

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

75**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 18 de octubre de 2022, se aprobaron definitivamente las Normas Complementarias en conjunto con proyecto del edificio sito en la calle Carnicería, número 3. De conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de memoria justificativa.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Capítulo 1

Disposiciones generales

De acuerdo con lo contemplado por el artículo 11.5 APT B4 de las NN SS de Torrelo-dones, modificación puntual 1/2013, referida a la flexibilización de usos de las NN SS/97 vigentes del 13 de junio de 2016, se mantiene la obligación general de redactar un Plan Especial o Normas Complementarias para cambiar las condiciones de edificación (e indirectamente de uso), a salvo (y así se precisa) de una modificación del planeamiento general, que por su mayor rango debe prevalecer sobre dichos planes.

El Excmo. Ayuntamiento de Torrelo-dones propone la aprobación de Normas Complementarias para conjunto con proyecto conforme al contenido del presente documento y que a continuación se detalla.

1.1. Objeto de las normas complementarias:

El objeto de las presentes normas complementarias es establecer las condiciones urbanísticas, que deben regir una posible ampliación de la edificación que se encuentra en la calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3) y calle Carnicería, número 1, de Torrelo-dones, en caso de que se pretenda utilizar el remanente de edificabilidad del que dispone el conjunto, aplicando los parámetros urbanísticos de la normativa vigente y en función de la medición de la realidad construida obtenida de un reciente levantamiento topográfico.

Urbanísticamente el conjunto se encuentra clasificado como Conjunto con Proyecto CP/5 Suelo Urbano Consolidado perteneciente al Casco Antiguo grado 1.º CA.1.

1.2. Arquitecto:

Don Carlos F. Espejo Escorial, colegiado número 12.160, COAM, calle Biarritz, número 14, C. P. 28708, San Sebastián de los Reyes, Madrid.

1.3. Normativa urbanística vigente:

Urbanísticamente el conjunto se encuentra clasificado como Conjunto con Proyecto CP/5 Suelo Urbano Consolidado perteneciente al Casco Antiguo grado 1.º CA.1.

- Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por acuerdo de Consejo de la Comunidad de Madrid el 16 de octubre de 1997, publicadas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 5 de diciembre.
- Modificación Puntual de Normas Subsidiarias 1/2013 referida a la flexibilización de usos de las Normas Subsidiarias vigentes, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión del 10 de mayo de 2016 (publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 13 de junio de 2016).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1.4. Cómputo de edificabilidad residual:

PARÁMETROS	NORMATIVA	C/JOSÉ VICENTE MUÑOZ (CARNICERÍA 3)	CARNICERÍA 1	TOTAL
SUP. SOLAR REGISTRAL	CP/5-CA 1	1.058,13 m ² s	48,88 m ² s	1.107,01 m ² s
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano	=	=	
CALIFICACIÓN	CP/5-CA 1	806,58 m ² s	59,26 m ² s	
	EL - 9.5	0 m ² s	1,92 m ² s	
OCUPACIÓN	CP/5 Consolidada	100%	100%	
USO DEL SUELO	RESIDENCIAL COMPATIBLE COMERCIAL	=	=	
ALTURA	BAJA +2 S/R	=	=	
TIPOLOGÍA	MANZANA CERRADA	=	=	
SUP. ALINEACIÓN EXISTENTE		806,58 m ² s	59,26 m ² s	865,84 m ² s
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1,8 m ² c/ m ² s	1.451,84 m ² c	106,66 m ² c	1.558,50 m ² c
SUP CONSTRUIDA EXISTENTE		1.311,57 m ² c	59,26 m ² c	1.370,83 m ² c
REMANENTE EDIFICABILIDAD		140,27 m ²	47,40 m ²	187,67 m ²

La edificabilidad remanente existente en el conjunto es de 187,67 m².

