los beneficios regulados en el Real Decreto 1186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, se procedió a reajustar la edificabilidad residencial modificando ligeramente la proporción destinada a vivienda protegida (hasta el 61,58% de la edificabilidad lucrativa total) y a vivienda libre.

Así mismo, en la normativa se introdujeron ajustes puntuales, discutidos con los servicios técnicos municipales, así como determinadas referencias que permiten contemplar la aplicación de soluciones constructivas y de ordenación de la edificación relacionadas con la mejora medioambiental y la eficiencia energética.

El acuerdo municipal de 25 de julio de 2000 por el que se aprobaron provisionalmente el PAU y el Plan Parcial impuso la obligación de aumentar la aportación económica del sector (del 50% al 71%) a la solución de las conexiones generales con las redes viarias estatal y autonómica.

Paralelamente a la tramitación del Plan Parcial se ha avanzado en la definición del Proyecto de Urbanización lo que ha supuesto ajustar con mayor precisión sus costes. Por ambos motivos se ha modificado el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial que constituye el presente documento.

2068

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

ANEXO
CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑIAS DE SERVICIOS

Canal de Isabel II

Santa Engracia, 125
28003 Madrid
Teléfono 445 10 00
Telex 47733 CY II E

Dirección de Ingeniería y Desarrollo

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO

2069

APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

ARPEGIO
Registro de Entrada | Fecha 28 MAYO 1998 | Número 1680/98

ARPEGIO
Dña. Carmen Llorente
C/ María de Molina, 4
28006 MADRID

Madrid, 27 de Mayo de 1998

Asunto: **Viabilidad de suministro de abastecimiento de agua potable y conexión con la red de saneamiento del ámbito Parque Residencial Soto del Henares.**

Muy Sra. nuestra:

En contestación a su escrito por el que solicita la viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior de saneamiento para el **Parque Residencial Soto del Henares**, le informamos que :

Conexión a red de agua potable:

La conexión principal se realizará en la conducción de hormigón armado con camisa de chapa de 1200 mm de diámetro, en construcción por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en la carretera de Torrejón de Ardoz a Loeches, mediante válvulas reductoras al ser la presión estática en ese punto de 136 m.c.a..

La conexión secundaria se realizará en las tuberías de 400 mm. de diámetro existente en las calles carretera Base Americana-Av Constitución y calle Sándalo-Av Constitución. Se acompañan al presente escrito planos de los puntos de conexión.

Las conexiones exteriores se unirán mediante tubería de fundición dúctil de 500 mm de diámetro.

Canal de Isabel II

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

2070

El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización deberá cumplir las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse al Departamento de Red de esta empresa para la aprobación de su conformidad técnica.

Conexión a red de saneamiento:

La conexión a la red de saneamiento general, será en el colector supramunicipal del polígono industrial de Torrejón de Ardoz, en el tramo Torderas-Espolón, ya que según el escrito de remisión la red interior de saneamiento será separativa. Se acompaña plano del punto de conexión.

Respecto a la depuración, la E.D.A.R. de Casaquemada se encuentra actualmente en fase de ampliación para poder recoger los incrementos de vertido experimentados desde la puesta en servicio, agotando así su capacidad de admisión de nuevos vertidos, por lo que los nuevos crecimientos de los municipios que vierten a esta estación depuradora deberán prever en sus revisiones de planeamiento repercusiones económicas para la construcción de una nueva E.D.A.R..

En consecuencia, la viabilidad de abastecimiento y saneamiento que se señala compromete a esa Empresa a asumir la repercusión económica que se señale en su día en la Revisión del Planeamiento General.

Atentamente le saluda,

Fdo.: Alvaro Arroyo Lumbier
JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PLANEAMIENTO Y DESARROLLO

Canal de Isabel II

Director Gerente

2071

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
027487 14.10.99
ENTRADA DOCUMENTOS

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, VIVIENDA Y ORDENACIÓN URBANA

Madrid, 8 de octubre de 1999

ASUNTO: Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial de Ordenación del ámbito denominado "Soto del Henares" en el término municipal de Torrejón de Ardoz.

El Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite al Canal de Isabel II, con fecha de entrada en registro el 14 de septiembre (CD 9927979), los documentos del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial de Ordenación del ámbito denominado "Soto del Henares", que fueron aprobados inicialmente mediante Decreto de Alcaldía de fecha 7 de junio de 1999, con el fin de que se emita el preceptivo informe.

Una vez examinado el documento, se emite el siguiente informe :

PRIMERO.- Con respecto a los hidrantes contra incendios

En el apartado *3 Infraestructuras*, del Plan Parcial, en el punto *3.1.4 Hidrantes contra incendios*, se expresa lo siguiente:

> *"Se instalarán hidrantes contra incendios con una separación máxima de 200 metros, a efectos de su utilización por los equipos municipales para la limpieza de viales. Serán de 100 mm de diámetro, con un consumo estimado en 1000 l/min. En el cálculo de la red se prevé el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes."*

En este apartado debe eliminarse la expresión *" a efectos de su utilización por los equipos municipales para la limpieza de viales"*, ya que los hidrantes, son de uso exclusivo del servicio de extinción de incendios.

Para la limpieza de los viales se deben colocar tomas de carga para camiones cisterna. Dichas tomas estarán separadas entre ellas una distancia máxima de 1000 metros, serán de 50 mm de diámetro y deberán disponer de contador individual de medida.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ
URBANISMO
18 OCT 1999
RECIBIDO

Fdo. Ricardo Domínguez Bautista

CANAL DE ISABEL II
REGISTRO GENERAL
9927253 13.10.99
SALIDA

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO
2072

Telefónica

DIRECCION INFRAESTRUCTURAS MADRID
C. LA MANCHA Y C.LEON
C/. Rafael Calvo, 18 1ª Pta. (28010 - MADRID) TLF.
91.536.96.04 / FAX 91.536.96.00

S/Referencia:

N/Referencia: Redes VI

N/Unidad: Planta Exterior II

Fecha: 14 de abril de 1999

TALES – UR S.C
C/Moscatelar, 34 – 3ºE
28043 - MADRID

Asunto: Aceptación Proyecto de Canalización en el Sector Soto del Henares (Torrejón de Ardoz).

Muy señor/es nuestro/s:

En contestación a su solicitud de conformidad al proyecto de canalizaciones Telefónicas en la Urbanización arriba reseñada, de fecha 5/3/99, tenemos el gusto de comunicarles que una vez revisados los planos corregidos, la nueva planta cumple las necesidades y las normas actualmente vigentes en esta Cía.

Cualquier modificación que fuera necesario introducir durante la ejecución de las obras, deberá ser previamente aprobada por esta Sección de Ingeniería. Igualmente les recuerdo la necesidad de comunicarnos con antelación el comienzo de las obras.

Atentamente le saluda,

LA DIRECCION

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid) 2073
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

gasNatural

TALES-UR S.C.
C/ Moscatelar nº 34-3º-E
28043.-MADRID

Madrid, 23 de marzo de 1999

ASUNTO: SUMINISTRO DE GAS.

Muy Sres. nuestros:

En relación a la conexión exterior al Sector Soto del Henares de Torrejón de Ardoz, les comunicamos que nuestros Servicios Técnicos han dado conformidad a las conexiones previstas que garantizarán el suministro al Polígono.

Con este motivo les saluda atentamente,

DIRECCION DE GAS NATURAL MADRID
gasNatural SDG, S.A.
DELEGACION MUNICIPIOS NORTE

Pilar Parra Garcia
Delegación
Municipios Norte

GAS NATURAL SDG. S.A.
Paseo de los Olmos, 19
28005 Madrid
Tel.: 91 589 61 16
Fax: 91 589 63 11

2074

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

NORMAS URBANISTICAS

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01
2075

INDICE DE LAS NORMAS URBANISTICAS

TITULO I. NORMAS GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 56

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES 56

Artículo 1. Naturaleza y ámbito 56
Artículo 2. Vigencia 56
Artículo 3. Interpretación 56

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL 57

Artículo 4. Sistema de Actuación y cesiones obligatorias 57
Artículo 5. Planes Especiales 57
Artículo 6. Estudios de Detalle 57
Artículo 7. Proyecto de Compensación 58
Artículo 8. Proyectos de Urbanización 58
Artículo 9. Proyectos de edificación unitarios 59

CAPITULO 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 60

Artículo 10. Calificación del suelo 60
Artículo 11. Unidad de Ordenación 60

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS 61

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 61

Artículo 12. Usos globales y pormenorizados 61
Artículo 13. Dotación de aparcamiento 65
Artículo 14. Regulación complementaria 66

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION 67

Artículo 15. Determinaciones sobre ocupación de la parcela 67
Artículo 16. Determinaciones sobre edificabilidad 67
Artículo 17. Determinaciones sobre altura 68
Artículo 18. Construcciones por encima de la altura 69
Artículo 19. Plantas de la edificación 70
Artículo 20. Altura de plantas o pisos 71
Artículo 21. Vuelos 72

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 23-5-01
EL SECRETARIO
2076

Artículo 22. Frente contínuo edificado 72
Artículo 23. Evacuación de residuos 73
Artículo 24. Condiciones complementarias y de edificación bioclimática 73

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS 74

CAPITULO 1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 74

Artículo 25. Ambito 74

SECCION 1ª CONDICIONES DE USO 74

Artículo 26. Clasificación en niveles 74
Artículo 27. Usos predominantes 74
Artículo 28. Usos compatibles 74

SECCION 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACION 75

Artículo 29. Condiciones de parcelación 75
Artículo 30. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior 75
Artículo 31. Separación a linderos 75
Artículo 32. Separación entre edificios dentro de la misma parcela 76
Artículo 33. Ocupación de la parcela 76
Artículo 34. Altura de la edificación 76
Artículo 35. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento 77
Artículo 36. Regulación de los cuerpos salientes en fachada 77
Artículo 37. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes 77
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 79

CAPITULO 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR 81

Artículo 38. Ambito y tipología 81

SECCION 1ª CONDICIONES DE USO 81

Artículo 39. Uso predominante 81
Artículo 40. Usos compatibles 81

SECCION 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACION 81

Artículo 41. Clasificación en grados 81
Artículo 42. Condiciones de la parcela 81

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2072
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

Artículo 43. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior 82
Artículo 44. Separación a linderos 82
Artículo 45. Ocupación de la parcela 83
Artículo 46. Altura de la edificación 83
Artículo 47. Edificabilidad 83
Artículo 48. Condiciones estéticas y ambientales 83
Artículo 49. Condiciones complementarias para la edificación en condominio 84
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 86

CAPITULO 3. TERCIARIO 88
Artículo 50. Ambito y características 88
SECCION 1ª CONDICIONES DE USO 88
Artículo 51. Usos predominantes 88
Artículo 52. Usos compatibles 88
SECCION 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACION 88
Artículo 53. Clasificación en grados 88
Condiciones para el Estudio de Detalle del Centro de Servicios de la Estación 89
Artículo 54. Condiciones de la parcela 90
Artículo 55. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior 90
Artículo 56. Separación a linderos 90
Artículo 57. Ocupación de la parcela 90
Artículo 58. Altura de la edificación 90
Artículo 59. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento 91
Artículo 60. Condiciones estéticas 91
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 91

CAPITULO 4. DOTACIONAL 93
Artículo 61. Ambito y tipología 93
SECCION 1ª CONDICIONES DE USO 93
Artículo 62. Usos predominantes 93
Artículo 63. Usos compatibles 93

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25.5.01
2078

SECCION 2ª CONDICIONES DE LA EDIFICACION 93

Artículo 64. Clasificación en grados 93
Artículo 65 Posición de la edificación respecto a alineación exterior 93
Artículo 66. Separación a linderos 93
Artículo 67. Ocupación de la parcela 93
Artículo 68. Altura de la edificación 94
Artículo 69. Condiciones de edificabilidad 94
Artículo 70. Condiciones estéticas 94
Artículo 71. Condiciones de accesibilidad y medioambientales 94
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 96

CAPITULO 5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES 98

Artículo 72. Ambito de aplicación 98
Artículo 73. Uso predominante 98
Artículo 74. Usos compatibles 98
Artículo 75. Condiciones de edificabilidad 99
Artículo 76. Condiciones particulares 99
CUADRO DE SUPERFICIES 100

CAPITULO 6. RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION ... 102

Artículo 77. Ambito de aplicación 102
Artículo 78. Condiciones de la parcela 102
Artículo 79. Condiciones particulares 102
CUADRO DE SUPERFICIES 103

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2079
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACIÓN DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

TITULO I. NORMAS GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y ámbito

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación que desarrolla las directrices establecidas para el sector de suelo urbanizable que programa el PAU del área SUNP *SOTO DEL HENARES*.

Artículo 2. Vigencia

El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y permanecerá vigente mientras no sea modificado por una figura de planeamiento de igual o superior rango.

Artículo 3. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial o del PAU regirá lo estipulado en la normativa vigente del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial se otorgará primacia al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacia el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
2080
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
23-5-01

CAPITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 4. Sistema de actuación y cesiones obligatorias

1. El sistema de actuación para el desarrollo del Plan Parcial es el de compensación según determina el Programa de Actuación Urbanística.

2. Serán de cesión gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz los suelos calificados como dotacional, zonas verdes y espacios libres, así como la red viaria. Los suelos que constituyen el Sistema General de Vias Pecuarias son de dominio público de la Comunidad de Madrid.

3. Asimismo se materializará la cesión al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz del veintidos coma cinco por ciento (22,5%) del aprovechamiento lucrativo, libre de cargas de urbanización, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanística que recoge lo establecido en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y ARPEGIO el 7 de julio de 1.998.

4. Para el desarrollo del Plan Parcial se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 5. Planes Especiales

1. Podrán redactarse Planes Especiales con la finalidad de reordenar las edificabilidades y usos definidos por el Plan Parcial en las distintas zonas, sin que ello suponga un incremento de las edificabilidades totales asignadas por el Plan Parcial.

2. Los Planes Especiales deberán determinar las infraestructuras y servicios necesarios para su desarrollo, pudiendo establecer vías e infraestructuras públicas o privadas que complementen o modifiquen las definidas en el Plan Parcial.

3. Los Planes Especiales se ajustarán a lo establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6. Estudios de Detalle

1. El presente Plan Parcial fija la redacción obligatoria de un (1) Estudio de Detalle cuyo ámbito aparece delimitado en el plano de Calificación del Suelo y que corresponde al Centro de Servicios de la Estación.

   Las condiciones específicas para el desarrollo del Estudio de Detalle se incluyen en el Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid) APROBACION INICIAL Fecha EL SECRETARIO
2081
APROBACION PROVISIONAL EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA Fecha 25-5-01 EL SECRETARIO

2. Podrán formularse otros Estudios de Detalle cuando se pretenda agrupar las Unidades de Ordenación calificadas con la ordenanza de vivienda unifamiliar que se encuentran separadas entre sí por viario considerado como no vinculante en el plano nº 1 de Calificación del Suelo. El Estudio de Detalle se ajustará a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y a las siguientes condiciones:

   a) Se podrán reajustar las alineaciones de las Unidades de Ordenación agrupadas, debiéndose mantener en todo caso la superficie destinada a espacios libres determinada en el presente Plan Parcial. El suelo calificado como viario no vinculante podrá adscribirse también a zonas verdes o aparcamiento.

   b) En el caso de reajuste de los viarios no vinculantes, las embocaduras de las nuevas vías, con independencia de su carácter y uso, no podrán situarse a una distancia inferior de treinta (30) metros de cualquiera de los cruces de las vías públicas definidas en el presente Plan Parcial.

   c) No podrá superarse la edificabilidad y número de viviendas que resulten de la agregación de las Unidades de Ordenación incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle.

   d) Las calles de anchura menor de siete con cincuenta (7,50) metros carecerán de aceras y dispondrán de un tratamiento especial del pavimento que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores del ámbito. Para las calles interiores de anchura mayor se recomienda asimismo que no tengan diferenciación de calzada y acera con bordillo. Se diseñarán los elementos necesarios -bolardos, bancos, árboles, plazas de aparcamiento, etc.- para que la velocidad de circulación de los vehículos se acomode a la que imponga el tránsito peatonal característico de estos espacios.

   e) La anchura de las sendas peatonales será como mínimo de tres (3) metros, pudiendo reducirse puntualmente por necesidad de instalación de arbolado, alumbrado o recipientes de recogida de resíduos a uno con ochenta (1,80) metros en tramos de longitud inferior a tres (3) metros.

Artículo 7. Proyecto de Compensación

En desarrollo del Plan Parcial se redactará un Proyecto de Compensación que afectará a la totalidad del ámbito, incluyendo los suelos de los Sistemas Generales adscritos al sector. Cumplirá las determinaciones que se establecen en el artículo 172 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8. Proyecto de Urbanización

1. Para la ejecución de la urbanización del Sector se redactará un Proyecto de Urbanización de acuerdo con las condiciones establecidas en el PAU y en la Memoria del presente Plan Parcial y con las especificaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz. El Proyecto de Urbanización incluirá un Estudio de Tráfico.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2082
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 23.10.01
EL SECRETARIO

2. El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o condiciones de la edificación. Así mismo podrá modificar justificadamente las previsiones y esquemas de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en el Plan Parcial.

3. La urbanización de los viarios definidos en el Plan Parcial como indicativos podrá ejecutarse mediante los proyectos de edificación unitarios que se redacten para las Unidades de Ordenación que se definen en el presente Plan Parcial.

Artículo 9. Proyectos de edificación unitarios

1. La Unidad de Ordenación M-8 calificada con la ordenanza de residencial multifamiliar deberá ser objeto de proyecto de edificación unitario, salvo que se proceda a la redacción de un Estudio de Detalle previo, todo ello sin perjuicio de las posteriores segregaciones en edificios o parcelas independientes.

2. El proyecto de edificación unitario también será preceptivo en las Unidades de Ordenación calificadas con la ordenanza de vivienda unifamiliar cuando sea necesario urbanizar los viarios señalados como indicativos, o también cuando se pretenda organizar condominios con las condiciones del artículo 49 de las presentes Normas.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2083

CAPITULO 3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 10. Calificación del suelo

1. Es la establecida por el Plan Parcial a través de los planos nº 1 de Calificación del Suelo, delimitando las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que establece el Plan Parcial se distinguen dos clases de áreas:

   a) Suelo que puede ser edificado mediante aplicación directa de las Ordenanzas.
   b) Areas cuya ordenación está sujeta a la redacción de un Estudio de Detalle.

3. En función de las tipologías edificatorias y usos característicos considerados se establecen las siguientes ordenanzas:

   1. Residencial Multifamiliar
   2. Residencial Unifamiliar
   3. Terciario
   4. Dotacional
   5. Suelo para Centros de Transformación

   Las ordenanzas regulan las condiciones particulares de edificación y uso, debiendo cumplirse en todo caso la normativa sectorial que fuera de aplicación.

4. Además se contemplan otras dos zonas no edificables que son:

   - Red viaria, incluyendo aparcamientos públicos.
   - Zonas Verdes y Espacios Libres.

