

**MODIFICACIÓN 6ª DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNP-R1
SOTO DE HENARES PARA LA EXCLUSIÓN DEL USO GENÉRICO
FUNERARIO Y SU CATEGORÍA CM-2. TANATORIOS Y SERVICIOS
AUXILIARES EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
DEL USO GLOBAL DOTACIONAL Y SERVICIOS URBANOS**



PROMOTOR:



MAYO 2024

INDICE:

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. JUSTIFICACIÓN
4. ADECUACIÓN NORMATIVA.
5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.
6. TITULARIDAD
7. DOCUMENTACIÓN.
8. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO ACTUALES
9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO MODIFICADAS



MODIFICACIÓN 6ª DEL PLAN PARCIAL DE SOTO DE HENARES PARA LA EXCLUSIÓN DEL USO GENÉRICO FUNERARIO EN SU CATEGORÍA CM-2. TANATORIOS Y SERVICIOS AUXILIARES EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL USO GLOBAL DOTACIONAL Y SERVICIOS URBANOS

1.OBJETO

Por encargo del Concejal Delgado de Urbanismo, se redacta la presente modificación 6ª del Plan Parcial de Soto de Henares con el objeto de prohibir el uso genérico Funerario en su categoría CM-2 Tanatorio en las Condiciones Generales de los Usos del uso Global Dotacional y Servicios Urbanos.

La presente modificación se redacta en aplicación del artículo 47 y siguientes de la Ley 09/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid.

2.ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz aprobado definitivamente en fecha 6 de mayo de 1999 y Texto Refundido del 1 de marzo de 2001, delimitó el desarrollo del Soto del Henares a través de la Norma Urbanística SUNP-R1

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

El Plan Parcial de Soto del Henares fue aprobado definitivamente en fecha 25 de mayo de 2001 y posteriormente se aprobó la 1ª modificación del Plan Parcial para la adecuación de algunas determinaciones de artículos de sus normas urbanísticas por acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2006 y en fecha 26 de septiembre de 2007, la 2ª modificación del Plan Parcial para posibilitar el desarrollo de las condiciones complementarias para la edificación en condominio y en fecha 30 de enero de 2008, la 3ª Modificación para la adaptación de la Ordenanza en la parcela E-5 para la implantación de un hospital y en fecha 25 de junio de 2008, la 4ª Modificación para el cambio de número y tipología de viviendas protegidas y la inclusión de usos no previstos en el Plan Parcial y la adecuación de la superficie de equipamientos .En fecha 25 de marzo de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación 5ª.

En fecha 22 de Octubre de 2002 se aprobó el Proyecto de Compensación y modificaciones de fecha 15 de junio de 2004 y 30 de noviembre de 2004

En fecha 31 de octubre de 2007 se recibieron las obras de urbanización del Sector Soto del Henares y en fecha 22 de octubre de 2002 se aprobó el Proyecto de Urbanización por acuerdo de la Comisión de Gobierno

En el Sector Soto del Henares se han aprobado los siguientes Planes Especiales:

Plan Especial Reservas Dotacionales Grado 2º, aprobado por el pleno de fecha 25/4/12

Plan Especial de Reforma Interior de las parcelas U.33A y U.33B, aprobado en fecha 13/7/15

Plan Especial Adecuación Usos Terciarios en Ordenanza multifamiliar, aprobado en fecha 13/7/15

Plan Especial de Reservas dotaciones de las parcelas E.15 y E.16, aprobado por acuerdo plenario en fecha 20/12/17

Proyecto de Ajuste a las determinaciones aprobadas en la modificación 4ª del Plan Parcial y al Plan Especial de Reservas Dotacionales E.15 y E.16, aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 15/2/18

Plan Especial de Ajustes de reservas dotacionales parcelas V4, V7, V29, E7,E8, y E13, con aprobación definitiva en pleno el 26/9/18

Plan Especial de Ajuste de la parcela terciaria T2, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 26/3/21.

Plan Especial para la adecuación de las Parcelas T-3,T-4,T-5,T-6 Y T-7 del Plan Parcial, con aprobación definitiva en pleno el 28/02/2024

3. JUSTIFICACIÓN.

El actual PP define en el apartado 4. El uso Dotacional y Servicios Urbanos del Artículo 12. Usos globales y pormenorizados del Título II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS, lo siguiente:

- “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.”

Esta modificación del Plan Parcial mejora la situación actual en el Sector al imposibilitar la implantación de una dotación funeraria (Uso genérico Funerario), por su impacto en el Sector del Soto de Henares catalogado predominantemente con carácter residencial.