1.5. Contenido de las normas complementarias:

Las presentes Normas Urbanísticas Complementarias se organizan en un título y un total de 6 capítulos:

- El capítulo 1: contiene el objeto, definición y agentes que promueven las Normas Complementarias. También contiene las Normas de carácter general, derivadas de las condiciones de planeamiento contenidas en las NN SS de Torreledones.
- El capítulo 2: contiene los antecedentes la información del estado actual de la manzana afectada y de sus condiciones físicas.
- El capítulo 3: contiene la definición de las variables urbanísticas que contemplan estas normas.
- El capítulo 4: contiene una propuesta infográfica de solución volumétrica de una posible ampliación.
- El capítulo 5: contiene la justificación de las presentes Normas Complementarias.
- El capítulo 6: contiene las conclusiones.

Anexos a la memoria:

- Anexo 1. Reportaje fotográfico estado actual, incluyendo plano de referencia / toma de puntos de vista.
- Anexo 2. Justificación de titularidad. Copia simple de las inscripciones registrales.
- Anexo 3. Información catastral. Fichas de las parcelas del ámbito.

Documentación Gráfica/Planos a Escala:

- DA 01 Estructura general. E 1:5000.
- DA 02 Zonificación y gestión. E 1:2000.
- DA 03 Plano parcelario E 1:1000.
- LT 01 Levantamiento topográfico estado actual E 1:150.
- A 01 Levantamiento planta baja estado actual E 1:150.
- RA 01 Planta baja estado actual y reformado E 1:150.
- A 02 Levantamiento planta primera estado actual E 1:150.
- RA 02 Planta primera estado actual y reformado E 1:150.
- A 03 Levantamiento planta segunda estado actual E 1:150.
- RA 03 Planta segunda estado actual y reformado E 1:150.
- A 04 Levantamiento planta bajo cub estado actual E 1:150.
- RA 04 Planta bajo cub estado actual y reformado E 1:150.
- A 05 Levantamiento planta cubiertas estado actual E 1:150.
- RA 05 Planta cubiertas estado actual y reformado E 1:150.

Capítulo 2

Antedecentes

2.1. Ámbito de aplicación:

El conjunto sobre el que se pretende desarrollar estas Normas Complementarias para conjunto con proyecto se encuentra en la calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3) y calle Carnicería, número 1 de Torreldones, Madrid.

La referencia catastral del inmueble de calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3) es 1524707VK2912S con una superficie catastral de 742 m²s y con una superficie registral de solar de 1.058,13 m²s y la del inmueble calle Carnicería, número 1, es 1524706VK2912S con una superficie catastral de 49 m²s tiene una superficie registral de suelo de 49,88 m²s, y 1,91 m²s de superficie de espacio libre ajardinado. Si bien, la superficie real del conjunto del solar es de 865,84 m²s, de los cuales 59,26 m²s pertenecen a calle Carnicería, número 1 y 806,58 m²s a calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3).

2.2. Descripción general:

La parcela ubicada en la calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3) tiene construido un inmueble. Se trata de un edificio de viviendas y locales comerciales que data del año 1993, anterior a la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias de Torreldones (NN SS) en el que se distribuyen 15 viviendas con 15 plazas de garaje y 6 locales comerciales.

La parcela ubicada en la calle Carnicería, número 1, tiene construido un inmueble que data del año 1995, anterior a la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias de Torreldones (NN SS). Se trata de un local en planta baja y su uso está regulado por las NN SS de Torreldones zona CA-1. Además tiene un chafalán cuyo uso es el de espacios libres destinados a espacios ajardinados o forestados.

Este local fue objeto de cesión al Ayuntamiento en la licencia inicial, según expediente de obra 181/91; posteriormente, según expediente de enajenación 09CA-201819, mediante procedimiento abierto, se adjudicó dicho local a la empresa Tresni Starflat, S. L por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 18 de octubre de 2018.

En consecuencia, los dos inmuebles pertenecen en el momento actual al mismo titular.

Capítulo 3

Condiciones urbanísticas

3.1. Uso característico y otros usos previstos:

El uso característico del CP es el de vivienda colectiva con locales comerciales y aparcamiento. El uso característico se mantendrá regulado por las NN SS zona CA-1.