5. Los suelos del tramo de la *Vereda del Pozo del Perdigón y Cerro de la Nieve* existente en el ámbito del PAU y de la nueva via pecuaria de 14 metros, definidos en el plano nº 1.B, se califican como Sistema General de Vías Pecuarias y su regulación es la establecida por la Ley 8/1998, de 15 de junio. Estos suelos son de dominio público de la Comunidad de Madrid.

Artículo 11. Unidad de Ordenación

1. Es todo fragmento de zona identificado en el plano nº 3 Unidades de Ordenación mediante letras y números. Los límites de las Unidades de Ordenación están constituidos por límites del sector, espacios libres públicos y límites de aplicación de ordenanza.

2. Para cada Unidad de Ordenación se establecen los parámetros de superficie, edificabilidad máxima y número máximo de viviendas. La mejor precisión en las mediciones que pudieran derivarse de instrumentos de desarrollo no supondrá variación en los parámetros de edificabilidad y número de viviendas.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2084
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 12. Usos globales y pormenorizados

1. Los usos globales considerados son los siguientes:

   - Residencial
   - Terciario
   - Dotacional y Servicios Urbanos
   - Zonas Verdes y Espacios Libres
   - Red viaria

2. El uso **residencial** es el que sirve para proporcionar alojamiento estable y continuado a las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   - **Residencial multifamiliar** que corresponde a los edificios destinados al alojamiento estable de personas en forma agrupada utilizando elementos comunes de la edificación, especialmente el acceso. Se distinguen cuatro usos específicos:
     - VPP-1: Vivienda Protegida destinada a alquiler para Jóvenes y Mayores
     - VPP-2: Vivienda Protegida con superficie construida igual o inferior a 110 m^2, asimilable a VPO
     - VPP-3: Vivienda Protegida con superficie construida igual o inferior a 150 m^2, asimilable a la vivienda de precio tasado
     - VL: Vivienda Libre, cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado o la Comunidad de Madrid.
   - **Residencial unifamiliar** que corresponde a edificios de una vivienda. No se distinguen usos específicos por razones de estar o no sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado o la Comunidad de Madrid

3. El uso **terciario** comprende las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en el uso global de Dotacional y Servicios Urbanos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   - **Comercial** que comprende las actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio. Se distinguen las siguientes categorías:

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2085

- C.1: Comercio minorista y superservicio, con superficie de venta no superior a 450 m^2.
- C.2: Supermercados, con superficie de venta comprendida entre los 450 m2 y los 2.500 m^2.
- C.3: Grandes Almacenes, que corresponde a comercios no alimentarios con superficie superior a los 2.500 m^2.
- C.5: Galerías Comerciales y Mercados de Abastos, que se refiere a los conjuntos de tiendas predominantemente de alimentación situadas en un mismo edificio.
- C.8: Comercio ligado a almacenaje-industria escaparate, que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción, ferretería y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

- **Espectáculos** que incluye las instalaciones y locales destinados a actuaciones en directo, exhibición de películas, teatro, etc. Se consideran tres categorías:
  - E.1: hasta 500 espectadores
  - E.2: entre 500 y 2.000 espectadores
  - E.3: más de 2.000 espectadores

- **Hotelero** que comprende las actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global Dotacional y Servicios Urbanos. Se distinguen dos categorías:
  - H.1: hoteles de menos de 20 habitaciones
  - H.2: hoteles de más de 20 habitaciones

- **Hostelero** que comprende las actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen tres categorías:
  - HO.1: Bares, bodegas, cafeterías, cervecerías, güisquerías, discopubs, pubs, clubs, barras americanas y restaurantes, cafés-cantantes y cafés teatros.
  - HO.2: Discotecas y salas de fiesta con y sin espectáculo.
  - HO.3: Salas de bingo, casinos de juego, salas de máquinas recreativas y de azar.

- **Oficinas** que comprende las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas,

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid) 2086
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

creativas o monetarias, excepto las incluidas en el uso global Dotacional y Servicios Urbanos. Se distinguen tres categorías:

- O.1: Oficinas profesionales
- O.2: Sedes sociales, asociaciones y similares
- O.3: Resto de oficinas

4. El uso **Dotacional y Servicios Urbanos** comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, funerarios, de formación, cultura, culto, salud, protección y administración, prevención y reinserción social y en general todas las actividades de mantenimiento y reproducción social. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

   - **Asistencial** que corresponde a los edificios o instalaciones destinadas a albergar el Sistema de Servicios Sociales, esto es el conjunto de prestaciones que tiendan a la prevención, eliminación y tratamiento, en su caso, de las causas que conducen a la marginación. Se distinguen dos categorías:

     - A: Centro de Servicios Sociales Generales
     - B: Centro de Servicios Sociales Especializados

   - **Deportivo** en el que se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo; piscinas y similares, sean de carácter público o privado. Se establecen dos tipos:

     - Instalaciones en edificio exclusivo, distinguiéndose en los subtipos de deportes sin espectadores (1.1) y deportes con espectadores (1.2) en el que se establecen 3 niveles: hasta 500 espectadores (1.2.1), de 501 a 2.000 espectadores (1.2.2) y más de 2.000 espectadores (1.2.3).
     - Instalaciones en edificio o conjunto de edificios, o parcelas con predominancia de otro uso, distinguiéndose en los subtipos de instalaciones en parcela anexa a la edificación (2.1) e instalaciones en el edificio (2.2).

   - **Docente** que incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en el Plan Parcial. Se distinguen 5 categorías:

     - DO.1: Centros Preescolares y Guarderías
     - DO.2: Edificios, espacios y locales destinados a formación reglada, públicos o privados
     - DO.3: Academias, Enseñanza de Adultos
     - DO.4: Guarderías temporales
     - DO.5: Centros de Investigación

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
2087
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

- **Religioso** que comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual. Se distinguen dos categorías:
  - R.1: Sin residencia colectiva
  - R.2: Con residencia colectiva
- **Sanitario** que incluye los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos. Se distinguen las siguientes categorías:
  - S.2: Clínicas y policlínicas
  - S.3: Consultorios, dispensarios, ambulatorios, centros de salud
  - S.4: Casas de Socorro y Centros de urgencia
  - S.5: Consultas médicas
  - S.6: Oficinas de farmacia
- **Servicios Administrativos** que incluye los locales, edificios o espacios dedicados a un variado conjunto de dotaciones administrativas. Se distinguen las siguientes categorías:
  - A.1: Administración
  - A.2: Servicio de bomberos
  - A.3: Servicios de orden
- **Socio-cultural** en el que se consideran incluidos los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de Centros Cívicos, Hogares de Juventud, Bibliotecas, Casas de Cultura, Museos y Pinacotecas, Salas de Conferencia y Exposiciones, Cine-Clubs, Teatros de aficionados, Tele-Clubs, etc.
- **Infraestructuras** que corresponde a los espacios destinados a albergar las infraestructuras urbanas de carácter colectivo. Se incluyen en este uso las subestaciones eléctricas, depósitos de gas, instalaciones de telecomunicación, centros de transformación eléctrica, etc.

5. El uso de **zonas verdes y espacios libres** incluye el destinado a disfrute de los habitantes de la ciudad, a servir de soporte para su reposo y esparcimiento al tiempo que contribuye a mejorar las condiciones ambientales del habitat.

6. El uso de **red viaria** corresponde a los espacios e instalaciones dedicados al paso o a la estancia de vehículos o peatones. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2088
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

- **Aparcamientos** que corresponde a los espacios e instalaciones destinados a la estancia de vehículos. Se distinguen 4 categorías:
  - AP.1: Aparcamientos en superficie
  - AP.2: Garajes
  - AP.3: Aparcamientos mecánicos
  - AP.4: Aparcamientos en plantas superiores a la baja
- **Estaciones de autobuses** que comprende los espacios destinados a la parada o estancia de vehículos de transporte colectivo
- **Estaciones de ferrocarril** que comprende los espacios e instalaciones destinados a la carga y descarga de viajeros o mercancías en el ferrocarril.

Artículo 13. Dotación de aparcamiento

1. En el uso residencial multifamiliar se establece para cada uso pormenorizado:
   - VPP-1: una (1) plaza por vivienda
   - VPP-2: una (1) plaza por vivienda
   - VPP-3: una plaza y media (1,5) por vivienda
   - VL: dos (2) plazas por vivienda
2. En el uso residencial unifamiliar la dotación mínima será de dos (2) plazas por vivienda.
3. En el uso comercial se establece para cada categoría:
   - C.1: una (1) plaza por cada 100 m^2 de instalación total
   - C.2: una (1) plaza por cada 50 m^2 de superficie de venta
   - C.3: una (1) plaza por cada 25 m^2 de superficie de venta
   - C.5: una (1) plaza por cada 50 m^2 de superficie comercial, excluidos pasillos
   - C.8: una (1) plaza por cada 100 m^2 de superficie de exposición y venta
4. En el uso espectáculos la dotación será de una (1) plaza por cada 10 plazas de aforo.
5. En el uso hotelero la dotación será de una (1) plaza por cada 3 camas.
6. En el uso hostelero la dotación será de una (1) plaza por cada 100 m^2 construidos.
7. En el uso de oficinas la dotación será de una (1) plaza por cada 30 m^2 de instalación.

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
2089
APROBACIÓN PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACIÓN DEFINITIVA
EL SECRETARIO

8. En el uso asistencial la dotación será de una (1) plaza por cada 100 m^2 o fracción de instalación de nueva planta.

9. En el uso deportivo se establece para cada subtipo:
   - Subtipo 1.1: una (1) plaza por cada 50 m^2 de instalación
   - Subtipo 1.2.1: una (1) plaza por cada 50 m^2 de instalación o por cada 35 espectadores
   - Subtipo 1.2.2: una (1) plaza por cada 25 m^2 de instalación o por cada 50 espectadores
   - Subtipo 1.2.3: una plaza (1) por cada 25 m^2 de instalación o por cada 50 espectadores
   - Subtipo 2.1: la dotación de aparcamiento se entiende cubierta por los del uso principal
   - Subtipo 2.2: una (1) plaza por cada 100 m^2 construidos

10. En el uso docente se reservará una (1) plaza por cada 100 m^2 de instalación en las categorías DO.1 y DO.2. En el resto se determinarán por los Servicios Municipales. En todo caso se deberá prever el aparcamiento para autobuses escolares en forma que no dificulte el tráfico del entorno.

11. En el uso religioso la dotación será de una (1) plaza por cada 20 asistentes.

12. En el uso sanitario la dotación será de una (1) plaza por cada tres (3) camas.

13. En los usos servicios administrativos y socio-cultural se reservará una (1) plaza por cada 100 m^2 de instalación.

14. Todo edificio dispondrá de un espacio para aparcamiento de bicicletas con un estándar igual al de coches.

Artículo 14. Regulación complementaria

Los usos pormenorizados cumplirán las condiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz y la normativa sectorial que les sea de aplicación.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 15. Determinaciones sobre ocupación de la parcela

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica y en las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
   a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
   b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación:
   a) Sobre rasante: superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el suelo de la parcela, de las líneas exteriores de todas las construcciones utilizables (excluidos casetones, rejas verticales exteriores, cornisas, etc.) incluso los cuerpos volados cerrados de profundidad superior a ochenta (80) centímetros.
   b) Bajo rasante: superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante.
4. El espacio libre de parcela es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.
5. El área de movimiento de la edificación es la parte de la parcela en que puede situarse la edificación, cumpliendo las determinaciones sobre ocupación.
6. Salvo excepciones justificadas los accesos rodados a las parcelas se situarán de forma que no afecten a los elementos de mobiliario urbano existentes o previstos en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 16. Determinaciones sobre edificabilidad

1. La edificabilidad es la cuantía de edificación que puede construirse en una parcela, zona o área de suelo. Puede establecerse en cifras absolutas de m^2 edificables, o mediante índice de m^2 edificables por m^2 del terreno de referencia.
2. La superficie computable a efectos de edificabilidad será la suma de la superficie construida en todas las plantas, incluidas las plantas bajo rasante cuando se destinen a usos distintos del de dotación obligatoria, trasteros o servicios e instalaciones del edificio, salvo indicación en contrario de la Ordenanza particular. Para el cálculo de la superficie construida en cada planta se tendrá en cuenta lo siguiente:
   a) **Vuelos**: se incluirán los cuerpos volados cerrados y el 50% de los vuelos abiertos y miradores.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO
209

b) **Porches**: Computarán al 100% los porches cubiertos y cerrados al menos por tres lados y al 50% los cerrados por dos lados.

c) **Espacios bajo cubierta**: los espacios bajo cubierta inclinada (buhardillas, desvanes) computarán al 100% a partir de una altura libre de 1,65 metros siempre que estén iluminados o sean susceptibles de iluminación. No se computarán las azoteas aún cuando fueran transitables.

d) **Soportales**: Los soportales, pasos porticados, calados y la parte diáfana de la edificación exterior, libres al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida.

e) **Ascensor**: computa al 100% en todas las plantas.

f) **Conductos de ventilación e instalaciones** con superficie mayor de 0,64 m^2 computarán al 100% en todas las plantas.

g) **Escaleras** computarán todos los tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta.

h) **Aparcamientos** no computarán independientemente de que se sitúen en plantas sótano o semisótano aunque superen la dotación mínima obligatoria.

i) **Trasteros** no computarán si se sitúan en sótano, semisótano o bajocubierta y tienen una superficie neta inferior a doce (12) metros cuadrados por vivienda.

3. En el caso de edificios con rasante diferente a fachada opuesta, para determinar el cómputo de la superficie edificable, se unirán las rasantes del terreno en cada planta con un plano, se trazará una paralela a la misma a una altura de 1 metro. El punto de corte de esta última línea con la parte inferior del forjado del techo de la planta de que se trate, señala el límite a partir del cual, y hasta la fachada, computará como superficie construida.

   A efectos de rasantes no se tendrán en cuenta rellenos cuya desaparición no afecte sustancialmente a la funcionalidad de la edificación.

Artículo 17. Determinaciones sobre altura

1. La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán metros lineales o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

2. La altura de la edificación en metros lineales es la distancia desde la rasante de acera, o del terreno en su caso, hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2092
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
25-5-01

a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal en caso de ser plana.

3. La altura en número de plantas es el número de plantas, incluida la planta baja, que existan por encima de la rasante o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto se considerarán como plantas sobre rasante todas aquellas cuya cara superior de forjado se encuentre a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros sobre la rasante, excepto en el ámbito de la ordenanza de residencial unifamiliar que será de 150 centímetros.

4. Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o en su caso, la del terreno.

   Si la rasante de la calle a la que da el edificio originase en algún punto una diferencia de cota de más de sesenta (60) centímetros por encima o por debajo de la que corresponda al punto medio del frente de que se trate, la altura del edificio se determinará dividiendo el frente en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. A estos efectos se entenderá que la altura fijada para semisótanos y sótanos, deberá cumplirse en el punto medio del tramo.

   Cuando el edificio tenga frente a varias calles, se efectuará la división citada primero en el frente de mayor longitud, permitiéndose una oscilación de sesenta (60) centímetros en el frente contiguo a lo largo de una longitud igual al fondo edificado en el primero para resolver los encuentros de esquina.

   Cuando la rasante del terreno originase diferencias mayores de ciento veinte (120) centímetros deberá banquearse la edificación en tantos escalones como fuera preciso para no superar dicha diferencia, todo ello sin perjuicio del cómputo de la superficie edificable.

5. La altura del edificio en su fachada al patio de manzana o parcela será la misma que corresponda a la fachada principal.

6. Cuando dos calles con altura máxima diferente conformen una esquina, podrá prolongarse la edificación de mayor altura hasta una profundidad máxima igual al fondo edificable, sin superar los quince (15) metros.

Artículo 18. Construcciones por encima de la altura

1. Cuando en la Ordenanza particular se admita la construcción de una planta ático por encima de la altura máxima deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2093
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

a) El plano de la fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada del edificio, a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales desde el borde superior del forjado de la última planta.

b) La superficie no ocupada de techo de la última planta deberá destinarse a azotea.

c) La planta ático podrá manifestarse en fachada, preferentemente en las esquinas, en forma de torreones sin superar cada tramo la longitud de nueve (9) metros ni, en total, el veinticinco por ciento (25%) de la longitud total de la fachada de la edificación.

2. Con independencia de la posibilidad de construir planta ático según lo regulado en el punto anterior, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero con una inclinación de treinta grados (30º) sexagesimales no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la altura de cornisa. La cornisa será siempre prolongación del forjado de cubierta y tendrá un saliente máximo de sesenta (60) centímetros.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de cuatro (4) metros sobre la altura de cornisa. A partir de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa estarán inscritas dentro del plano trazado desde ésta con una inclinación de treinta grados (30º) sexagesimales.

En edificación abierta la superficie total de estas instalaciones no excederá del veinte por ciento (20%) de la proyección total del edificio, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, Orden del 16 de julio de 1.981 por el que se aprueban las instrucciones técnicas complementarias.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con sesenta (1,60) metros la altura de cornisa.

e) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos dentro del plano trazado con una pendiente de treinta grados (30º) sexagesimales desde el borde del alero en fachadas y patios.

Artículo 19. Plantas de la edificación

1. **Baja** es la planta inferior del edificio cuyo techo está a una altura superior a un con treinta (1,30) metros por encima de la rasante de la calle o del terreno en

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
2094
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

contacto con la edificación. En el ámbito de la Ordenanza de Residencial Unifamiliar dicha altura se establece en uno con cincuenta (1,50) metros.

2. **Pisos** son las plantas situadas por encima de la planta baja.

3. **Desván** es la planta situada bajo la cubierta inclinada.

4. **Atico** es la última planta que se retranquea respecto de la fachada del edificio.

5. **Semisótano** es la planta cuyo suelo se encuentra bajo rasante o terreno en contacto con la edificación y su techo por encima de la rasante o terreno en contacto con la edificación, hasta una altura de uno con treinta (1,30) metros, excepto en la Ordenanza de Residencial Unifamiliar que será de uno con cincuenta (1,50) metros.

6. **Sótanos** son las plantas cuyo techo está por debajo de la rasante.

7. **Entreplanta** es la planta incluida en la planta baja y que se manifiesta en fachada. No podrán ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie del local. En caso de subdivisión de un local con entreplanta construida el porcentaje anterior deberá cumplirse en los locales resultantes procediéndose en caso necesario a las demoliciones oportunas.

8. **Trastero** es un espacio destinado a almacén doméstico con una superficie neta no superior a 12 m^2, asignada a una vivienda. En edificaciones multifamiliares pueden situarse agrupados para la totalidad o parte de las viviendas.

Artículo 20. Altura de plantas o pisos

1. La altura total es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2. La altura libre es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente, medida en obra totalmente terminada. En caso de existencia de falsos techos, será la comprendida entre el suelo y el límite inferior del falso techo.