Las notables afecciones que pueden causar las actividades funerarias sobre su entorno, así como a lo expuesto en “La Guía de Consenso sobre Sanidad Mortuoria”, aprobada entre otros por la Comunidad de Madrid en fecha 24 de Julio de 2018 en la que se establece que parte de las instalaciones de las actividades funerarias deberán instalarse a una distancia mínima de 200 m de cualquier núcleo poblacional o espacio vulnerable, motivan el desarrollo de la presente modificación.

El PGOU, como instrumento de planeamiento director del municipio, desarrollo una ordenanza específica para este tipo de usos, “Ordenanza ZU-SF. Cementerios y Servicios Funerarios”, y determina unos suelos específicos para la aplicación de esta ordenanza, no siendo, claramente, el ámbito Soto de Henares uno de ellos, ya que dicho sector está catalogado eminentemente residencial, en la correspondiente Área de Reparto de las Ordenanzas Generales, en el Artículo V.6.3.2 del PGOU.

Se pretende en la presente en la presente Modificación del Plan Parcial, la prohibición exclusiva del uso genérico Funerario y su categoría CM-2 Tanatorio y Servicios Auxiliares de las Condiciones Generales de los usos del Uso Global Dotacional y Servicios Urbanos.

La presente Modificación 6ª del Plan Parcial del Soto de Henares, se realiza conforme al artículo 47 de la Ley 9/2001, modifica la condición general de uso del uso global Dotacional y Servicios Urbanos, prohibiendo exclusivamente el uso genérico Funerario y su categoría CM-2. Tanatorio y Servicios Auxiliares.

4. ADECUACIÓN NORMATIVA.

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

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

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

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

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría de suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

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

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

Y son determinaciones pormenorizadas:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector, y especialmente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados, los coeficientes de ponderación entre ellos, su proporción con relación al uso global, y las intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales, pero sin considerarse parte de ellas.

f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación o modificación de los sistemas de ejecución y gestión urbanística.

g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Se establece, asimismo, en el art.47 de la Ley 9/2001 que el Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

La presente Modificación 6ª del Plan Parcial afecta exclusivamente a la Ordenanza Dotacional de aplicación en el Sector Soto de Henares, en la que se prohíbe el uso genérico Funerario y su categoría CM-2 Tanatorio y Servicios Auxiliares del uso Global Dotacional y Servicios Urbanos.

Se cumplimentan, asimismo, las condiciones establecidas en el art.13 de la Ley 11/2022 de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Con la consideración de los criterios expuestos la presente modificación afecta exclusivamente a las Condiciones Particulares de Edificación y de Uso del Uso Global Dotacional y Servicios Urbanos en la en el que se prohíbe el uso genérico Funerario (Servicios Funerarios) y su categoría CM-2. Tanatorio y Servicios Auxiliares.

Esta modificación supone por tanto la modificación de la Ordenanza Dotacional (Capítulo 4) y por tanto del apartado 4. El uso Dotacional y Servicios Urbanos del Artículo 12. Usos globales y pormenorizados del Título II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS, en la que se suprimirá el término “funerarios”.

Asimismo, cuando el resto de las ordenanzas definidas en el Plan Parcial se refieran al Uso Global y Servicios Urbanos, estarán afectadas por esta modificación quedando por tanto excluido el uso funerario (Cementerio y Funerario)

6. TITULARIDAD

La presente Modificación tiene por objeto la prohibición del uso genérico Funerario en su categoría CM-2 en las Condiciones Generales de los Usos del Uso Global Dotacional y Servicios, por lo que no afecta directamente a parcelas concretas, no siendo conveniente la definición de titularidad alguna.