3.2. Volumen y relación con el entorno:

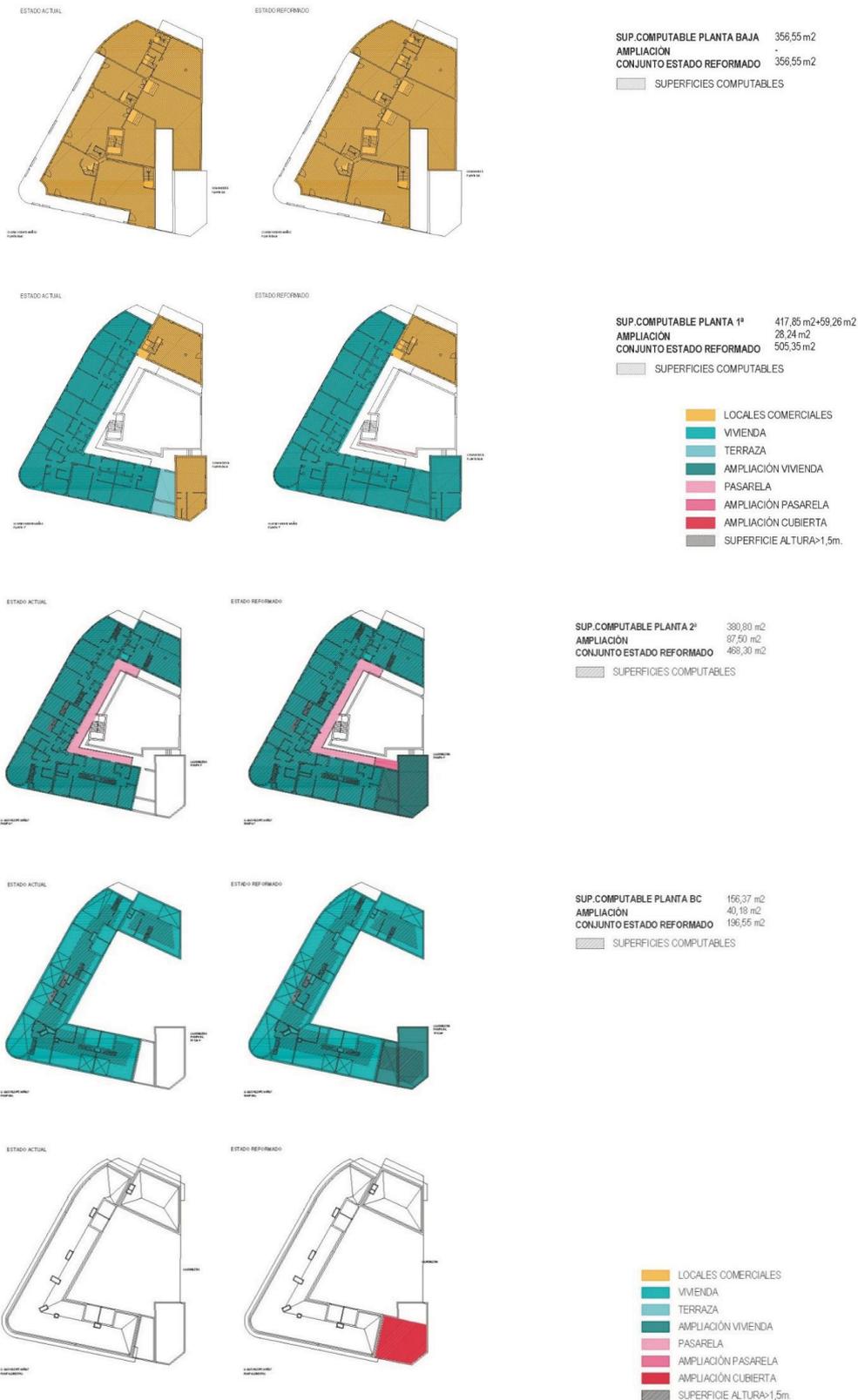
La materialización de ese remanente de edificabilidad se realizará a través del incremento de la volumetría del inmueble de la calle Carnicería, número 1, en todo el perímetro de su planta y de manera acorde y armónica con el edificio de la calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3), ocupando la parte correspondiente de la terraza existente sobre la rampa de acceso al aparcamiento, con el fin de lograr un conjunto perfectamente integrado estéticamente y compositivamente manteniendo los materiales, ritmos y composición.