3. Salvo disposición en contrario de la Ordenanza Particular de Zona o especificación concreta del uso específico se establecen las siguientes alturas libres máximas y mínimas:

   a) En planta baja la mínima será de 3,60 metros y la máxima de 5,30 metros.

   b) En plantas superiores a la baja la mínima será de dos con cincuenta (2,50) metros y la máxima de tres con veinte (3,20) metros.

   c) La altura libre mínima de semisótanos y sótanos será la correspondiente al uso a que se destinen, con un mínimo de 2,20 metros en cualquier punto.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION NORMAS URBANISTICAS
Fecha EL SECRETARIO
2095
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO

d) La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 21. Vuelos

1. Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento o pared que la sostiene y que viene definido por su anchura o extensión medida en dirección perpendicular a dicho paramento y por su longitud medida en dirección paralela al mismo. Se distinguen dos tipos:

   a) Cerrado: cuando está delimitado en tres de sus lados por paramentos con altura superior a uno con diez (1,10) metros. Cuando se trate de vuelos acristalados en toda su altura y perímetro se denominan miradores, en los que las franjas opacas tienen una anchura no superior a cincuenta (50) centímetros medidos a partir del eje de forjado.

   b) Abierto: cuando esta delimitación existe en tan sólo un balcón o dos de sus cuatro lados.

2. Se prohiben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento previo Estudio de Detalle.

3. Los vuelos deberán situarse a una altura mínima sobre la rasante de tres (3) metros.

4. Se prohiben los cuerpos volados cerrados que sobrepasen la alineación exterior. Se admiten los miradores y balcones con un saliente máximo de setenta (70) centímetros y siempre que la suma de las longitudes de los mismos en cada planta no sobrepase el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la fachada. A los efectos de mejorar las condiciones climáticas de las viviendas se permite concentrar los porcentajes correspondientes a cada fachada en una de las fachadas con orientaciones sur u oeste. A los mismos efectos se permite la instalación de parasoles.

   En el resto de fachadas que den a patios de parcela o de manzana se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios, así como los retranqueos y separación a linderos o edificios.

Artículo 22. Frente contínuo edificado

No se permiten edificaciones con frentes contínuos de dimensión superior a setenta (70) metros en todo el ámbito del Sector salvo que se introduzcan discontinuidades compositivas (redientes, cambios de dirección en los planos de fachada, etc.) en cuyo caso la proyección del continuo edificado sobre alineación no superará los ciento cinco (105) metros.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2096

Artículo 23. Evacuación de residuos

1. Todos los edificios o conjuntos de viviendas unifamiliares contarán con un espacio apto para el almacenamiento selectivo de resíduos a fín de permitir su reciclaje.

2. Este espacio tendrá una superficía mínima de 0,3 m^2 por vivienda o por cada 100 m^2 construidos, siendo superior en todo caso a cinco (5) m^2. En edificación multifamiliar se ubicará en planta baja con acceso directo desde la via pública y en edificación unifamiliar tendrá acceso directo desde vía pública. Este espacio no computará a efectos de la edificabilidad lucrativa.

Artículo 24. Condiciones complementarias y de edificación bioclimática

1. En lo no regulado en el presente capítulo sobre condiciones generales de las edificaciones será de aplicación lo establecido en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

2. Los Proyectos de Edificación contendrán en su memoria un apartado justificativo de la consideración de, al menos, los siguientes aspectos relacionados con la mejora medioambiental y la eficiencia energética:

   a) disposición de los volúmenes edificatorios y características de los espacios libres en relación con el diseño solar pasivo,

   b) inclusión de dispositivos de ahorro energético como ventilación natural de las viviendas por disponer de huecos sobre fachadas con orientaciones opuestas, cubierta y cerramientos específicos para cada orientación con sistemas de adecuación y regulación estacionales, sistemas de control de consumo energético, etc.

   c) inclusión de dispositivos para el aprovechamiento de energías naturales o la producción de energías renovables,

   d) sistemas de aprovechamiento del agua como la separación de la recogida de aguas pluviales, "grises" y fecales,

   e) utilización de materiales de construcción no contaminantes, de bajo costo energético en su producción o reciclables,

   f) integración en el diseño de elementos constructivos que simplifiquen las canalizaciones y racionalicen las conexiones de cableados y redes interiores.

3. De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, se establece un coeficiente de homogeneización de 0,9 para todas las actuaciones destinadas a viviendas bioclimáticas o biológicas una vez que se haya establecido la normativa que defina las condiciones constructivas que acrediten una edificación como bioclimática.

2097
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
25-5-01

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 1. RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Artículo 25. Ambito

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 26. Clasificación en niveles

A los efectos de la aplicación de las normas referentes a los usos se distinguen cuatro (4) niveles que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación del Suelo con los códigos VPP-1, VPP-2, VPP-3 y VL.

Artículo 27. Usos Predominantes

Los usos predominantes se establecen para cada nivel:

- **VPP-1**: residencial multifamiliar de protección pública para Jóvenes y Mayores según el Decreto 43/1.997, de 13 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de las ayudas en materia de viviendas con Protección Pública y Rehabilitación con Protección Pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1.997-2.000.
- **VPP-2**: residencial multifamiliar Protegida con superficie construida igual o inferior a 110 m^2, asimilable a la VPO.
- **VPP-3**: residencial multifamiliar Protegida con superficie construida igual o inferior a 150 m^2, asimilable a la vivienda de precio tasado.
- **VL**: residencial multifamiliar libre.

Artículo 28. Usos compatibles

En la planta baja y primera planta de las edificaciones con fachada al eje comercial, así como en la planta baja de las edificaciones que no dan fachada al eje comercial se consideran compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial en categorías C.1, C.2 y C.5
- Hostelero en la categoría HO.1
- Oficinas en sus tres categorías
- Y los usos pormenorizados considerados en el Capítulo 1 del Título II dentro del uso global Dotacional y Servicios Urbanos: Asistencial, Deportivo tipo 2.2, Docente, Religioso en categoría R.1, Sanitario, Servicios Administrativos, Socio-cultural e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25/01
2098

SECCION 2ª : CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 29. Condiciones de parcelación

Las unidades de ordenación definidas en el plano nº 3 de Unidades de Ordenación podrán ser objeto de segregación en parcelas registrales independientes con las condiciones siguientes:

a) El frente mínimo será de veintidos (22) metros.

b) La superficie mínima de parcela será de mil cuatrocientos (1.400) metros cuadrados.

c) Previo Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación Unitario, la edificación que acoja al uso terciario podrá ser segregable en finca registral independiente sin que sea necesario cumplir las anteriores condiciones.

d) Se prohiben los accesos de vehículos a las parcelas desde el Eje Comercial, la Via de Ronda, el Bulevar Diagonal y la Rambla Central. Todas las parcelas resultantes contarán con acceso de vehículos desde las vias locales colectoras o de acceso y, excepcionalmente, desde las dos arterias este-oeste.

e) En la parcelación o edificación de las unidades de ordenación con frente al Eje Comercial, Bulevar Diagonal, Rambla Central y otros espacios y vias principales, los usos terciarios se dispondrán fundamentalmente sobre dichos espacios públicos.

Artículo 30. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior

En los planos de la serie 2 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes se determina la posición de la edificación con respecto a la alineación exterior mediante:

a) Línea de edificación fija en todas las plantas, en la que deberá situarse el plano de fachada de la edificación en todas las plantas exceptuando la posible planta ático, sin perjuicio de que puedan existir soportales en planta baja.

b) Línea de edificación máxima en todas las plantas en la que podrá situarse el plano de fachada de la edificación de todas las plantas exceptuando la planta ático. La edificación podrá separarse a partir de la planta baja, o bien retranquearse en todas las plantas con un mínimo de cinco (5) metros.

c) Línea de edificación máxima en planta baja, en la que sólo podrá situarse la fachada de la planta baja por destinarse a usos terciarios o dotacionales.

d) Línea de edificación máxima en plantas piso, en la que podrá situarse la fachada de la primera planta y superiores a ésta.

Artículo 31. Separación a linderos

1. Salvo en las Unidades de Ordenación M-16, M-17, M-27, M-28, M-29 y M-30, el plano de fachada de la edificación se separará de los linderos laterales y testeros

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2099

una distancia igual o superior a la mitad de su altura de coronación (H/2) con un mínimo de cinco (5) metros. En caso de Proyectos de edificación Unitarios o cuando exista compromiso entre colindantes podrá construirse adosando la edificación a dichos linderos.

2. En las Unidades de Ordenación M-16, M-17, M-27, M-28, M-29 y M-30, el plano de fachada de la edificación se separará de los linderos laterales y testeros una distancia igual o superior a los dos tercios de su altura de coronación (2H/3).

3. Cuando la edificación tenga cuerpos con distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura, el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero correspondiente.

Artículo 32. Separación entre edificios dentro de una misma parcela

Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la semisuma de las alturas de cornisa de los edificios, con un mínimo de seis (6) metros.

Artículo 33. Ocupación de la parcela

1. En plantas sobre rasante, la edificación no podrá superar un coeficiente de ocupación del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la unidad de ordenación. Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 20% de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán preferentemente superficies permeables, admitiéndose también el aparcamiento en superficie con arbolado frondoso y la construcción de pequeñas instalaciones deportivo-recreativas.

2. En plantas bajo rasante, la edificación no podrá superar un coeficiente de ocupación del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la unidad de ordenación.

Artículo 34. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que se establece en los planos de la serie 2 - Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, incluyendo la planta baja. Esta altura máxima será obligatoria en los frentes con línea de edificación fija en todas las plantas.

2. La altura máxima de cornisa en unidades métricas es la que se señala a continuación en función del número de plantas permitido:

   - Una (1) planta: cinco con treinta (5,30) metros
   - Dos (2) plantas siete con treinta (7,30) metros
   - Tres (3) plantas: diez (10) metros

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

- Cuatro (4) plantas: trece (13) metros
- Cinco (5) plantas: dieciseis (16) metros
- Seis (6) plantas: diecinueve (19) metros

3. Sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una sola planta de ático, con las condiciones que se señalan en el artículo 18 - Construcciones por encima de la altura.

Artículo 35. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La edificabilidad total sobre rasante para cada Unidad de Ordenación se establece en el Cuadro de Características, recogido al final del presente Capítulo. Dicha edificabilidad podrá destinarse a usos residenciales o terciarios con las condiciones que se establecen en el número siguiente.

2. La edificabilidad de uso terciario para cada Unidad de Ordenación que se recoge en el Cuadro de Características se considera mínimo obligatorio. Como máximo podrá destinarse a uso terciario el doble de dicha edificabilidad.

3. El índice de edificabilidad recogido en el Cuadro de Características es aplicable al conjunto de la superficie de cada una de las Unidades de Ordenación delimitadas pero no necesariamente a cada una de las parcelas en las que el Proyecto de Compensación pudiera subdividirlas.

4. El número máximo de viviendas se establece para cada Unidad de Ordenación en el Cuadro de Características del Residencial Multifamiliar.

Artículo 36. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

1. En los frentes con línea de edificación fija en todas las plantas solamente podrán sobresalir los vuelos que se señalan en el artículo 21 salvo las cornisas. Los remates de los edificios se efectuarán mediante peto no manifestándose alero alguno de cubierta.
2. Desde el resto de los planos de fachada situados en la alineación exterior solamente podrán sobresalir las cornisas y los vuelos que señalan en el artículo 21.
3. En el resto de las fachadas que den a espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes regulados en Capítulo 2 del Título II.

Artículo 37. Condiciones estéticas y ordenación de volúmenes

1. El cerramiento de los espacios libres de las Unidades de Ordenación deberá materializarse obligatoriamente mediante muro macizo con una altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. El muro se rematará con

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (MA
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2101

celosía metálica o de madera y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

2. El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada han de ser de idéntica calidad que en la fachada.

3. El proyecto de edificación incluirá una solución unitaria para las instalaciones de aire acondicionado que se manifiesten en fachada.

4. Las edificaciones se orientarán preferentemente con fachadas al norte y al sur y se cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Al menos la mitad de la fachada del espacio habitable del edificio debe recibir una hora de sol el 22 de diciembre por encima de un plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta baja y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.

   b) Cada vivienda debe disponer de un metro cuadrado por persona de ventana soleada durante al menos dos horas de un 22 de diciembre con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.

   c) Entre las 10 y las 14 horas solares de un 22 de diciembre, al menos un 10% de la superficie de suelo libre total, y en posición adyacente a las fachadas de los edificios, deberá permanecer soleada.

5. En las Unidades de Ordenación M-1, M-2 y M-3 (viviendas JyM) se recomienda que los periodos de soleamiento señalados en los apartados a) y b) del número anterior sean de tres (3) y cuatro (4) horas respectivamente. Las viviendas de estas Unidades de Ordenación dispondrán de ventilación cruzada.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
2102
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO

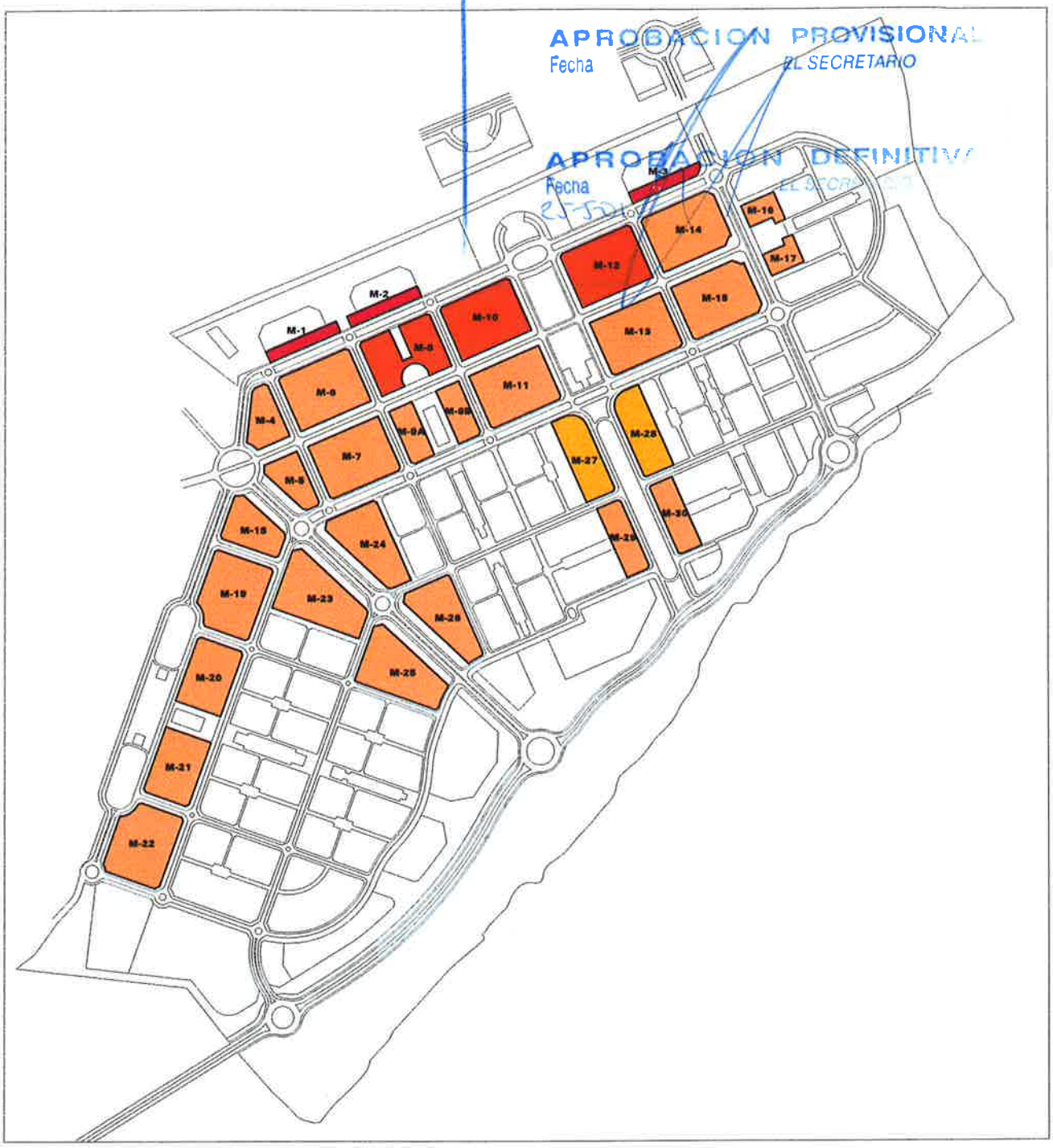
CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL DE USO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD m²				Nº de VIVIENDAS
			RESIDENCIAL	TERCIARIO *	TOTAL	Indice ** m²/m²	
M-27	VL	8.860	12.404	450	12.854	1,45	124
M-28	VL	8.860	12.404	450	12.854	1,45	124
Subtotal libre		**17.720**	**24.808**	**900**	**25.708**	**1,45**	**248**
M-1	VPP1	2.898	7.845	300	8.145	2,81	112
M-2	VPP1	2.898	7.845	300	8.145	2,81	112
M-3	VPP1	2.826	7.645	275	7.920	2,81	109
Subtotal VPP1 (JYM)		**8.622**	**23.335**	**875**	**24.210**	**2,81**	**333**
M-8	VPP2	12.020	21.636	1.800	23.436	1,95	240
M-10	VPP2	14.465	26.037	2.200	28.237	1,95	289
M-12	VPP2	14.465	26.037	2.200	28.237	1,95	289
Subtotal VPP2 (VPO)		**40.950**	**73.710**	**6.200**	**79.910**	**1,95**	**818**
M-4	VPP3	5.760	9.504	865	10.369	1,80	95
M-5	VPP3	5.440	8.976	815	9.791	1,80	90
M-6	VPP3	14.465	23.867	725	24.592	1,70	238
M-7	VPP3	14.465	23.867	725	24.592	1,70	238
M-9A	VPP3	4.723	7.793	710	8.503	1,80	78
M-9B	VPP3	4.723	7.793	710	8.503	1,80	78
M-11	VPP3	14.465	23.867	2.170	26.037	1,80	238
M-13	VPP3	14.465	23.867	2.170	26.037	1,80	238
M-14	VPP3	14.273	23.550	715	24.265	1,70	235
M-15	VPP3	14.273	23.550	715	24.265	1,70	235
M-16	VPP3	2.943	4.856	440	5.296	1,80	48
M-17	VPP3	2.943	4.856	440	5.296	1,80	48
M-18	VPP3	7.575	12.499	1.135	13.634	1,80	125
M-19	VPP3	14.621	24.125	730	24.855	1,70	241
M-20	VPP3	10.693	17.643	1.605	19.248	1,80	176
M-21	VPP3	10.693	17.643	1.605	19.248	1,80	176
M-22	VPP3	14.562	24.027	730	24.757	1,70	240
M-23	VPP3	14.587	24.069	800	24.869	1,70	241
M-24	VPP3	12.115	19.990	650	20.640	1,70	200
M-25	VPP3	13.500	22.275	700	22.975	1,70	223
M-26	VPP3	10.715	17.680	550	18.230	1,70	177
M-29	VPP3	6.085	8.519	610	9.129	1,50	85
M-30	VPP3	6.085	8.519	610	9.129	1,50	85
Subtotal VPP3 (VPT)		**234.169**	**383.335**	**20.925**	**404.260**	**1,73**	**3.828**
TOTAL		**301.461**	**505.188**	**28.900**	**534.088**	**1,77**	**5.227**

* 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 delimitadas pero no necesariamente a cada una de las parcelas en las que el Proyecto de Compensación pudiera subdividirlas.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
2103
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- VPP-1 (Regimen Especial en Alquiler para Jovenes y Mayores)
- VPP-2 (Asimilable a la Vivienda de Proteccion Oficial)
- VPP-3 (Asimilable a la Vivienda de Precio Tasado)
- VL (Vivienda Colectiva en Regimen Libre)

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2104
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

CAPITULO 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 38. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

2. Responde a la tipología de edificación adosada o aislada destinada a vivienda unifamiliar.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 39. Uso predominante

El uso predominante es el residencial unifamiliar en régimen libre.