7. DOCUMENTACIÓN

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

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO ACTUALES

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:
 - VPPA y VPPA-OC: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra. Éstas tendrán una superficie útil inferior a 60 m².
 - VPPB: Vivienda con Protección Pública Básica. Tendrá una superficie construida máxima de 110 m²
 - VPPL: Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado. Tendrá una superficie construida máxima de 150 m²
 - 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:
 - C.1: Comercio minorista y superservicio, con superficie de venta no superior a 450 m².
 - C.2: Supermercados, con superficie de venta comprendida entre los 450 m² y los 2.500 m².
 - C.3: Grandes Almacenes, que corresponde a comercios no alimentarios con superficie superior a los 2.500 m².
 - 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 teatro.
 - 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, 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
 - **Estación de Servicio** que comprende los espacios e instalaciones para suministro de carburante.
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
- **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.1: Hospitales
 - 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:
 - **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 m² de instalación total
 - C.2: una (1) plaza por cada 50 m² de superficie de venta
 - C.3: una (1) plaza por cada 25 m² de superficie de venta
 - C.5: una (1) plaza por cada 50 m² de superficie comercial, excluidos pasillos
 - C.8: una (1) plaza por cada 100 m² 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 m2 construidos.
7. En el uso de oficinas la dotación será de una (1) plaza por cada 30 m2 de instalación.
8. En el uso asistencial la dotación será de una (1) plaza por cada 100 m2 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 m2 de instalación
 - Subtipo 1.2.1: una (1) plaza por cada 50 m2 de instalación o por cada 35 espectadores
 - Subtipo 1.2.2: una (1) plaza por cada 25 m2 de instalación o por cada 50 espectadores
 - Subtipo 1.2.3: una plaza (1) por cada 25 m2 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 m2 construidos
10. En el uso docente se reservará una (1) plaza por cada 100 m2 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 m2 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 pomenorizados cumplirán las condiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz y la normativa sectorial que les sea de aplicación.

9. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO MODIFICADA

MODIFICACIÓN PROPUESTA

Mediante la presente modificación en la que se prohíbe el uso genérico Funerario, se suprime exclusivamente el término “funerarios” del apartado 4 del Artículo 12. Usos Globales y pormenorizados de las Condiciones generales de la Edificación y los Usos. y se define lo siguiente:

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 12. Usos globales y pormenorizados

7. Los usos globales considerados son los siguientes:

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

8. 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:
 - VPPA y VPPA-OC: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento y para Arrendamiento con Opción a Compra. Éstas tendrán una superficie útil inferior a 60 m².
 - VPPB: Vivienda con Protección Pública Básica. Tendrá una superficie construida máxima de 110 m²
 - VPPL: Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado. Tendrá una superficie construida máxima de 150 m²
 - 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
9. 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:
 - C.1: Comercio minorista y superservicio, con superficie de venta no superior a 450 m².
 - C.2: Supermercados, con superficie de venta comprendida entre los 450 m² y los 2.500 m².
 - C.3: Grandes Almacenes, que corresponde a comercios no alimentarios con superficie superior a los 2.500 m².
 - 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, 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
 - **Estación de Servicio** que comprende los espacios e instalaciones para suministro de carburante.
10. El uso **Dotacional y Servicios Urbanos** comprende los edificios destinados a albergar el sistema de servicios sociales, 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
- **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.1: Hospitales
 - 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.
11. 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.
12. 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:
- **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