3.3. Ordenanza complementaria para conjunto edificado CA1/ determinaciones vinculantes:

- Edificabilidad: 1.80 m²c/m²s.
- Ocupación: Consolidada existente.
- Altura de cumbre (máxima): 11 m en fachada calle Carnicería y 13 m en fachada calle José Vicente Muñoz.
- Altura cornisa (máxima): 7 m. en fachada calle Carnicería y 9,50 m en fachada calle José Vicente Muñoz.
- Cubierta: Obligatoria cubierta con faldón inclinado a calles / pendiente máxima 35.º
- Condiciones estéticas: Mantener composición arquitectónica, materiales, texturas y colores similares a los del edificio existente.
- Resto de condiciones: Conforme NN SS zona CA-1, con la excepción de las condiciones de altura de cornisa y cumbre establecidas por las presentes NN CC.

3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

3.4.1. Distribución Superficie ampliable por plantas (planos a escala ANEXO 1)



3.4.2 CUADRO RESUMEN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS

PARÁMETROS	C/JOSE VICENTE MUÑOZ (C/ CARNICERÍA 3) ESTADO ACTUAL	C/ CARNICERÍA 1 ESTADO ACTUAL	CONJUNTO ESTADO ACTUAL	AMPLIACIÓN	CONJUNTO ESTADO REFORMADO
SOLAR	806,58 m ² s	59,26 m ² s	865,84 m ² s	-	865,84 m ² s
SUP.COMPUTABLE PLANTA BAJA	356,55 m ² c	-	356,55 m ² c	-	356,55 m ² c
SUP.COMPUTABLE PLANTA 1ª	417,85 m ² c	59,26 m ² c	477,11 m ² c	28,24 m ² c	505,35 m ² c
SUP.COMPUTABLE PLANTA 2ª	380,80 m ² c	-	380,80 m ² c	87,50 m ² c	468,30 m ² c
SUP. COMPUTABLE PLANTA BC	156,37 m ² c	-	156,37 m ² c	40,18 m ² c	196,55 m ² c
TOTAL SUPERFICIE COMPUTABLE	1.311,57 m ² c	59,26 m ² c	1.370,83 m ² c	155,92 m ² c	1.526,75 m ² c
INDICE EDIFICABILIDAD EXISTENTE	-	-	1,58 m ² c/ m ² s	-	-
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	-	-	1,76 m ² c/ m ² s (1)	155,92 m ² c	1.526,75 m ² c
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	-	-	1,8 m ² c/ m ² s	187,67 m ² c	1.558,50 m ² c
EDIFICABILIDAD RESTANTE	-	-	-	31,75 m ² c	31,75 m ² c

(1) Aunque de la propuesta de ampliación, se derive un índice de 1,76 m²c/m²s < 1,80 m²c/m²s, a efectos de las determinaciones vinculantes de las presentas NNCC, se propone este último como máximo admisible por la Ordenanza de Zona CA1.

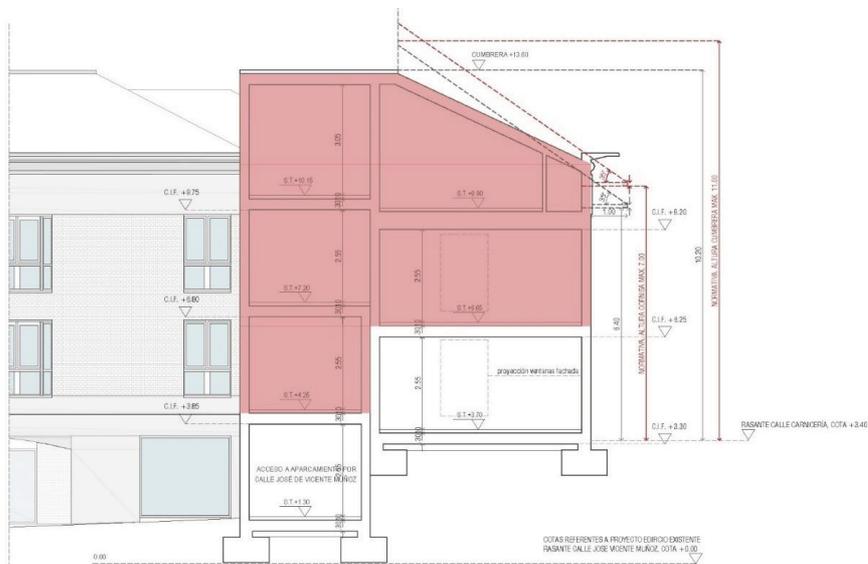
Nota: La planta baja y sucesivas de la C/ Carnicería se corresponden con la planta primera y sucesivas de la C/José Vicente Muñoz debido a la diferencia de rasantes.