Artículo 40. Usos compatibles

Se consideran compatibles los usos de:

- Oficinas en categoría O.1
- Docente en categoría DO.1 y en edificio exento

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 41. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden, cada uno de ellos a los terrenos de la zona grafiados en los planos de la serie 1 de Calificación del Suelo.

Artículo 42. Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:
   - Grado 1º: siete (7) metros.
   - Grado 2º: diez (10) metros.

b) Superficie mínima de parcela:
   - Grado 1º: doscientos (200) metros cuadrados.
   - Grado 2º: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2105
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO

c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 43. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a seis (6) metros. En caso de proyectarse garaje en sótano o semisótano éste se retranqueará un mínimo de nueve (9) metros. La rampa de acceso al mismo tendrá una pendiente igual o inferior al diez por ciento (10%), no superando el cinco por ciento (5%) en los primeros tres (3) metros sobre la alineación.

2. En parcelas de esquina con fachada a dos o más calles la edificación podrá adosarse a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud, debiendo proyectarse huecos en dicha fachada y tratarla con la calidad correspondiente a una fachada principal.

3. El espacio correspondiente al retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, admitiéndose la construcción de pérgolas y elementos para sujección de emparrados o enredaderas.

Artículo 44. Separación a linderos

1. La línea de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada grado:

   - Grado 1º: No se establece retranqueo. No obstante, se admite retranquearse de uno o los dos linderos laterales sin dejar medianeras vistas desde la calle, con un mínimo de tres (3) metros, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

     a) Exista compromiso entre los propietarios colindantes para separar la edificación del mismo lindero.

     b) Se trate de edificaciones pareadas o aisladas de proyecto unitario.

   - Grado 2º: Sin perjuicio de edificación en condominio según se regula en el artículo 49 de estas Normas, se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias.

     a) Que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario.

     b) O bien que exista acuerdo entre los propietarios para adosarse a la medianera correspondiente, en cuyo caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION INIC
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIO
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITI
Fecha EL SECRETARIO
25-5-01
2106

2. En todos los grados la línea de edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de seis (6) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario, sin que queden medianeras vistas desde la calle.

Artículo 45. Ocupación de la parcela

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación que se determina para cada grado:

- Grado 1º: cincuenta por ciento (50%)
- Grado 2º: cuarenta por ciento (40%)

Artículo 46. Altura de la edificación

1. La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete con cincuenta (7,50) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

2. En el grado 2º sobre la última planta se permiten torreones con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros.

Artículo 47. Edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:
   - Grado 1º: cero con sesenta y cinco (0,65) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
   - Grado 2º: cero con sesenta (0,60) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento, trasteros e instalaciones generales del edificio hasta una superficie de sesenta (60) metros cuadrados.

Artículo 48. Condiciones estéticas y ambientales

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas por lo que los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
2107

2. Las alineaciones exteriores, exceptuando las puertas de acceso para personas y vehículos, se materializarán con un cerramiento consistente en un muro macizo de altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. El muro se rematará con celosía metálica o de madera y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

3. La separación entre dos parcelas podrá ser de muro ciego hasta una altura máxima de dos (2) metros, pudiendo rematarse con celosía metálica o de madera y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

4. En los espacios libres de parcela deberá realizarse la plantación de árboles en la proporción no menor de un (1) ejemplar por cada 50 m^2 de suelo libre, situándolos preferentemente sobre fachada.

5. El Proyecto de edificación contemplará la adecuada integración de los armarios exigidos por las distintas compañías de servicios en los muros que materialicen las alineaciones exteriores

Artículo 49. Condiciones complementarias para la edificación en condominio

1. Se admite en los dos grados la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos.

   a) La actuación comprenderá como mínimo una de las unidades de ordenación definidas en el plano nº 3 de Unidades de Ordenación.

   b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que se establecen en el Cuadro de Características del Residencial Unifamiliar. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabrá utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 46.2.

   c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

   d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín, área de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

   e) Cabrá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en el artículo 42, con las siguientes condiciones para cada grado:

      - En el grado 1º el frente no será inferior a seis con treinta (6,30) metros y la parcela no será inferior a ciento ochenta (180) metros cuadrados de superficie.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
2108

- En el grado 2º el frente no será inferior a nueve (9) metros y la parcela no será inferior a doscientos veinticinco (225) metros cuadrados de superficie.

f) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.

g) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a cien (100) metros.

2. Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de su construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

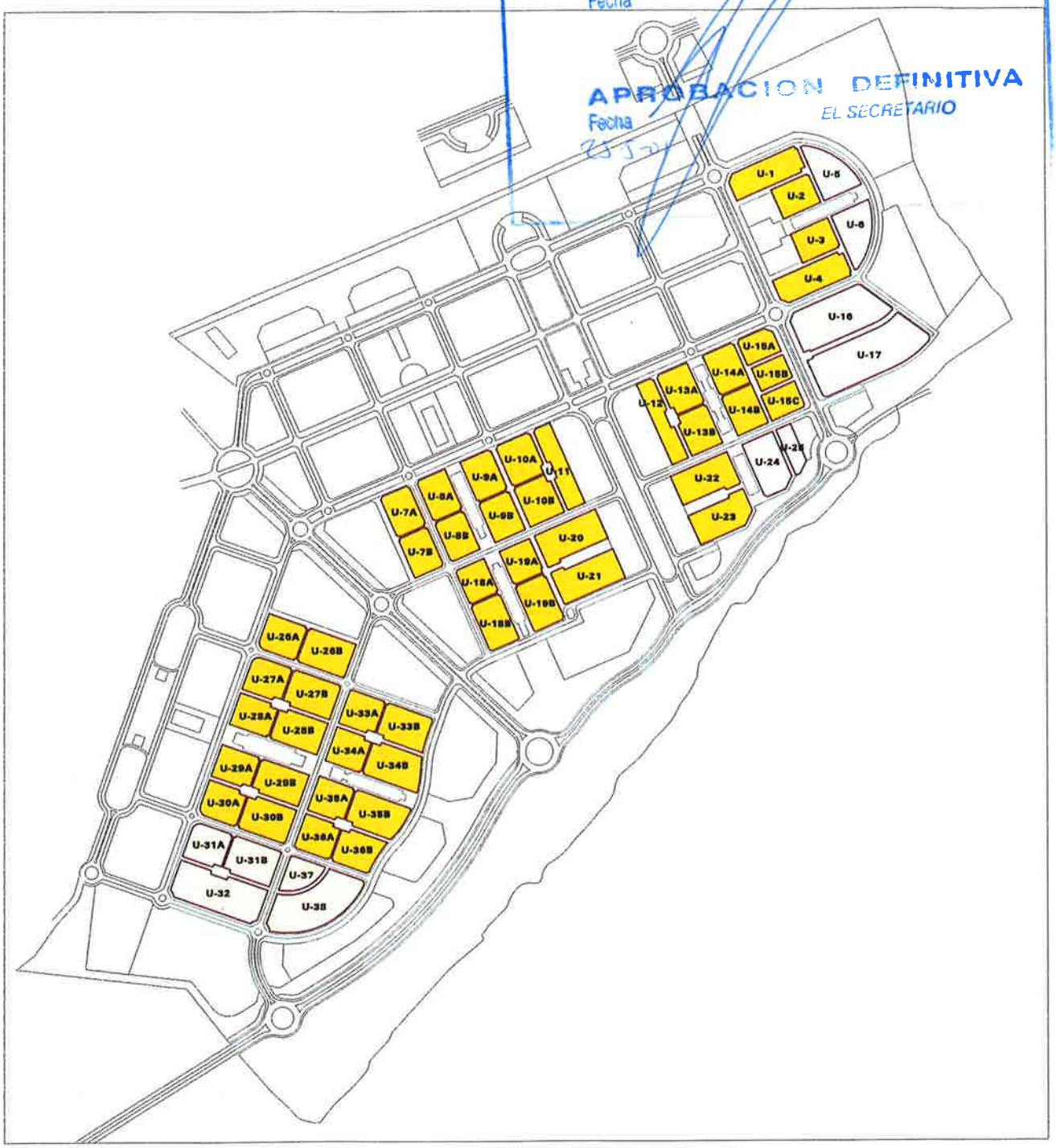
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2109
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

UNIDAD DE ORDENACION	GRADO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD		Nº de VIVIENDAS	tamaño medio* de parcela (m²)
			Indice	total m²		
U-1	1º	6.555	0,65	4.261	31	*211*
U-2	1º	4.224	0,65	2.746	20	*211*
U-3	1º	4.224	0,65	2.746	20	*211*
U-4	1º	6.555	0,65	4.261	31	*211*
U-5	2º	5.597	0,60	3.358	18	*311*
U-6	2º	5.597	0,60	3.358	18	*311*
U-7A	1º	4.460	0,65	2.899	22	*203*
U-7B	1º	4.345	0,65	2.824	21	*207*
U-8A	1º	4.470	0,65	2.906	22	*203*
U-8B	1º	4.345	0,65	2.824	21	*207*
U-9A	1º	4.670	0,65	3.036	22	*212*
U-9B	1º	4.545	0,65	2.954	21	*216*
U-10A	1º	5.210	0,65	3.387	22	*237*
U-10B	1º	5.080	0,65	3.302	23	*221*
U-11	1º	5.165	0,65	3.357	22	*235*
U-12	1º	4.755	0,65	3.091	21	*226*
U-13A	1º	4.630	0,65	3.010	22	*210*
U-13B	1º	4.505	0,65	2.928	21	*215*
U-14A	1º	4.715	0,65	3.065	22	*214*
U-14B	1º	4.595	0,65	2.987	21	*219*
U-15A	1º	3.240	0,65	2.106	15	*216*
U-15B	1º	2.790	0,65	1.814	12	*233*
U-15C	1º	3.315	0,65	2.155	15	*221*
U-16	2º	12.305	0,60	7.383	34	*362*
U-17	2º	15.855	0,60	9.513	40	*396*
U-18A	1º	3.740	0,65	2.431	17	*220*
U-18B	1º	5.080	0,65	3.302	23	*221*
U-19A	1º	3.905	0,65	2.538	17	*230*
U-19B	1º	5.290	0,65	3.439	23	*230*
U-20	1º	7.025	0,65	4.566	33	*213*
U-21	1º	7.020	0,65	4.563	33	*213*
U-22	1º	6.475	0,65	4.209	30	*216*
U-23	1º	6.240	0,65	4.056	29	*215*
U-24	2º	6.100	0,60	3.660	19	*321*
U-25	2º	2.400	0,60	1.440	7	*343*
U-26A	1º	4.655	0,65	3.026	20	*233*
U-26B	1º	5.790	0,65	3.764	24	*241*
U-27A	1º	4.585	0,65	2.980	20	*229*
U-27B	1º	5.725	0,65	3.721	24	*239*
U-28A	1º	4.300	0,65	2.795	20	*215*
U-28B	1º	5.325	0,65	3.461	24	*222*
U-29A	1º	4.300	0,65	2.795	20	*215*
U-29B	1º	5.325	0,65	3.461	24	*222*
U-30A	1º	4.585	0,65	2.980	20	*229*
U-30B	1º	5.725	0,65	3.721	24	*239*
U-31A	2º	4.745	0,60	2.847	14	*339*
U-31B	2º	5.920	0,60	3.552	16	*370*
U-32	2º	10.835	0,60	6.501	32	*339*
U-33A	1º	4.280	0,65	2.782	20	*214*
U-33B	1º	5.625	0,65	3.656	24	*234*
U-34A	1º	4.285	0,65	2.785	20	*214*
U-34B	1º	6.335	0,65	4.118	27	*235*
U-35A	1º	4.285	0,65	2.785	18	*238*
U-35B	1º	6.320	0,65	4.108	27	*234*
U-36A	1º	4.280	0,65	2.782	18	*237*
U-36B	1º	4.865	0,65	3.162	21	*232*
U-37	2º	3.255	0,60	1.953	9	*362*
U-38	2º	11.365	0,60	6.819	23	*494*
TOTAL		**315.732**	**0,64**	**201.027**	**1.277**	***247***

* Dato indicativo, sin valor normativo

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2110
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Grado 1

Grado 2

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01 EL SECRETARIO
210

CAPITULO 3. TERCIARIO

Artículo 50. Ambito y características

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

3. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.

4. Las condiciones específicas para el Centro de Servicios de la Estación se establecen en la ficha del Estudio de Detalle nº 1 en la página siguiente.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 51. Usos predominantes

1. Los usos característicos se establecen para cada una de las Unidades de Ordenación identificadas en el plano nº 3 Unidades de Ordenación con los siguientes códigos:
   - O: Oficinas y hotelero
   - C: Comercio, hostelero y espectáculos

2. En el Centro de Servicios de la Estación los usos característicos se especifican en la ficha del Estudio de Detalle.

Artículo 52. Usos compatibles

1. Se consideran compatibles el resto de los usos pormenorizados considerados dentro del uso global Terciario, así como los usos pormenorizados dentro del uso global Dotacional y Servicios Urbanos.

2. También se considera compatible la vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación en las unidades de ordenación con superficie igual o superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 53. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen tres grados, que corresponden, cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación del Suelo con lo códigos 1º, 2º y 3º.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
2112

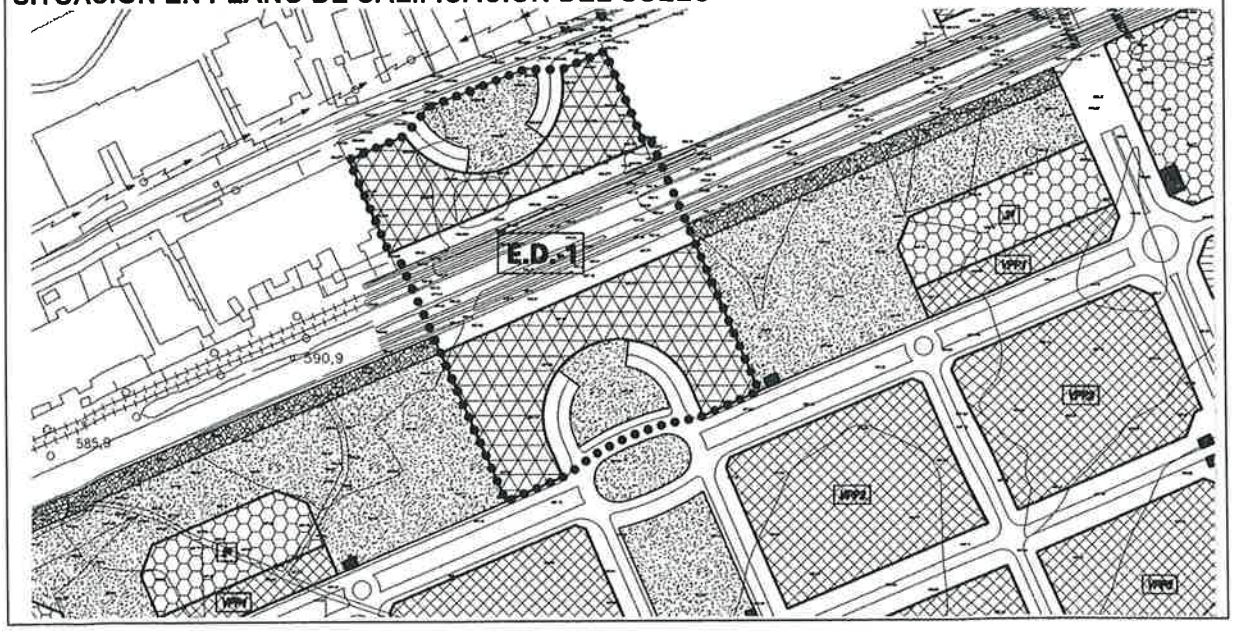
CENTRO DE SERVICIOS DE LA ESTACION — ESTUDIO DE DETALLE Nº 1

r OBJETIVOS: Definir una ordenación conjunta que englobe las parcelas de usos terciarios, dotacionales y servicios urbanos, las zonas verdes (en forma de dos plazas) y el espacio viario y de aparcamiento solucionando de manera fluida los accesos peatonales a la Estación de ferrocarril.

r PARAMETROS BASICOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Superficie total: 44.552 m².
- Edificabilidad máxima lucrativa: 21.064 m² para cualquiera de los usos pormenorizados considerados dentro del uso global Terciario. A usos comerciales se destinará como máximo el 75% de dicha edificabilidad.
- La edificabilidad lucrativa de uso Terciario deberá situarse fuera de la zona de servidumbre del ferrocarril, diferenciando las parcelas de uso lucrativo de la reserva de suelo para usos dotacionales y del Sistema General Ferroviario.
- Edificabilidad para uso dotacional público: 10.000 m². Esta edificabilidad deberá situarse en parcela independiente con una superficie mínima de 5.000 m².
- El Estudio de Detalle fijará las alturas de la edificación.
- Zonas Verdes y Espacios Libres: un mínimo de 6.055 m², considerándose indicativa la localización señalada en el plano de Calificación del Suelo.
- Aparcamiento de 8.000 m² que podrá localizarse en superficie o integrado en el conjunto, en plantas sótano, baja o superiores.
  El aparcamiento dispondrá de un área reservada para el estacionamiento de motos y bicis.
- Red Viaria: 18.000 m². Podrá reducirse dicha superficie siempre que se destine a aparcamiento en superficie o zonas verdes y espacios libres públicos.
  Las Obras de Infraestructura y conexión viaria podrán desarrollarse anticipadamente a la ejecución del Estudio de Detalle, con el acuerdo previo de RENFE.
- La aprobación del Estudio de Detalle requerirá el visto bueno por parte de RENFE.

SITUACION EN PLANO DE CALIFICACION DEL SUELO



AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
2113

Artículo 54. Condiciones de la parcela

1. Las Unidades de Ordenación calificadas con los grados 1º y 2º no podrán ser objeto de segregación en parcelas registrales independientes.

2. La Unidad de Ordenación T-3 es subdivisible en un máximo de dos parcelas con superficie no menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

3. En el Centro de Servicios de la Estación será el Estudio de Detalle el que establezca las condiciones de parcelación.

Artículo 55. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior

1. En los grados 1º y 2º la línea de edificación máxima en todas las plantas se grafía en los planos de la serie 2 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

2. En el grado 3º se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 56. Separación a linderos

En los grados 2º y 3º la separación será igual o superior a la mitad de su altura de coronación (H/2) con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 57. Ocupación de la parcela

1. En los grados 1º y 2º la ocupación viene determinada por las condiciones de posición de la edificación en relación a la alineación exterior y a los linderos.

2. En el grado 3º se establece un coeficiente de ocupación máximo para las plantas bajo y sobre rasante del cuarenta por ciento (40%).

3. Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 20% de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán preferentemente superficies permeables, admitiéndose también el aparcamiento en superficie con arbolado frondoso y la construcción de pequeñas instalaciones deportivo-recreativas al aire libre.