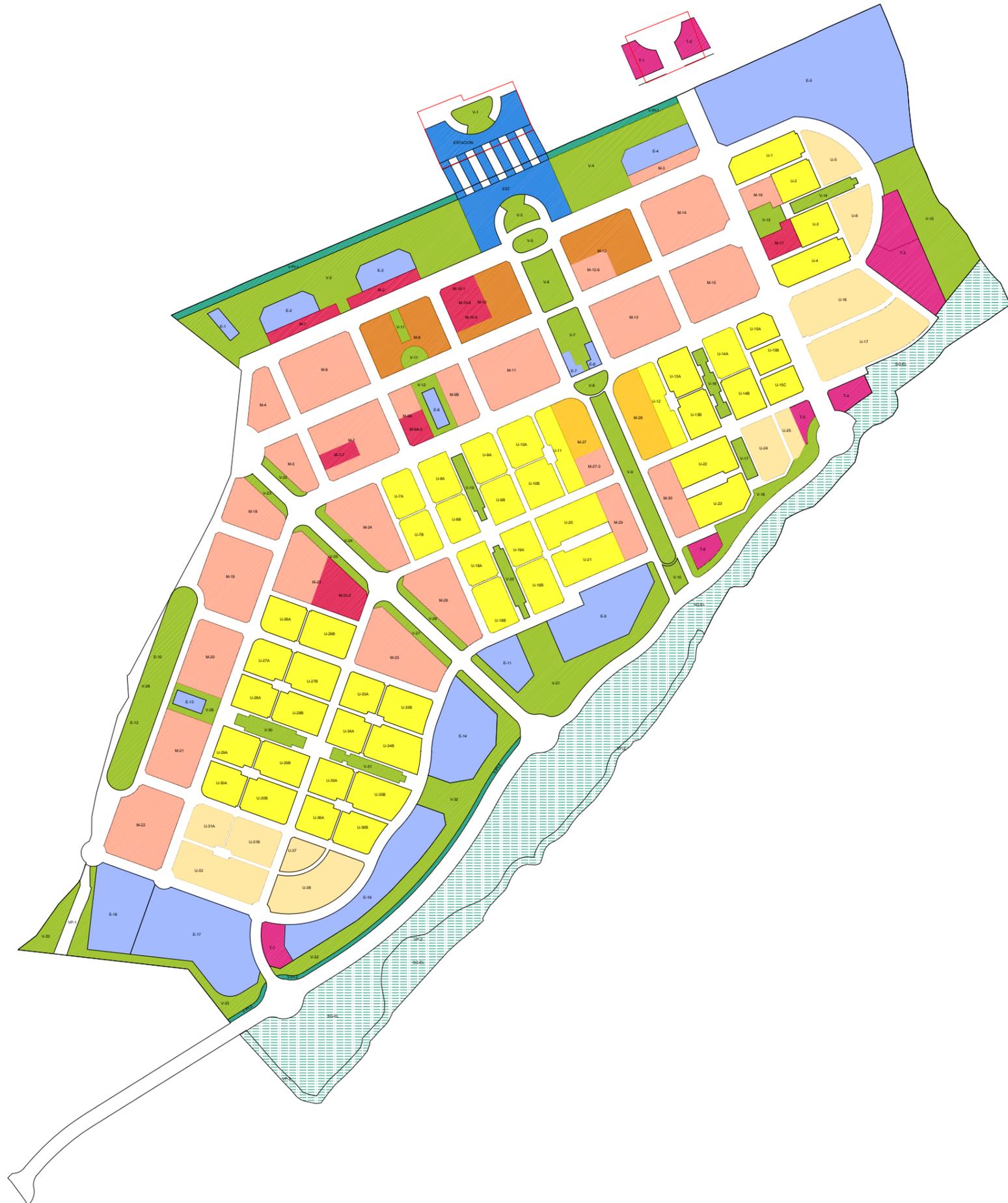
15. En el uso residencial multifamiliar se establece para cada uso pormenorizado:
- VPP-1: una (1) plaza por vivienda
 - VPP-2: una (1) plaza por vivienda
 - VPP-3: una plaza y media (1,5) por vivienda
 - VL: dos (2) plazas por vivienda
16. En el uso residencial unifamiliar la dotación mínima será de dos (2) plazas por vivienda.
17. En el uso comercial se establece para cada categoría:
- C.1: una (1) plaza por cada 100 m² de instalación total
 - C.2: una (1) plaza por cada 50 m² de superficie de venta

- C.3: una (1) plaza por cada 25 m2 de superficie de venta
 - C.5: una (1) plaza por cada 50 m2 de superficie comercial, excluidos pasillos
 - C.8: una (1) plaza por cada 100 m2 de superficie de exposición y venta
18. En el uso espectáculos la dotación será de una (1) plaza por cada 10 plazas de aforo.
19. En el uso hotelero la dotación será de una (1) plaza por cada 3 camas.
20. En el uso hostelero la dotación será de una (1) plaza por cada 100 m2 construidos.
21. En el uso de oficinas la dotación será de una (1) plaza por cada 30 m2 de instalación.
22. En el uso asistencial la dotación será de una (1) plaza por cada 100 m2 o fracción de instalación de nueva planta.
23. En el uso deportivo se establece para cada subtipo:
- Subtipo 1.1: una (1) plaza por cada 50 m2 de instalación
 - Subtipo 1.2.1: una (1) plaza por cada 50 m2 de instalación o por cada 35 espectadores
 - Subtipo 1.2.2: una (1) plaza por cada 25 m2 de instalación o por cada 50 espectadores
 - Subtipo 1.2.3: una plaza (1) por cada 25 m2 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 m2 construidos
24. En el uso docente se reservará una (1) plaza por cada 100 m2 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.
25. En el uso religioso la dotación será de una (1) plaza por cada 20 asistentes.
26. En el uso sanitario la dotación será de una (1) plaza por cada tres (3) camas.
27. En los usos servicios administrativos y socio-cultural se reservará una (1) plaza por cada 100 m2 de instalación.
28. 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.

Torrejón de Ardoz,
Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV).
Ver fecha y firma al margen.



SUNP-R.1 SOTO DEL HENARES

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

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

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

-  GRADO 1
-  GRADO 2

TERCIARIO

-  TERCIARIO
-  CENTRO DE SERVICIOS ESTACION FFCC

DOTACIONAL

-  DOTACIONAL

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

-  ESPACIOS LIBRES DEL SISTEMA LOCAL
-  ZONAS VERDES DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y VIAS PECUARIAS