La ocupación del conjunto está consolidada por lo que la nueva edificabilidad sólo podrá ser implementada manteniendo la huella de las edificaciones existentes.

Los accesos a la ampliación se realizarán a través de los accesos comunes de la edificación existente, ampliando la pasarela cuando fuera necesario.

Se podrá ocupar el espacio bajocubierto, computando edificabilidad a partir de una altura libre de 1.5m

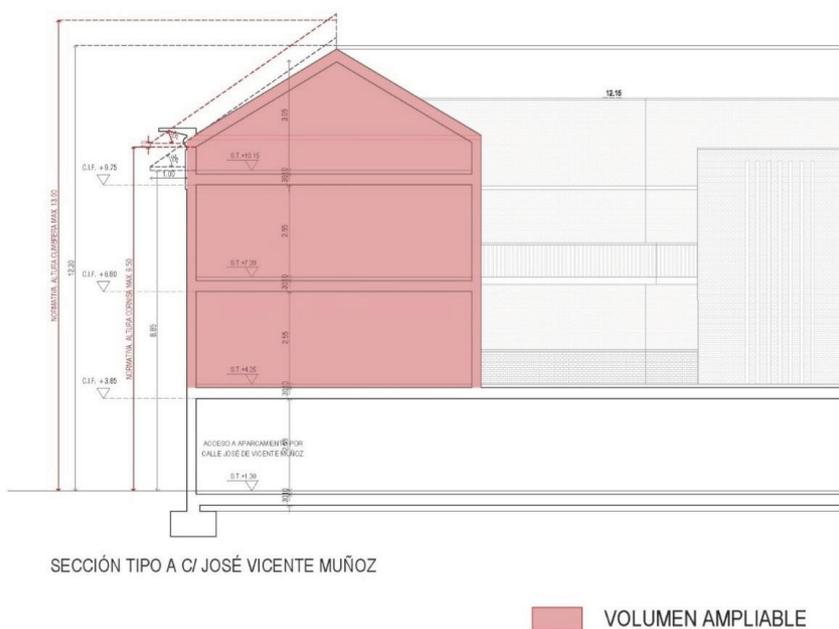
3.4.3 SECCIONES TIPO



SECCIÓN TIPO A C/CARNICERÍA

VOLUMEN AMPLIABLE

VINCULANTES CON APLICACION SIMULTÁNEA DE ORDENANZA COMPLEMENTARIA APDO.3.3



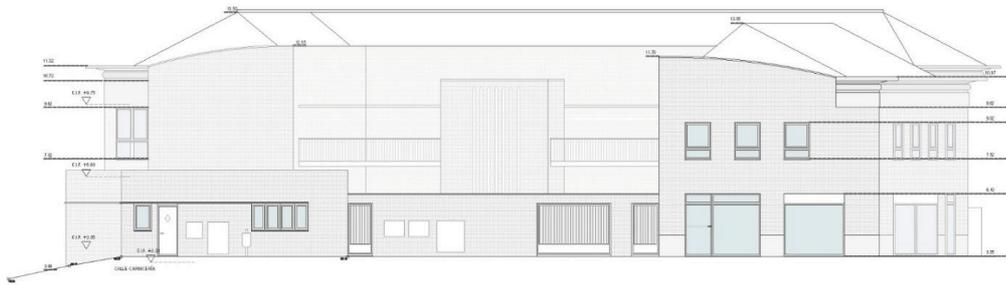
VINCULANTES CON APLICACION SIMULTÁNEA DE ORDENANZA COMPLEMENTARIA APDO.3.3

4. PROPUESTA NO VINCULANTE

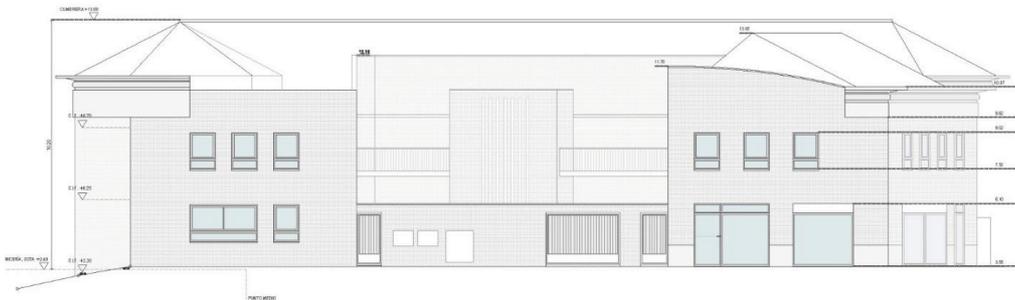
4.1. ALZADOS ORIENTATIVOS NO VINCULANTES C/JOSÉ VICENTE MUÑOZ



4.2. ALZADOS ORIENTATIVOS NO VINCULANTES C/CARNICERÍA



C/ CARNICERÍA ESTADO ACTUAL



C/ CARNICERÍA ESTADO REFORMADO

4.3. IMÁGENES ORIENTATIVAS NO VINCULANTES



FACHADA A C/ CARNICERIA**FACHADA A C/ JOSE SANCHEZ RUBIO****5. Justificación**

Esta modificación de las Normas Complementarias se plantea porque en realidad ambas parcelas y sus inmuebles forman parte de la misma manzana cerrada, con un patio interior.

El inconveniente de la situación actual es que la manzana urbana no está completada volumétricamente en todo su perímetro y se genera una situación que distorsiona la imagen de la calle y la propia configuración de la trama urbana, cuyos bloques deberían rellenarse regularmente con volúmenes de alturas similares.