Artículo 58. Altura de la edificación

En todos los grados la altura máxima de la edificación se fija en tres (3) plantas, con trece (13) metros de altura de cornisa. Por encima de esta altura sólo se permitirán elementos arquitectónicos de composición, señalización y de infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2114

Artículo 59. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La superficie máxima edificable para cada Unidad de Ordenación se establece en el Cuadro Resumen de Características del Terciario.

2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento asignados a cada Unidad de Ordenación son valores máximos. Si se produce sustitución de los usos característicos asignados a la Unidad de Ordenación por los que se consideran compatibles habrá que reajustar la edificabilidad de la Unidad de Ordenación para no superar el máximo permitido.

3. La superficie edificable destinada a aparcamiento no computará a los efectos de edificabilidad.

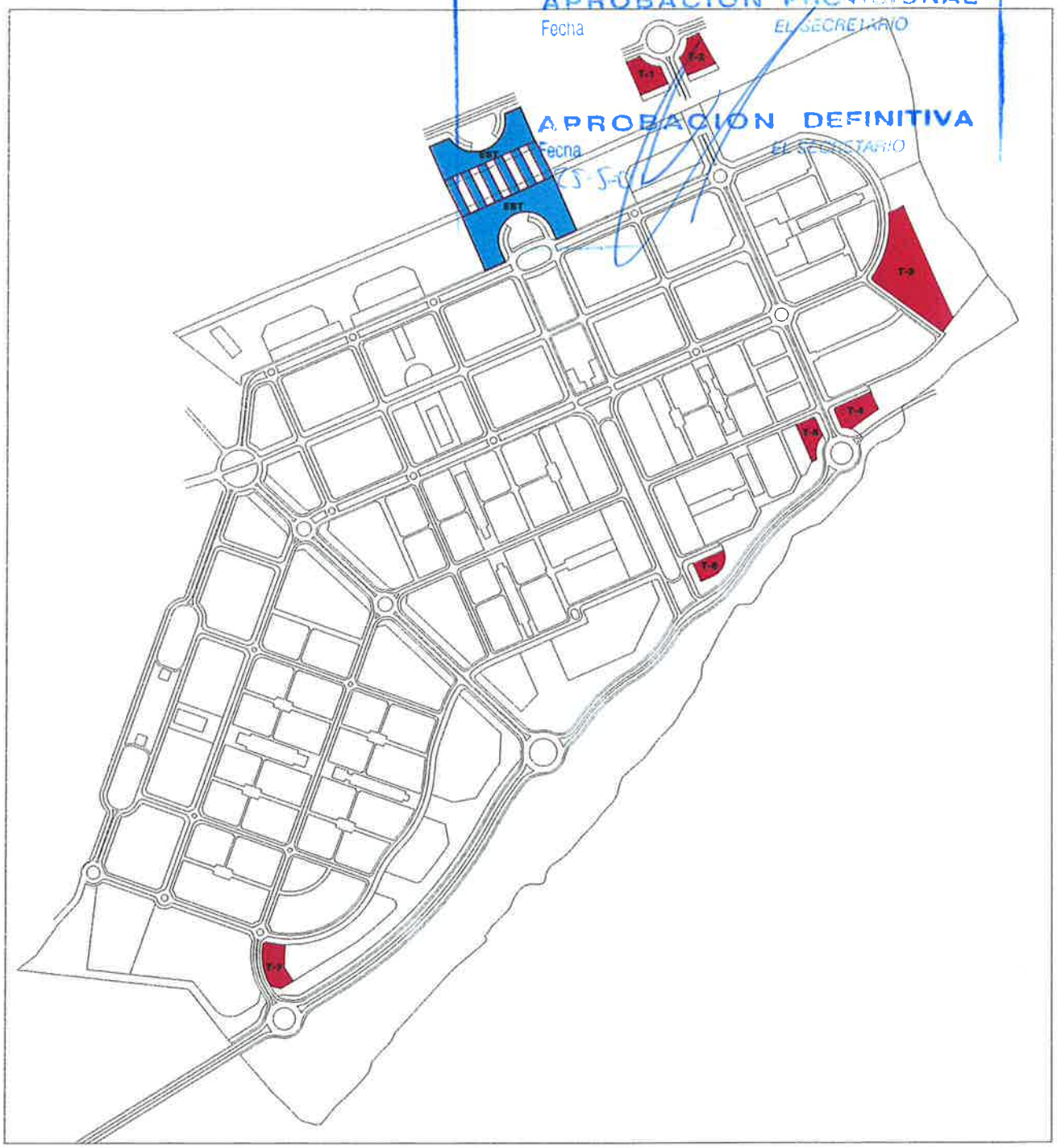
Artículo 60. Condiciones estéticas

Las alineaciones exteriores, en los casos de retranqueo de la edificación y exceptuando las puertas de acceso para personas y vehículos, se materializarán obligatoriamente mediante muro macizo con una altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. El muro se rematará con celosía, metálica o de madera, y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL TERCIARIO (Usos lucrativos)

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL DE USO	GRADO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD	
				Indice m²/m²	TOTAL m²
T-1	O: Oficinas-hotelero	2º	3.005	1,00	3.005
T-2	O: Oficinas-hotelero	2º	2.865	1,00	2.865
T-3	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	3º	14.780	0,50	7.390
T-4	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	3.080	1,00	3.080
T-5	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	1.880	1,00	1.880
T-6	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	2.310	1,00	2.310
T-7	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	3.290	1,00	3.290
EST	Oficinas-hotelero		21.221		5.364
	Comercio-hostelero-ocio-espectáculos				15.700
TOTAL			**52.431**	**0,85**	**44.884**

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2115



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA TERCIARIO

TERCIARIO

CENTRO DE SERVICIOS ESTACION FFCC

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO
2146

CAPITULO 4. DOTACIONAL

Artículo 61. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Calificación del Suelo.

2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 62. Usos predominantes

Cualquiera de los usos pormenorizados dentro del uso global Dotacional y Servicios Urbanos considerados en el artículo 12 de las presentes Normas con las preferencias que se establecen en el cuadro de características al final de este Capítulo.

Artículo 63. Usos compatibles

En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 64. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden, cada uno de ellos a los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación del Suelo con lo códigos 1º y 2º.

Artículo 65. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior

1. En el grado 1º la línea de edificación máxima en todas las plantas se grafía en los planos de la serie 2 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

2. En el grado 2º se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 66. Separación a linderos

En los dos grados la separación a los linderos será igual o superior a la mitad de su altura de coronación (H/2) con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 67. Ocupación de la parcela

La edificación no podrá ocupar, sobre y bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2117
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
25-5-01

- Grado 1º: cien por cien (100%)
- Grado 2º: cincuenta por ciento (50%)

Artículo 68. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación se establece en tres (3) plantas y once (11) metros para la altura de cornisa que podrá superarse de forma justificada.

Artículo 69. Condiciones de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece para cada grado:

- Grado 1º: uno con cinco (1,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela salvo en la Unidad de Ordenación E-1 en que se permite un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.
- Grado 2º: cero con cinco (0,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela salvo en la Unidad de Ordenación E-18 en que se permite un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

Artículo 70. Condiciones estéticas

En los casos que se prevea el cerramiento de las parcelas, éste se materializará obligatoriamente mediante muro macizo con una altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación. El muro se rematará con celosía, metálica o de madera, y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

Artículo 71. Condiciones de accesibilidad y medioambientales

1. Todas las edificaciones incorporarán las determinaciones de la Ley 8/1993 de 22 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Modificación por Decreto 138/1998 de 23 de julio.

2. Los espacios libres resultantes tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 20% de su superficie en el que será preferente la plantación de arbolado. En su pavimentación se utilizarán preferentemente superficies permeables, admitiéndose también el aparcamiento en superficie con arbolado frondoso.

3. Las edificaciones se orientarán adecuadamente con el objetivo de cumplir las siguientes condiciones:

   a) Al menos la mitad de la fachada del espacio habitable debe recibir tres horas de sol el 22 de diciembre por encima de un plano horizontal situado un metro por encima del suelo de la planta baja y con un ángulo de incidencia superior a 17 grados.

   c) Entre las 10 y las 14 horas solares de un 22 de diciembre, al menos un 20% de la superficie de suelo libre de la parcela, y en posición adyacente a las fachadas de los edificios, deberá permanecer soleada.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2118
APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

4. En la ordenación de la parcela E-5 se aplicarán las condiciones de ocupación de suelo y protección acústica que se especifican en el siguiente esquema:

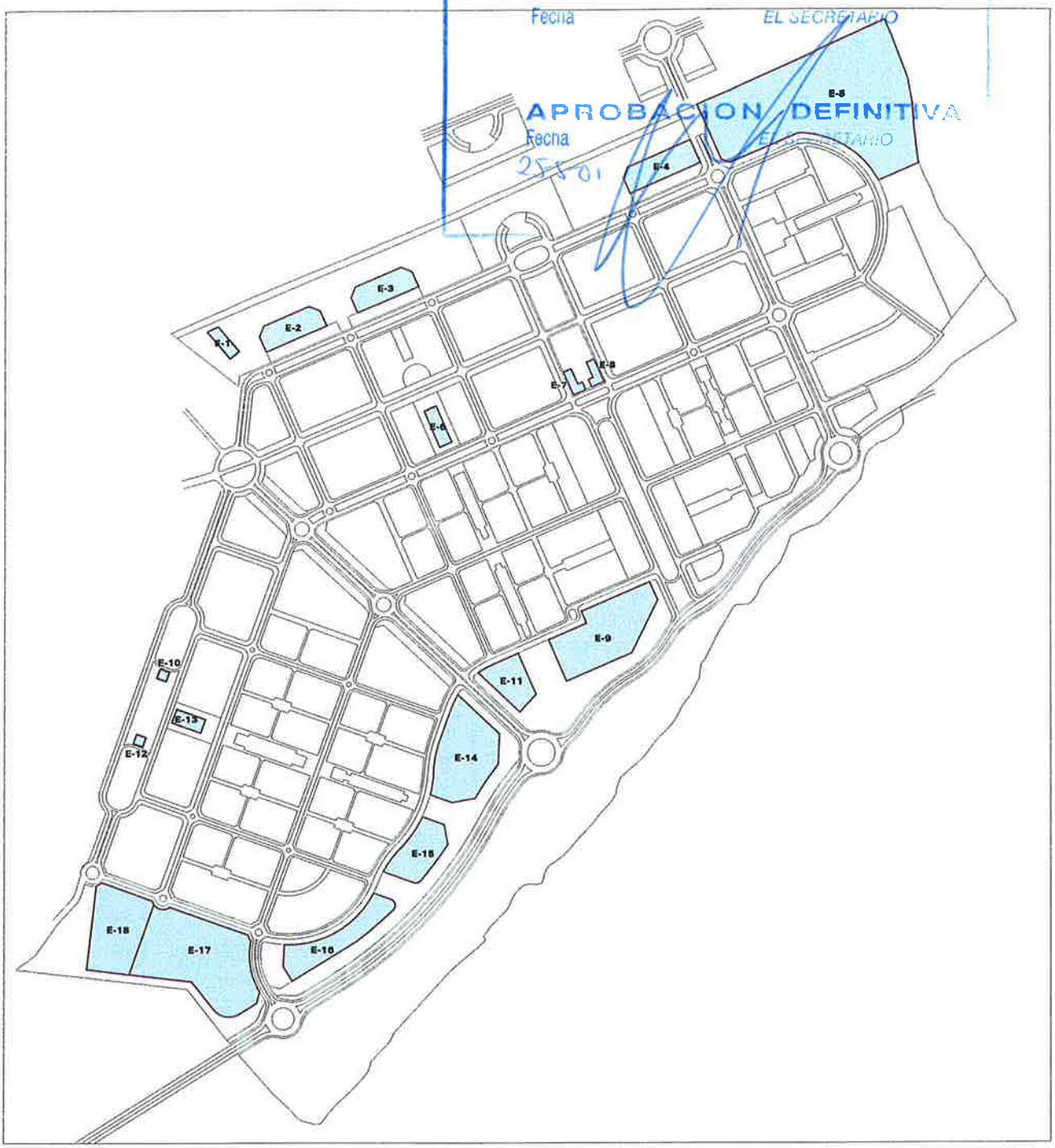


AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha EL SECRETARIO
2119

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL DOTACIONAL

UNIDAD DE ORDENACION	USOS PREFERENTES	GRADO	SUPERFICIE m²	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	
					Indice m²/m²	TOTAL m²
E.1	INFRAESTRUCTURAS	1º	1.320	100%	1,00	1.320
E.2	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	5.106	50%	0,50	2.553
E.3	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	5.106	50%	0,50	2.553
E.4	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	6.094	50%	0,50	3.047
E.5	DOCENTE	2º	62.396	50%	0,50	31.198
E.6	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	1.692	100%	1,50	2.538
E.7	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	810	100%	1,50	1.215
E.8	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	810	100%	1,50	1.215
E.9	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	17.200	50%	0,50	8.600
E.10	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	324	100%	1,50	486
E.11	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	5.594	100%	1,50	8.391
E.12	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	324	100%	1,50	486
E.13	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1º	1.440	100%	1,50	2.160
E.14	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	16.046	50%	0,50	8.023
E-15	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	7.494	50%	0,50	3.747
E-16	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	9.226	50%	0,50	4.613
E-17	DOCENTE/DEPORTIVO	2º	27.670	50%	0,50	13.835
E-18	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	2º	14.100	50%	1,00	14.100
En Centro de Servicios de la Estación						10.000
TOTAL			**182.752**			**120.080**

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-1-01
EL SECRETARIO
2120



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA DOTACIONAL

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
212

CAPITULO 5. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 72. Ambito de aplicación

Será de aplicación en los ámbitos definidos en el plano de Calificación del Suelo:

- Sistema general de espacios libres
- Espacios libres del sistema local
- Zonas verdes de protección de infraestructuras

Artículo 73. Uso predominante

Zonas verdes y espacios libres

Artículo 74. Usos compatibles

1. En el Sistema General de Espacios Libres se admiten los usos y edificaciones siguientes siempre que se sitúen a más de cien (100) metros del borde exterior del cauce del río Henares:
   - Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería
   - Instalaciones de infraestructuras en todos aquellos emplazamientos que determine el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las instalaciones serán preferentemente bajo rasante pudiendo quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas
   - Invernaderos e instalaciones complementarias para la conservación del parque
   - Quioscos de periódicos, puestos de flores, bares o restaurantes
   - Instalaciones deportivas, recreativas y/o de ocio hasta un máximo del cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque
   - Aparcamientos en superficie con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie total del parque
   - Oficinas al servicio del parque
   - Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y aquellas que no consuman volumen edificado tales como foros, teatros al aire libre, parques infantiles de tráfico, etc.
   - Pequeños puestos de socorro
   - Instalaciones socioculturales permanentes no superando el uno por ciento (1%) de la superficie del parque

2. En la banda del Sistema General de Espacios Libres situada a menos de cien (100) metros del borde exterior del cauce del rio Henares se podrán autorizar únicamente tratamientos naturales y revegetaciones que favorezcan la flora y fauna silvestres e impidan el uso masivo de los márgenes restringiendo su acceso.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ
APROBACION
Fecha EL SECRETARIO
2122
APROBACION PROVISIONAL
Fecha EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha

3. En los espacios libres del sistema local se admiten los usos y edificaciones siguientes:
   - Pequeños almacenes para guardería de herramientas, aperos y útiles de jardinería en las Unidades con superficie mayor de dos (2) hectáreas
   - Instalaciones de infraestructuras en todos aquellos emplazamientos que determine el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las instalaciones serán preferentemente bajo rasante pudiendo quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas
   - Quioscos de periódicos, puestos de flores y bares. En las Unidades con superficie mayor de dos (2) hectáreas se admiten también los restaurantes
   - Instalaciones deportivas al aire libre no consumidoras de volúmen
   - Aparcamientos subterráneos
   - Accesos pavimentados para vehículos con anchura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros y máxima de cuatro (4) metros y una longitud máxima de treinta (30) metros desde la calzada más próxima.
   - Salas de reunión, pabellones de exposiciones con carácter provisional y otras que no consuman volumen edificado tales como foros, teatros al aire libre, etc.
   - Instalaciones socioculturales permanentes no superando el uno por ciento (1%) de la superficie del parque

4. En la zona verde de protección de infraestructuras solo se admiten las instalaciones infraestructurales y de protección acústica en aquellos emplazamientos que determine el correspondiente Proyecto de Urbanización. Las instalaciones infraestructurales serán preferentemente bajo rasante pudiendo quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas.

   El Proyecto de Urbanización que defina el trazado de la vía de ronda podrá ocupar parcialmente esta franja de suelo.

Artículo 75. Condiciones de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad máxima para los usos previstos se establece en 0,03 m^2 por m^2 en el sistema general de espacios libres y en 0,07 m^2 por m^2 en los espacios libres del sistema local.

Artículo 76. Condiciones particulares

1. Salvo en los límites de las zonas verdes de protección de infraestructuras en que por razones de protección acústica resulte conveniente aplicar otras soluciones, los cerramientos de estos espacios no podrán sobrepasar una altura de un (1) metro en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

2. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar los límites de los espacios libres locales que se encuentran rodeados de viario sin reducir su superficie.

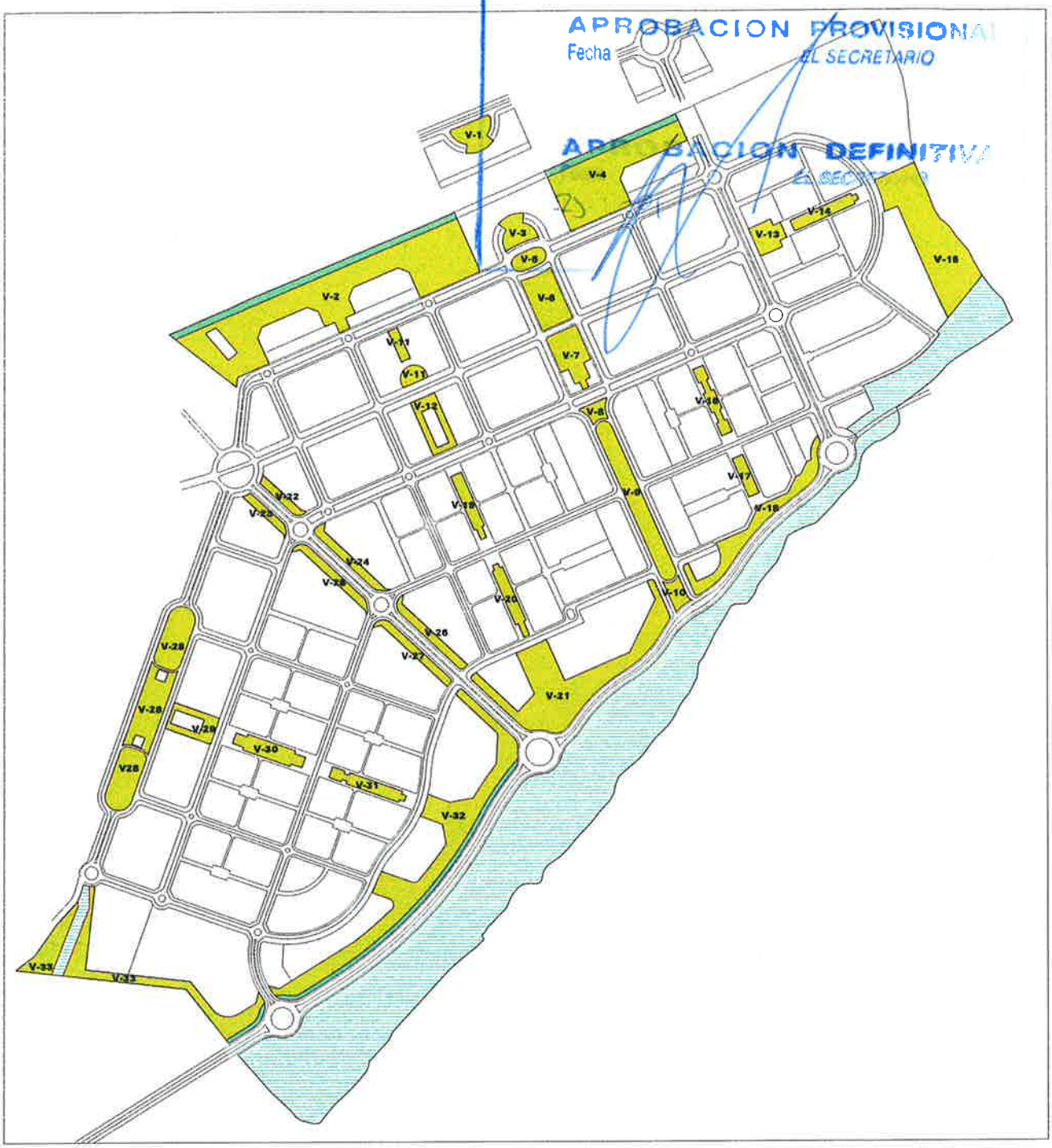
AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (M)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2123

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS ZONAS VERDES

UNIDAD DE ORDENACION	SUPERFICIE m²
V-1	3.260
V-2	38.615
V-3	2.795
V-4	18.225
V-5	1.845
V-6	5.805
V-7	5.025
V-8	1.275
V-9	9.105
V-10	1.510
V-11	2.395
V-12	3.265
V-13	2.775
V-14	2.615
V-15	19.585
V-16	2.280
V-17	1.585
V-18	8.310
V-19	2.405
V-20	2.565
V-21	22.420
V-22	1.435
V-23	1.395
V-24	2.500
V-25	2.500
V-26	2.530
V-27	2.530
V-28	17.700
V-29	2.850
V-30	3.550
V-31	2.805
V-32	24.455
V-33	14.285
TOTAL ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL	**236.195**
ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	**21.664**
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES*	**167.848**
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	**446.982**

* Se incluye la superficie del nuevo tramo de vía pecuaria

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2124
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Espacios Libres del Sistema Local

Zonas Verdes de Proteccion de Infraestructuras

Sistema General de Espacios Libres y Vias Pecuarias

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Ma...
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
2125

CAPITULO 6. RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION

Artículo 77. Ambito de aplicación

1. Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de centros de transformación eléctrica.

2. Será de aplicación en los ámbitos definidos en el plano de Calificación del Suelo con las siglas CT.

3. El Proyecto de Urbanización podrá ajustar la localización de estas parcelas en función de los requerimientos de la red de suministro eléctrico, en cuyo caso su localización exacta se recogerá en el Proyecto de Compensación sin que ello pueda considerarse modificación del Plan Parcial.

Artículo 78. Condiciones de la parcela

Las parcelas definidas en el plano de Calificación del suelo tienen la condición de parcela mínima y por tanto son indivisibles.

Artículo 79. Condiciones particulares

1. Las instalaciones deberán localizarse dentro del volúmen edificatorio principal o bien bajo rasante pudiendo en este caso quedar vistos exclusivamente los elementos precisos para la correcta ventilación de las mismas. Se ejecutarán con arreglo a las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial, de la compañía suministradora y del PGOU de Torrejón de Ardoz.

2. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela excepto la franja perimetral de un (1) metro de anchura.

3. Todas las parcelas contarán con acceso desde vía pública.

4. Se prohibe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo.

5. Los cerramientos de parcela se materializarán obligatoriamente mediante muro macizo con una altura mínima de sesenta (60) centímetros y máxima de un (1) metro, en ladrillo rojo o con un tratamiento similar al de la fachada de la edificación si existiese. El muro se rematará con celosía, metálica o de madera, y vegetación hasta una altura máxima de dos con treinta (2,30) metros.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2126

CUADRO DE SUPERFICIES DE RESERVA PARA CENTROS DE TRANSFORMACION

PARCELA	SUPERFICIE m²
CT-1	200,0
CT-2	52,5
CT-3	52,5
CT-4	52,5
CT-5	52,5
CT-5.1	52,5
CT-6	52,5
CT-7	52,5
CT-8	52,5
CT-9	52,5
CT-10	52,5
CT-11	52,5
CT-12	52,5
CT-13	52,5
CT-14	52,5
CT-15	52,5
CT-16	52,5
CT-17	52,5
CT-18	52,5
CT-19	52,5
CT-20	52,5
CT-20.1	52,5
CT-21	52,5
CT-22	52,5
CT-23	52,5
CT-24	52,5
CT-25	52,5
CT-26	52,5
CT-27	52,5
CT-28	52,5
CT-29	52,5
CT-30	52,5
CT-31	52,5
CT-32	52,5
TOTAL RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRASNSFORMACION	**1.932,5**

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
2127
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO



AMBITO DE APLICACION DE LA ORDENANZA DE RESERVA DE SUELO PARA CENTROS DE TRANSFORMACION

2128

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-0
EL SECRETARIO

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO
2129

INDICE DEL PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN DE ETAPAS 106

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO 107

1. Precios unitarios 107
2. Evaluación de costes 108

2130

PLAN DE ETAPAS

Las previsiones de ejecución del Plan Parcial contemplan su desarrollo en una única etapa.

El Proyecto de Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del conjunto del ámbito se presentarán en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización del Sector se redactará unitariamente para el conjunto del ámbito y deberá presentarse en el plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La urbanización del Sector y la ejecución de los Sistemas Generales deberá concluirse en el plazo máximo de 6 años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector.

En consonancia con el plazo previsto para la ejecución de la urbanización, el promotor solicitará la recepción provisional de las obras de urbanización en el plazo máximo de 6 años contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector.

La ejecución material tanto de la urbanización como de la edificación podrá hacerse por fases. El promotor, en función de la evolución de la demanda y una vez redactado el Proyecto de Compensación, propondrá el desarrollo en fases que deberá ser aceptado por el Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO ... APROBACION ... Fecha ... 2131
APROBACION PROVISIONAL Fecha EL SECRETARIO
25-5-01

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

En este apartado se realiza una evaluación económica de los costes de ejecución tanto de las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras básicas como de los correspondientes a la urbanización interior del Sector. Se trata de una estimación indicativa que se concretará en el Proyecto de Urbanización.

1. Precios unitarios

A continuación se relacionan los diferentes precios unitarios manejados para confeccionar los presupuestos de cada capítulo. Para las infraestructuras generales estos precios unitarios proceden de las diferentes compañías como Canal de Isabel II, Iberdrola, Unión Fenosa y CTNE mientras que los que se refieren a la valoración de la red viaria y la urbanización interior han sido elaborados en base al Avance de Proyecto de Urbanización redactado y contrastado con los Servicios Técnicos Municipales.

- **Abastecimiento de agua**

Conducción de 400 mm. = ... 45 millones/km.
Conducción de 500 mm. = ... 55 millones/km.

- **Saneamiento**

Colector de 50 cmtrs = ... 12 millones/km.
Colector de 200 cmtrs = ... 75 millones/km.
Depuración de aguas negras = ... 80.000 pts/vivienda.

- **Energía eléctrica**

Línea subterránea de 2 x 400 mm^2 = ... 14 millones/km.
Paso a subterráneo línea de 20 Kv = ... 11 millones/km.
Paso a subterráneo líneas 2 x 45 Kv = ... 105 millones/km.
Paso a subterráneo líneas 1 x 132 Kv + 2 x 66 Kv = ... 200 millones/km.

- **Red de telefonía**

Canalización de 8 conductos = ... 10 millones/km.

- **Red viaria del Sistema General**

Vía Ronda Sur de 23 metros de ancho medio= ..... 150 millones/km.

- **Urbanización interior**

Red viaria incluidas todas las infraestructuras = ... 15.510 pts/m^2
Zonas verdes locales = ... 3.410 pts/m^2

Estos precios son de ejecución por contrata y no incluyen IVA.

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO
2132

2. Evaluación de costes

De la aplicación de los precios unitarios señalados se obtienen los siguientes costes indicativos agrupados por grandes capítulos:

	1. INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	Coste en millones de pts.
1.1	Estación de ferrocarril	350,0
1.2	Aparcamiento disuasorio (de unos 8.000 m² en superficie)	100,0
1.3	Pasarela peatonal oriental	50,0
	TOTAL INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	**500,0**

	2. RED VIARIA BASICA	Coste en millones de pts.
2.1	CONEXIONES CON LA AVENIDA DE LA CONSTITUCION (antigua carretera de Alcalá) MEDIANTE PASOS BAJO EL FERROCARRIL	
	Conexión central (dos carriles por sentido)	488,0
	Conexión por el Este (dos carriles por sentido)	407,0
	SUBTOTAL CONEXIONES BAJO FERROCARRIL	895,0
2.2	VIA RONDA SUR	
	Tramos interior y exterior con intersecciones	465,0
	Pasarelas peatonales	50,0
	SUBTOTAL VIA RONDA SUR	515,0
2.3	CONEXIONES EXTERIORES de TORREJON de ARDOZ con la N-II y la M-300*	
	71% de la Fase 1 del Anteproyecto	456,0
	71% de la Fase 2 del Anteproyecto	244,0
	*SUBTOTAL CONEXIONES CON la N-II y la M-300**	700,0
	TOTAL RED VIARIA BASICA	**2.110,0**

	3. ABASTECIMIENTO DE AGUA	Coste en millones de pts.
	Conducción de 500 mm. hasta arteria de 1.200 mm (1,7 km x 55)	93,5
	Conducción secundaria de 400 mm. hasta arteria de 400 mm. (0,3 km x 45)	13,5
	TOTAL ABASTECIMIENTO DE AGUA	**107,0**

	4. SANEAMIENTO	Coste en millones de pts.
4.1	AGUAS PLUVIALES	
	Colectores y obras de desagüe	94,0
	SUBTOTAL SANEAMIENTO PLUVIALES	94,0
4.2	AGUAS NEGRAS	
	Colector a la red municipal de Torrejón (1 km x 12 mill/km)	12,0
	Canon de Depuración (80.000 pts/viv. x 6.504 viv.)**	520,3
	SUBTOTAL SANEAMIENTO AGUAS NEGRAS	532,3
	TOTAL SANEAMIENTO	**626,3**

* A este concepto se añadirá, si fuera preciso, la partida resultante de la prolongación de la via de servicio sur de la N-II hasta su conexión con La Garena, trazado que habrá de definirse mediante el correspondiente Proyecto específico y/o Plan Especial.

** A cargo del Ayuntamiento de Torrejón según Convenio.

2133

APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
25-5-01

	5. ENERGIA ELECTRICA	Coste en millones de pts.
5.1	PASO A SUBTERRANEO DE LINEAS EXISTENTES DE ALTA TENSION	
	Línea aérea de 20 KV (1,73 km x 11 mill/km)	19,0
	Doble circuito de 45 KV (1,43 km x 105 mill/km)	150,0
	Línea de 132 KV + doble circuito de 66 KV (2,5 km x 200 mill/km)	500,0
	SUBTOTAL PASO A SUBTERRÁNEO	669,0
5.2	SUMINISTRO DE LA ACTUACIÓN	
	Doble línea de 400 mm² desde la subestación del Torote (2 km x 14 mill/km)	28,0
	Centro de reparto	25,0
	Pasos (4 x 3 millones)	12,0
	SUBTOTAL RED EXTERIOR	65,0
	TOTAL RED DE ENERGIA ELECTRICA	**734,0**

	6. RED DE TELEFONIA	Coste en millones de pts.
	Conducción de 8 conductos (0,18 km x 10 mill/km)	1,8
	Cámara	1,8
	Pasos (2 x 3 mill)	6,0
	TOTAL RED DE TELEFONIA	**9,6**

	7. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Coste en millones de pts.
7.1	PARQUE CENTRAL DEL HENARES EN TORREJON Plantaciones, acondicionamiento, mobiliario y equipamiento	270,0
7.2	SISTEMA DE RIEGO (Tratamiento terciario y balsas)	150,0
	TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	**420,0**

	8. URBANIZACION INTERIOR	Coste en millones de pts.
8.1	RED VIARIA (361.091 m² x 15.510 pts/m²) incluidas todas las infraestructuras	5.600,5
8.2	ZONAS VERDES LOCALES (257.859 m² x 3.410 pts/m²) Plantaciones, acondicionamiento, mobiliario urbano	879,2
	TOTAL URBANIZACION INTERIOR	**6.479,7**

TOTAL COSTES DE URBANIZACION DEL PLAN PARCIAL	**10.986,6**

Si a los 10.986,6 millones de pesetas resultantes se añade el 16% del IVA se obtiene un presupuesto total de ejecución por contrata de:

DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CINCUENTA Y SEIS MIL (12.744.456.000) PESETAS.

2134

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25-5-01
EL SECRETARIO

ANEXO A LA MEMORIA

RESUMEN GENERAL DE CARACTERISTICAS

2135

CUADRO GENERAL DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION

ZONA	SUPERFICE m²	% suelo/total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA			VIVIENDAS	
			RESIDENCIAL m²	TERCIARIO m²	TOTAL m²	Nº	%
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP1 (JyM)	8.622	0,6%	23.335	875	24.210	333	**5,1%**
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP2 (VPO)	40.950	2,8%	73.710	6.200	79.910	818	**12,6%**
VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA - VPP3 (VPT)	234.169	15,8%	383.336	20.925	404.261	3.828	**58,9%**
VIVIENDA COLECTIVA LIBRE - VL	17.720	1,2%	24.808	900	25.708	248	**3,8%**
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	315.732	21,4%	201.027		201.027	1.277	**19,6%**
TOTAL RESIDENCIAL	**617.193**	**41,8%**	**706.216**	**28.900**	**735.116**	**6.504**	**100 %**
ZONAS VERDES	236.195	16,0%					
ESPACIOS LIBRES de PROTECCION delINFRAESTRUCTURAS	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	23.820		
TOTAL DOTACIONES	**494.827**	**33,5%**		**44.884**	**44.884**		
VIARIO INTERIOR AL SECTOR	**361.091**	**24,5%**					
VEREDA del POZO DEL PERDIGON y CERRO DE LA NIEVE	**3.295**	**0,2%**					
TOTAL SECTOR	**1.476.406**	**100 %**	**706.216**	**73.784**	**780.000**	**6.504**	
SISTEMA GENERAL de ESPACIOS LIBRES*	167.848						
SISTEMA GENERAL VIARIO	61.270						
TOTAL AMBITO DEL PAU	**1.705.524**						

*incluye el nuevo tramo de via pecuaria

CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL DOTACIONAL

UNIDAD DE ORDENACION	USOS PREFERENTES	SUPERFICIE m²	OCUPACION	EDIFICABILIDAD	
				Indice m²/m²	TOTAL m²
E.1	INFRAESTRUCTURAS	1.320	100%	1,00	1.320
E.2	DOCENTE/DEPORTIVO	5.106	50%	0,50	2.553
E.3	DOCENTE/DEPORTIVO	5.106	50%	0,50	2.553
E.4	DOCENTE/DEPORTIVO	6.094	50%	0,50	3.047
E.5	DOCENTE	62.396	50%	0,50	31.198
E.6	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1.692	100%	1,50	2.538
E.7	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	810	100%	1,50	1.215
E.8	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	810	100%	1,50	1.215
E.9	DOCENTE/DEPORTIVO	17.200	50%	0,50	8.600
E.10	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	324	100%	1,50	486
E.11	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	5.594	100%	1,50	8.391
E.12	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	324	100%	1,50	486
E.13	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	1.440	100%	1,50	2.160
E.14	DOCENTE/DEPORTIVO	16.046	50%	0,50	8.023
E-15	DOCENTE/DEPORTIVO	7.494	50%	0,50	3.747
E-16	DOCENTE/DEPORTIVO	9.226	50%	0,50	4.613
E-17	DOCENTE/DEPORTIVO	27.670	50%	0,50	13.835
E-18	ASISTENCIAL/SOCIO-CULTURAL	14.100	50%	1,00	14.100
En Centro de Servicios de la Estación					10.000
TOTAL		**182.752**			**120.080**

2136

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS ZONAS VERDES

UNIDAD DE ORDENACION	SUPERFICIE m²
V-1	3.260
V-2	38.615
V-3	2.795
V-4	18.225
V-5	1.845
V-6	5.805
V-7	5.025
V-8	1.275
V-9	9.105
V-10	1.510
V-11	2.395
V-12	3.265
V-13	2.775
V-14	2.615
V-15	19.585
V-16	2.280
V-17	1.585
V-18	8.310
V-19	2.405
V-20	2.565
V-21	22.420
V-22	1.435
V-23	1.395
V-24	2.500
V-25	2.500
V-26	2.530
V-27	2.530
V-28	17.700
V-29	2.850
V-30	3.550
V-31	2.805
V-32	24.455
V-33	14.285
TOTAL ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL	**236.195**
ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	**21.664**
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES*	**167.848**
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	**425.707**

*incluye el nuevo tramo de via pecuaria

CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL TERCIARIO (Usos lucrativos)

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL DE USO	GRADO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD	
				Indice m²/m²	TOTAL m²
T-1	O: Oficinas-hotelero	2º	3.005	1,00	3.005
T-2	O: Oficinas-hotelero	2º	2.865	1,00	2.865
T-3	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	3º	14.780	0,50	7.390
T-4	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	3.080	1,00	3.080
T-5	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	1.880	1,00	1.880
T-6	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	2.310	1,00	2.310
T-7	C: Comercio-hostelero-ocio-espectáculos	1º	3.290	1,00	3.290
EST	Oficinas-hotelero		21.221		5.364
	Comercio-hostelero-ocio-espectáculos				15.700
TOTAL			**52.431**	**0,85**	**44.884**

AYUNTAMIENTO TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO
2137

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

UNIDAD DE ORDENACION	NIVEL DE USO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD m²				Nº de VIVIENDAS
			RESIDENCIAL	TERCIARIO *	TOTAL	Indice** m²/m²	
M-27	VL	8.860	12.404	450	12.854	1,45	124
M-28	VL	8.860	12.404	450	12.854	1,45	124
Subtotal libre		**17.720**	**24.808**	**900**	**25.708**	**1,45**	**248**
M-1	VPP1	2.898	7.845	300	8.145	2,81	112
M-2	VPP1	2.898	7.845	300	8.145	2,81	112
M-3	VPP1	2.826	7.645	275	7.920	2,81	109
Subtotal VPP1 (JYM)		**8.622**	**23.335**	**875**	**24.210**	**2,81**	**333**
M-8	VPP2	12.020	21.636	1.800	23.436	1,95	240
M-10	VPP2	14.465	26.037	2.200	28.237	1,95	289
M-12	VPP2	14.465	26.037	2.200	28.237	1,95	289
Subtotal VPP2 (VPO)		**40.950**	**73.710**	**6.200**	**79.910**	**1,95**	**818**
M-4	VPP3	5.760	9.504	865	10.369	1,80	95
M-5	VPP3	5.440	8.976	815	9.791	1,80	90
M-6	VPP3	14.465	23.867	725	24.592	1,70	238
M-7	VPP3	14.465	23.867	725	24.592	1,70	238
M-9A	VPP3	4.723	7.793	710	8.503	1,80	78
M-9B	VPP3	4.723	7.793	710	8.503	1,80	78
M-11	VPP3	14.465	23.867	2.170	26.037	1,80	238
M-13	VPP3	14.465	23.867	2.170	26.037	1,80	238
M-14	VPP3	14.273	23.550	715	24.265	1,70	235
M-15	VPP3	14.273	23.550	715	24.265	1,70	235
M-16	VPP3	2.943	4.856	440	5.296	1,80	48
M-17	VPP3	2.943	4.856	440	5.296	1,80	48
M-18	VPP3	7.575	12.499	1.135	13.634	1,80	125
M-19	VPP3	14.621	24.125	730	24.855	1,70	241
M-20	VPP3	10.693	17.643	1.605	19.248	1,80	176
M-21	VPP3	10.693	17.643	1.605	19.248	1,80	176
M-22	VPP3	14.562	24.027	730	24.757	1,70	240
M-23	VPP3	14.587	24.069	800	24.869	1,70	241
M-24	VPP3	12.115	19.990	650	20.640	1,70	200
M-25	VPP3	13.500	22.275	700	22.975	1,70	223
M-26	VPP3	10.715	17.680	550	18.230	1,70	177
M-29	VPP3	6.085	8.519	610	9.129	1,50	85
M-30	VPP3	6.085	8.519	610	9.129	1,50	85
Subtotal VPP3 (VPT)		**234.169**	**383.335**	**20.925**	**404.260**	**1,73**	**3.828**
TOTAL		**301.461**	**505.188**	**28.900**	**534.088**	**1,77**	**5.227**

* 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 delimitadas pero no necesariamente a cada una de las parcelas en las que el Proyecto de Compensación pudiera subdividirlas.