La altura de la edificación de la calle Carnicería, número 1, en la actualidad se restringe a una planta baja, por lo que la trama urbana queda incompletamente rellenada en uno de los puntos críticos de la manzana, que es la transición entre la calle Carnicería y la calle José Vicente Muñoz, que además se encuentra achaflanada, por lo que la manzana da la impresión de encontrarse incompletamente edificada.

El incremento de la volumetría de la edificación de la actual calle Carnicería, número 1, permitiría completar la volumetría de la manzana que conforma con la edificación existente con alineación a la calle José Sánchez Rubio, José Vicente Muñoz y la propia calle Carnicería, consiguiendo un ámbito de calle armónico, y no consumiendo más edificabilidad de la que actualmente permiten las NN SS.

Toda la ampliación se realizaría sin modificar la ocupación actualmente consolidada ni las condiciones de soleamiento y ambientales de la calle Carnicería, cuyo perfil mantendría volúmenes de edificación similares a ambos lados de la calle y sin generar un impacto ambiental en el entorno respetando el ámbito urbano existente y generando una volumetría armoniosa e integrada con las edificaciones existentes.

Además todas las fincas tienen un único propietario por lo que no existe ningún inconveniente para llevar a cabo todas las gestiones registrales y ajustes de división horizontal necesarios para cumplir con la legislación vigente.

6. Conclusiones

Se considera que con los puntos anteriormente desarrollados queda perfectamente definida la modificación de las Normas Complementarias para conjunto con proyecto calle Carnicería, número 1, calle José Vicente Muñoz (calle Carnicería, número 3) de Torrelodones (Madrid).

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 10 de noviembre de 2022.—El concejal-delegado de Urbanismo, David Moreno Fernández.

(02/21.934/22)