2138

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

UNIDAD DE ORDENACION	GRADO	SUPERFICE m²	EDIFICABILIDAD		Nº de VIVIENDAS	tamaño medio* de parcela (m²)
			Indice	total m²		
U-1	1º	6.555	0,65	4.261	31	*211*
U-2	1º	4.224	0,65	2.746	20	*211*
U-3	1º	4.224	0,65	2.746	20	*211*
U-4	1º	6.555	0,65	4.261	31	*211*
U-5	2º	5.597	0,60	3.358	18	*311*
U-6	2º	5.597	0,60	3.358	18	*311*
U-7A	1º	4.460	0,65	2.899	22	*203*
U-7B	1º	4.345	0,65	2.824	21	*207*
U-8A	1º	4.470	0,65	2.906	22	*203*
U-8B	1º	4.345	0,65	2.824	21	*207*
U-9A	1º	4.670	0,65	3.036	22	*212*
U-9B	1º	4.545	0,65	2.954	21	*216*
U-10A	1º	5.210	0,65	3.387	22	*237*
U-10B	1º	5.080	0,65	3.302	23	*221*
U-11	1º	5.165	0,65	3.357	22	*235*
U-12	1º	4.755	0,65	3.091	21	*226*
U-13A	1º	4.630	0,65	3.010	22	*210*
U-13B	1º	4.505	0,65	2.928	21	*215*
U-14A	1º	4.715	0,65	3.065	22	*214*
U-14B	1º	4.595	0,65	2.987	21	*219*
U-15A	1º	3.240	0,65	2.106	15	*216*
U-15B	1º	2.790	0,65	1.814	12	*233*
U-15C	1º	3.315	0,65	2.155	15	*221*
U-16	2º	12.305	0,60	7.383	34	*362*
U-17	2º	15.855	0,60	9.513	40	*396*
U-18A	1º	3.740	0,65	2.431	17	*220*
U-18B	1º	5.080	0,65	3.302	23	*221*
U-19A	1º	3.905	0,65	2.538	17	*230*
U-19B	1º	5.290	0,65	3.439	23	*230*
U-20	1º	7.025	0,65	4.566	33	*213*
U-21	1º	7.020	0,65	4.563	33	*213*
U-22	1º	6.475	0,65	4.209	30	*216*
U-23	1º	6.240	0,65	4.056	29	*215*
U-24	2º	6.100	0,60	3.660	19	*321*
U-25	2º	2.400	0,60	1.440	7	*343*
U-26A	1º	4.655	0,65	3.026	20	*233*
U-26B	1º	5.790	0,65	3.764	24	*241*
U-27A	1º	4.585	0,65	2.980	20	*229*
U-27B	1º	5.725	0,65	3.721	24	*239*
U-28A	1º	4.300	0,65	2.795	20	*215*
U-28B	1º	5.325	0,65	3.461	24	*222*
U-29A	1º	4.300	0,65	2.795	20	*215*
U-29B	1º	5.325	0,65	3.461	24	*222*
U-30A	1º	4.585	0,65	2.980	20	*229*
U-30B	1º	5.725	0,65	3.721	24	*239*
U-31A	2º	4.745	0,60	2.847	14	*339*
U-31B	2º	5.920	0,60	3.552	16	*370*
U-32	2º	10.835	0,60	6.501	32	*339*
U-33A	1º	4.280	0,65	2.782	20	*214*
U-33B	1º	5.625	0,65	3.656	24	*234*
U-34A	1º	4.285	0,65	2.785	20	*214*
U-34B	1º	6.335	0,65	4.118	27	*235*
U-35A	1º	4.285	0,65	2.785	18	*238*
U-35B	1º	6.320	0,65	4.108	27	*234*
U-36A	1º	4.280	0,65	2.782	18	*237*
U-36B	1º	4.865	0,65	3.162	21	*232*
U-37	2º	3.255	0,60	1.953	9	*362*
U-38	2º	11.365	0,60	6.819	23	*494*
TOTAL		**315.732**	**0,64**	**201.027**	**1.277**	***247***

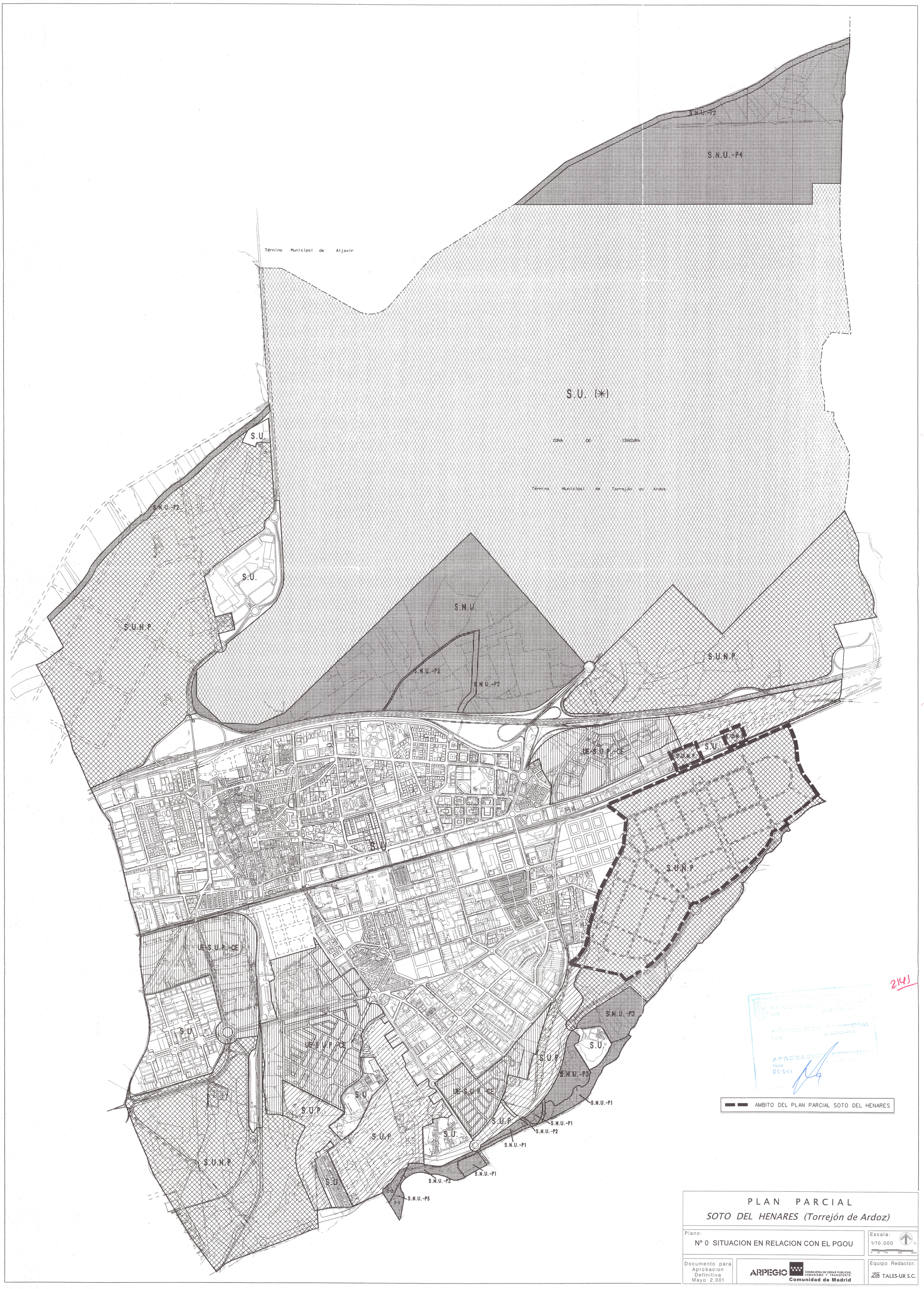
* Dato indicativo, sin valor normativo

Diligencia.- Para hacer constar que el presente Proyecto ha sido aprobado definitivamente por mayoría absoluta legal de miembros de derecho de la Corporación en Sesión Plenaria celebrada en fecha 25 de mayo de 2001.

Torrejón de Ardoz, 6 de Junio de 2001.

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)



2141

APROBACION PROVISIONAL
EL AYUNTAMIENTO
Fecha

APROBACION DEFINITIVA
EL AYUNTAMIENTO
Fecha
25-5-01

AMBITO DEL PLAN PARCIAL SOTO DEL HENARES

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano: Nº 0 SITUACION EN RELACION CON EL PGOU

Escala: 1/10.000 N. (0 50 100 200 300m)

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE Comunidad de Madrid

Equipo Redactor: TALES-UR S.C.

DIAPLAN

* AREA MILITAR CENSURADA
LOS USOS EXISTENTES SON CARACTERISTICAS DE SUELO URBANO
UN CAMBIO DE DESTINO, CONLLEVARIA LA NECESIDAD
DE REPENSAR EL PLAN, CONFIRMANDO,EN SU CASO SU
CLASIFICACION COMO SUELO URBANO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANIZABLE EN CURSO DE EJECUCION
- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SUELO NO URBANIZABLE:
  - S.N.U. COMUN
  - S.N.U.-P1 PROTECCION CAUCES Y VAGUADAS
  - S.N.U.-P2 PROTECCION DE VIAS PECUARIAS
  - S.N.U.-P3 PROTECCION DE SUELOS DE INTERES EDAFOLOGICO
  - S.N.U.-P4 PROTECCION ZEPA
  - S.N.U.-P5 PROTECCION PARQUE REGIONAL
- SISTEMA GENERAL NO INCLUIDO EN NINGUNA CLASE DE SUELO

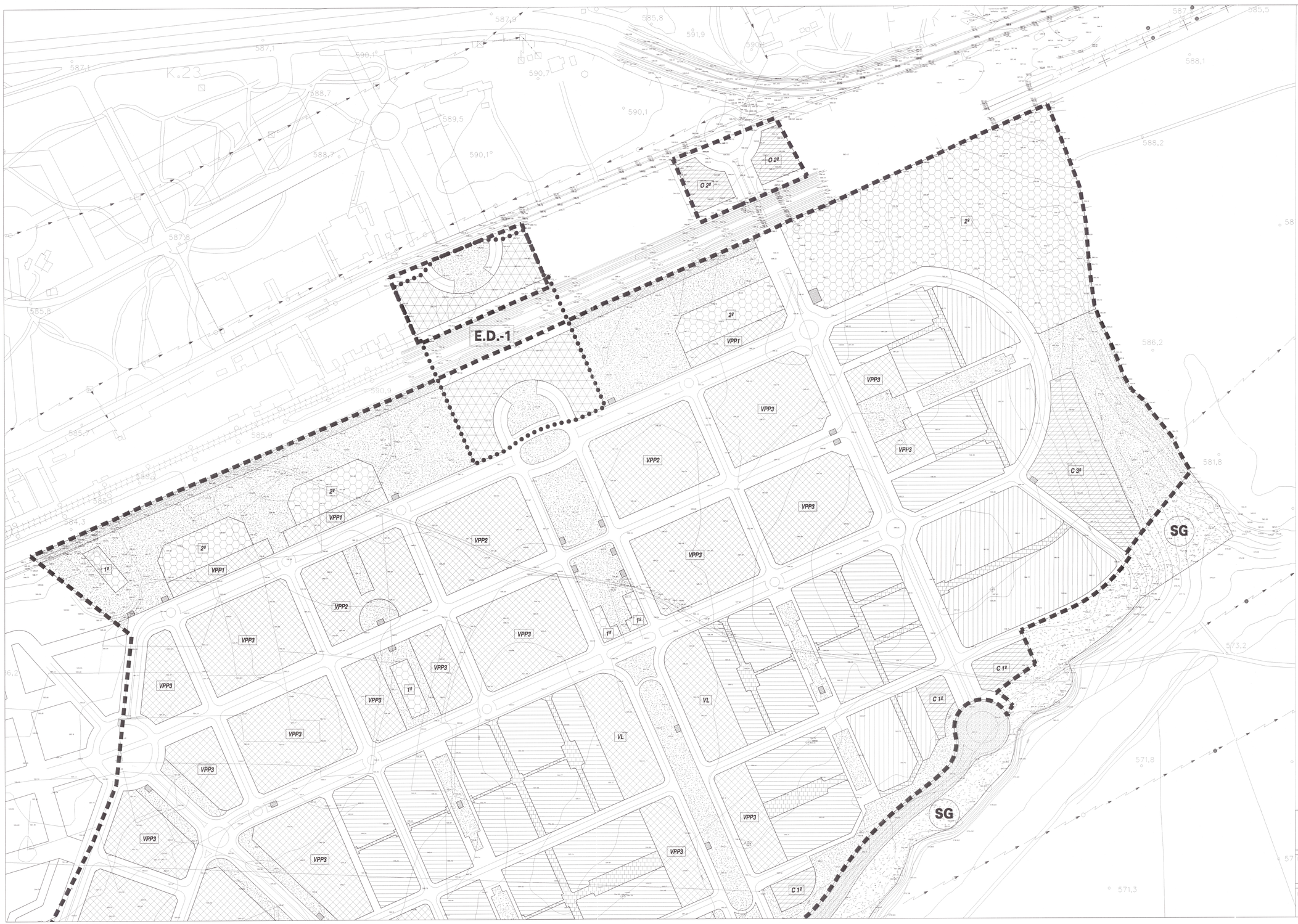
REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TORREJON DE ARDOZ

ESCALA: 1/10000

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

N HOJA: 2

TITULO: CLASIFICACION DEL SUELO MAYO-1999


E.D.-1
O 2ª
O 2ª
2ª
2ª
2ª
1ª
1ª
1ª
1ª
VPP1
VPP1
VPP1
VPP2
VPP2
VPP3
VPP3
VPP3



LIMITE DEL SECTOR

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

NIVEL DE USO — VPP3

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

GRADO 1º

GRADO 2º

TERCIARIO

NIVEL DE USO Y GRADO — C 1º

CENTRO DE SERVICIOS DE LA ESTACION

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE — E.D.-1

DOTACIONAL Y SERVICIOS URBANOS

GRADO — 2º

RESERVA PARA CENTROS DE TRANSFORMACION

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL

ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES — SG

SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS

VIARIO DEL SISTEMA GENERAL

VIARIO NO VINCULANTE

2140

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 23-5-01

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano: Nº 1.B CALIFICACION DEL SUELO

Escala: 1/2.000

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO — CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE — Comunidad de Madrid

Equipo Redactor: TALES-UR S.C.

LIMITE DEL SECTOR

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- LINEA DE EDIFICACION FIJA EN TODAS LAS PLANTAS
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN PLANTA BAJA
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN PLANTAS PISO
- ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS (Baja + 3 + Atico) IV

TERCIARIO (Grados 1ª y 2ª)

- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS

DOTACIONAL (Grado 1ª)

- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS

ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL

ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

VIARIO DE TRAFICO COMPARTIDO

CARRIL BICI TRAZADO INDICATIVO

2142

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 2.A RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

Escala:
1/2.000

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

LIMITE DEL SECTOR

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

- LINEA DE EDIFICACION FIJA EN TODAS LAS PLANTAS
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN PLANTA BAJA
- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN PLANTAS PISO
- ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS (Baja + 3 + Atico) IV

TERCIARIO (Grados 1º y 2º)

- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS

DOTACIONAL (Grado 1º)

- LINEA DE EDIFICACION MAXIMA EN TODAS LAS PLANTAS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS

ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL

ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

VIARIO DE TRAFICO COMPARTIDO

CONEXIONES PEATONALES SITUACION INDICATIVA

CARRIL BICI TRAZADO INDICATIVO

2143

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

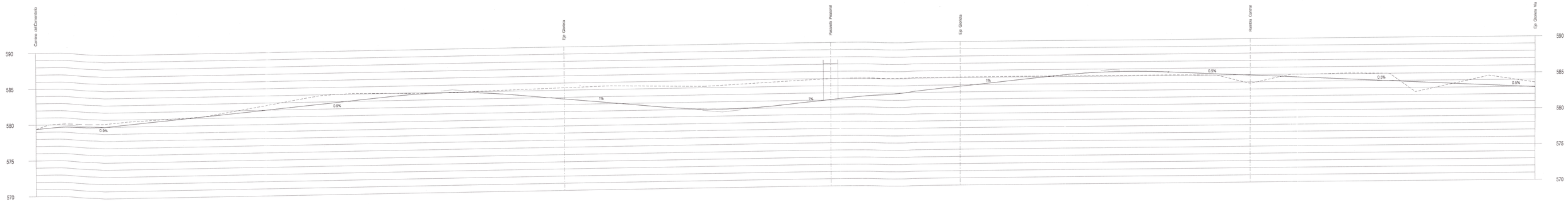
Plano:
Nº 2.B RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

Escala:
1/2.000

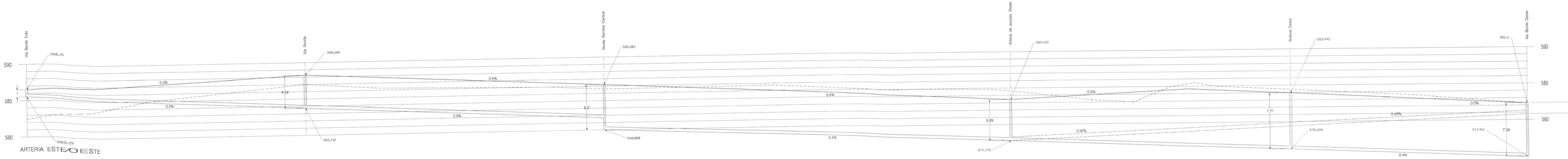
Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

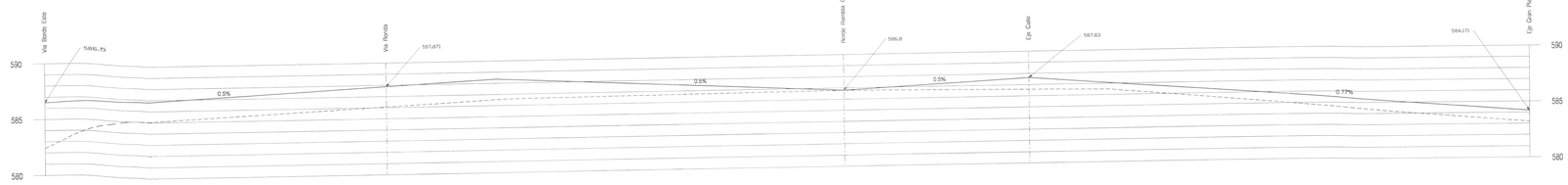
Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.



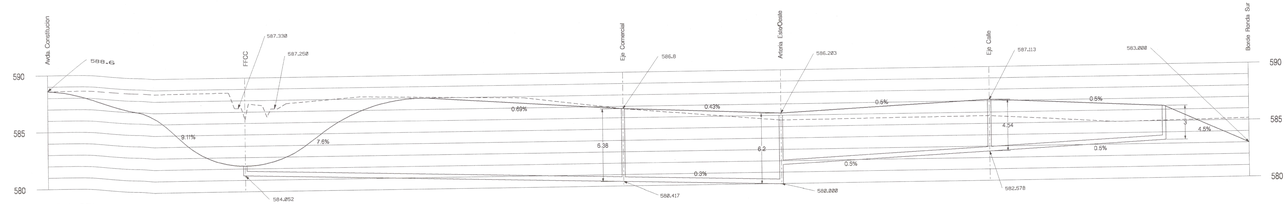
VIA RONDA SUR



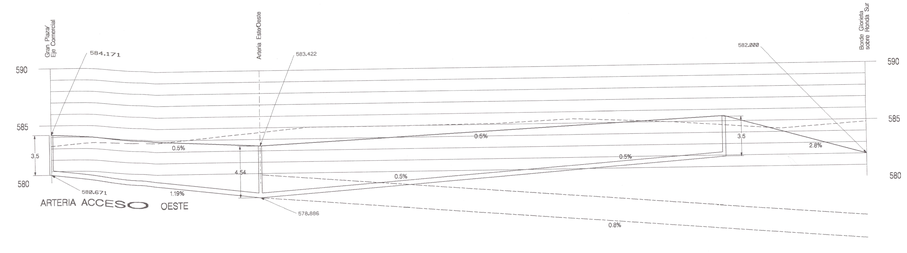
ARTERIA ESTE/OESTE



EJE COMERCIAL



RAMBLA CENTRAL



ARTERIA ACCESO OESTE



2141

APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25.5.01

COLECTORES DE AGUAS NEGRAS

COLECTORES DE AGUAS PLUVIALES

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

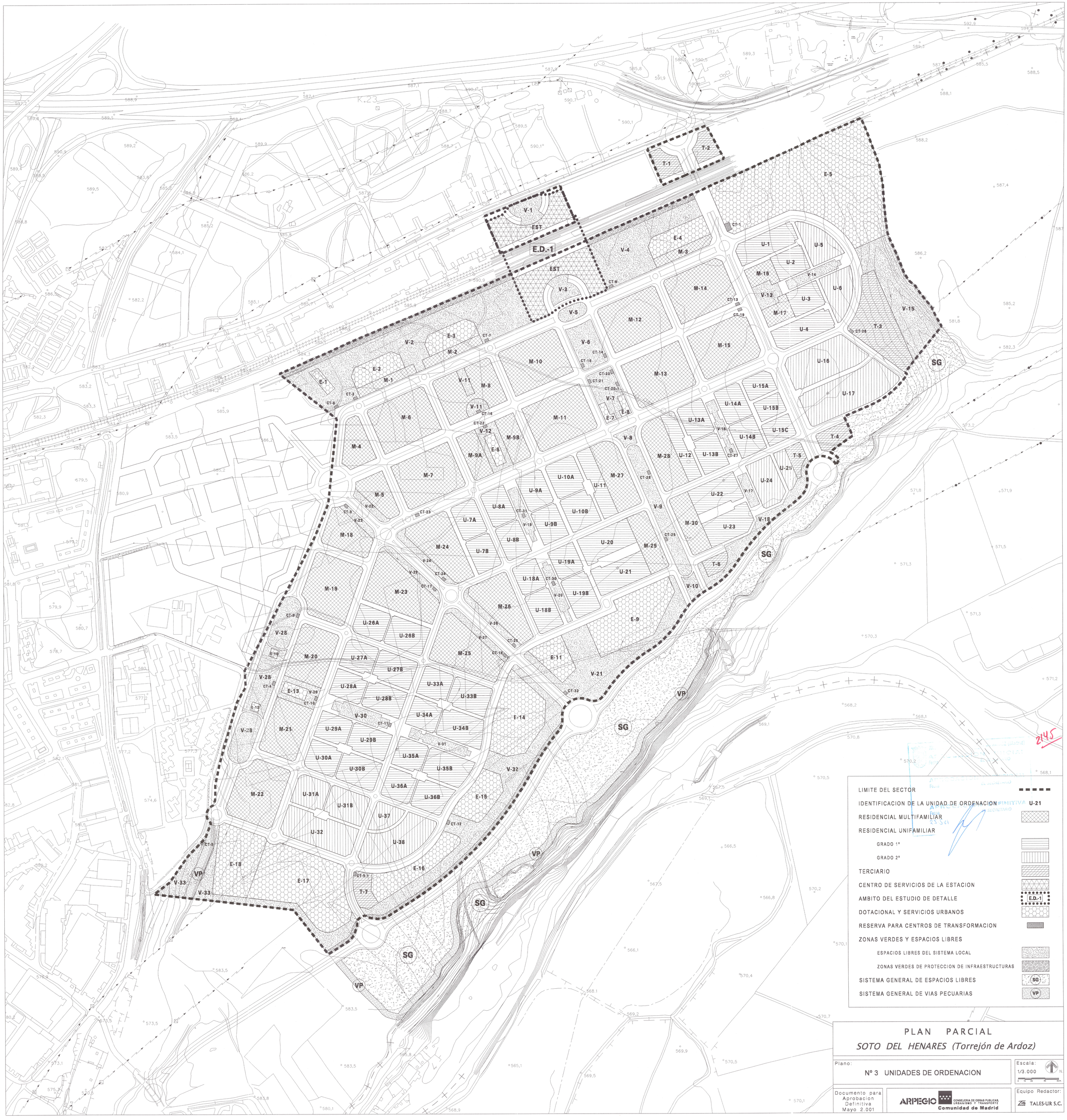
Plano:
Nº 2.C RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
PERFILES LONGITUDINALES DE LA RED VIARIA Y DE SANEAMIENTO

Escala:
E: H = 1/2.000
V = 1/200

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.


E.D.-1
EST
V-1
V-3
V-5
T-1
T-2
E-5
E-4
V-4
M-3
M-14
M-12
M-15
M-13
U-1
U-5
U-2
M-16
V-14
U-6
V-13
U-3
M-17
U-4
V-15
T-3
U-16
U-17
SG
U-15A
U-14A
U-15B
U-13A
U-15C
U-14B
T-4
T-5
U-24
U-12
U-13B
M-28
M-27
U-10A
U-11
U-9A
U-10B
U-8A
U-9B
U-7A
U-8B
U-7B
M-24
M-23
M-19
M-18
M-5
M-7
M-4
M-6
M-11
M-9A
M-9B
E-6
V-11
M-8
M-10
E-1
E-2
M-1
E-3
M-2
V-2
V-6
V-7
E-7
E-8
V-8
V-9
M-30
U-22
U-23
T-6
V-10
E-9
E-11
V-21
E-14
U-18A
U-19A
U-19B
U-18B
U-20
U-21
M-29
M-26
M-25
U-26A
U-26B
U-27A
U-27B
U-28A
U-28B
U-29A
U-29B
U-30A
U-30B
U-31A
U-31B
U-32
U-33A
U-33B
U-34A
U-34B
U-35A
U-35B
U-36A
U-36B
U-37
U-38
E-15
E-16
E-17
E-18
T-7
M-22
M-21
M-20
V-28
V-33
V-18
E-19
E-12
E-13
V-29
V-30
V-31
V-32
V-26
V-27
V-24
V-25
V-22
V-23
V-19
V-20
V-17
V-16
V-12
V-18
CT-1
CT-2
CT-3
CT-4
CT-5
CT-5.1
CT-6
CT-7
CT-8
CT-9
CT-10
CT-11
CT-12
CT-13
CT-14
CT-15
CT-16
CT-17
CT-18
CT-19
CT-20
CT-20.1
CT-21
CT-22
CT-23
CT-24
CT-25
CT-26
CT-27
CT-28
CT-29
CT-30
CT-31
CT-32
VP
SG
LIMITE DEL SECTOR
IDENTIFICACION DE LA UNIDAD DE ORDENACION U-21
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
GRADO 1º
GRADO 2º
TERCIARIO
CENTRO DE SERVICIOS DE LA ESTACION
AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE E.D.-1
DOTACIONAL Y SERVICIOS URBANOS
RESERVA PARA CENTROS DE TRANSFORMACION
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL
ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS
PLAN PARCIAL
SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)
Plano:
Nº 3 UNIDADES DE ORDENACION
Escala:
1/3.000
Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001
ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid
Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

Conexion con red existente

Conexion con red existente

Conexion con red existente

Conexion con arteria de 1.200 mm en carretera de Loeches

RED EXISTENTE

ARTERIA DE DISTRIBUCION

RED PROYECTADA

ARTERIA PRIMARIA

ARTERIA SECUNDARIA

ARTERIA TERCIARIA (150 mm)

(Diametros en milimetros)

2146

APROBACION DEFINITIVA
FECHA
25-5-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

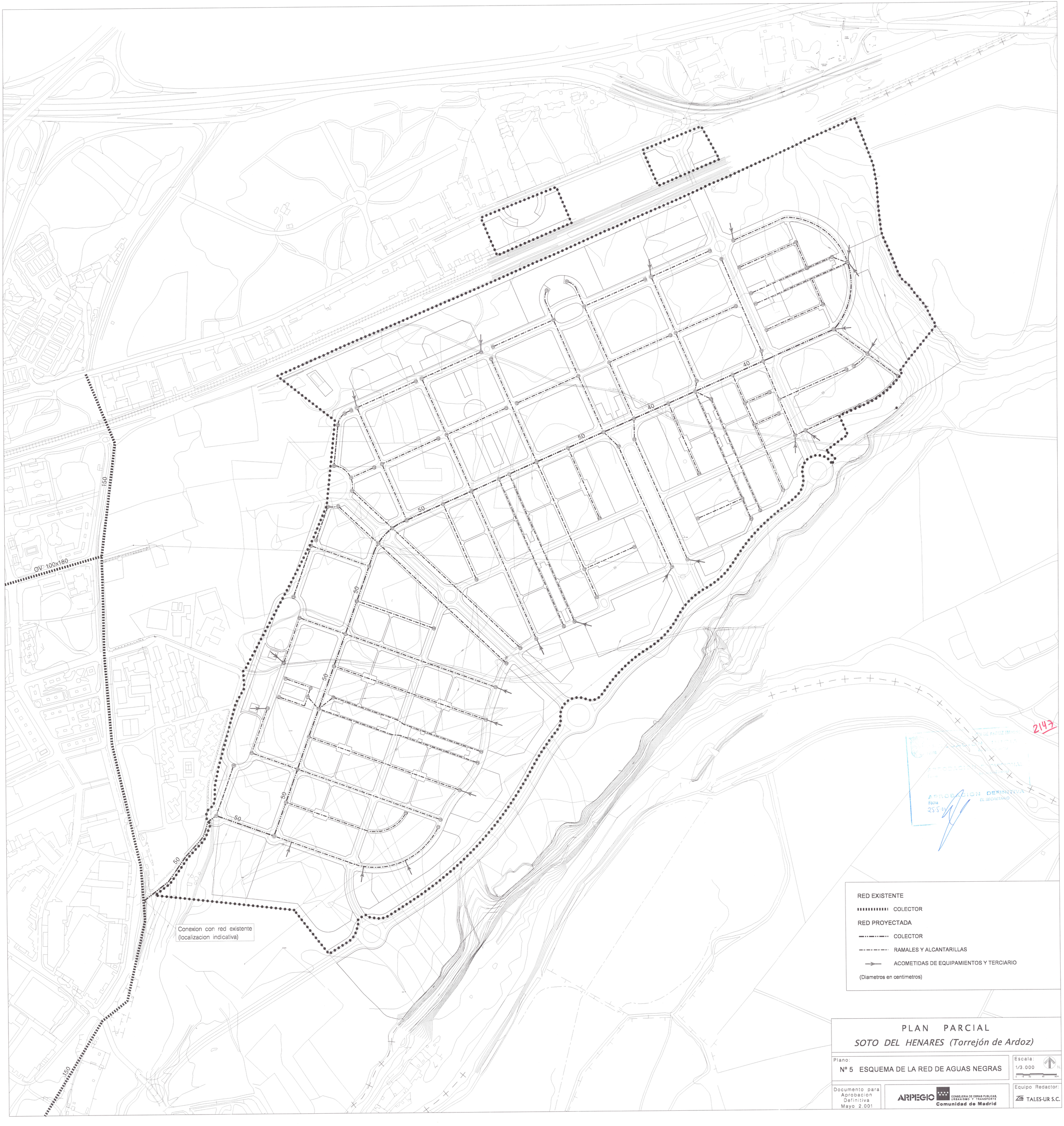
Plano:
Nº 4 ESQUEMA DE LA RED DE AGUA POTABLE

Escala:
1/3.000

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.



2147

APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
Fecha
25.5.01

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 5 ESQUEMA DE LA RED DE AGUAS NEGRAS

Escala:
1/3.000

Documento para Aprobacion Definitiva
Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

Vertido directo o
a deposito regulador

150

ØV 100x180

200

200

200

150

2148

APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
25/5/01
EL SECRETARIO

RED EXISTENTE

COLECTOR

RED PROYECTADA

RAMALES

COLECTORES

(Diametros en centimetros)

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 6 ESQUEMA DE LA RED DE AGUAS PLUVIALES

Escala:
1/3.000

Documento para Aprobacion Definitiva
Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

A la subestacion del Torote

C.R.-SOTO DEL HENARES
Y
C.T.-1

C.T.-2
C.T.-3
C.T.-4
C.T.-5
C.T.-5.1
C.T.-6
C.T.-7
C.T.-8
C.T.-9
C.T.-10
C.T.-11
C.T.-12
C.T.-13
C.T.-14
C.T.-15
C.T.-16
C.T.-17
C.T.-18
C.T.-19
C.T.-20
C.T.-20.1
C.T.-21
C.T.-22
C.T.-23
C.T.-24
C.T.-25
C.T.-26
C.T.-27
C.T.-28
C.T.-29
C.T.-30
C.T.-31
C.T.-32

2149

APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO

APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

RED EXISTENTE

- LINEAS AEREAS
- LINEAS SUBTERRANEAS

RED PROYECTADA

- DISTRIBUIDOR DHZ1 3 (1X150) m2 AL. 12/20VK
- DISTRIBUIDOR A C.R. MANCHA AMARILLA DHZ1 3 (1x240) m2 AL. 12/20KV
- LINEAS DE M.T. EN PUNTAS DHZ1 3 (1x150) m2 AL. 12/20KV
- CENTRO DE REPARTO (CR)
- CENTROS DE TRANSFORMACION (CT)

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 7 ESQUEMA DE LA RED DE MEDIA TENSION

Escala:
1/3.000
N.

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

C.R. "GJP" (Conexion con red existente)

215º

APROBACION INICIAL
EL SECRETARIO
Fecha

APROBACION PROVISIONAL
EL SECRETARIO
Fecha

APROBACION DEFINITIVA
EL SECRETARIO
Fecha
25-5-01

- CAMARA DE REGISTRO TIPO "GJR"
- CAMARA DE REGISTRO TIPO "GBR"
- ARQUETA TIPO "DF"
- ARQUETA TIPO "HF"
- 8C PVC Ø110
- 4C PVC Ø110

(Diametros en milimetros)

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 8 ESQUEMA DE LAS CANALIZACIONES TELEFONICAS

Escala: 1/3.000

Documento para Aprobacion Definitiva Mayo 2.001

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor:
TALES-UR S.C.

Conexion con red existente de 6"

Estacion reductora

Conexion con red existente de 8"

90
6"
90
90
120
110
110
90
110
110
110
6"
6"
110
6"
6"
12"
12"
90
8"
8"
8"
8"
4"

RED EXISTENTE

CANALIZACIONES

RED PROYECTADA

TUBERIA DE ENLACE PE-200

CONDUCCION PE-200

CONDUCCION PE-110

CONDUCCION PE-90

CONDUCCION PE-63

(Diametros en milimetros)

APROBACION DEFINITIVA
Fecha
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL

SOTO DEL HENARES (Torrejón de Ardoz)

Plano:
Nº 9 ESQUEMA DE LA RED DE GAS NATURAL

Escala:
1/3.000

Documento para Aprobacion Provisional Julio 2.000

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
Comunidad de Madrid

Equipo Redactor
TALES-UR S.C

2152

AYUNTAMIENTO TORREJON DE ARDOZ (Madrid)
APROBACION INICIAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
Fecha
EL SECRETARIO
APROBACION DEFINITIVA
Fecha 25-5-01
EL SECRETARIO

PARQUE RESIDENCIAL
SOTO DEL HENARES

- AMBITO DEL PLAN PARCIAL
- VIVIENDA COLECTIVA
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- EDIFICACIONES CON USOS TERCIARIOS
- EDIFICACIONES DOTACIONALES
- ZONAS VERDES LOCALES
- ZONAS VERDES DE PROTECCION DEL VIARIO
- Eje comercial
- Viario de tráfico compartido
- PARQUE PREVISTO EN LA REVISION DEL PGOU

PARQUE CENTRAL DEL HENARES

- Campus del Olivar
- Ecoparque Empresarial
- Corredor de los miradores
- Parques Públicos de los Sotos
- Centro de Gestión Medioambiental
- Riberas del Henares y Torote

ARPEGIO
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
Comunidad de Madrid

MAYO 2001 | Equipo Redactor: TALES-UR | E = 1/6.000 | N.