

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

81

TORREJÓN DE ARDOZ

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 18/07/2024, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Implantación de Uso de Vivienda Pública Dotacional en Régimen de Protección en la Parcela Reserva R-6 del Sector SUP-R3 “Este de los Fresnos”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha remitido una copia del citado Plan Especial a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

Así mismo como anexo 1 al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, y demás legislación concordante.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo haya dictado en un plazo de un mes de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Asimismo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

ANEXO 1

10. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENANZA ZU-73.1. PARCELA R-6.

Ordenanza ZUR-73.1

Esta ordenanza será de aplicación exclusivamente en parcelas dotacionales destinadas a la implantación de uso de vivienda pública dotacional protegida en el sector, objeto del presente plan especial (Parcela R-6).

La ordenanza ZUR-73 permanece vigente y se aplicará en aquellas parcelas definidas en Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 “Este de los Fresnos” de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Ordenanza ZUR-73

1. Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar.

2. Clasificación

Se distinguen dos grados:

- 1.º Vivienda libre.
- 2.º Vivienda protegida.

3. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es libre (bloque abierto, manzana cerrada, etc.) cumpliendo las determinaciones sobre alineaciones y retranqueos.

4. *Determinaciones de Aprovechamiento*

4.1. Alineaciones.

Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes n.º 7 del Plan Parcial.

Se distinguen dos tipos de alineaciones exteriores:

- Alineaciones exteriores obligatorias respecto a las que no se permite retranqueo de edificación y que deberán definirse con edificación (coincidencia de línea de edificación, fachada, con alineación).
- Alineaciones exteriores máximas respecto a las que se permite retranqueos y que pueden delimitarse con cerramiento de valla o espacio libre abierto.

Las alineaciones interiores se entienden máximas.

4.2. Accesos a la edificación. Portales.

Los accesos a la edificación se realizarán desde la red viaria colindante o desde el espacio libre interior a juicio del autor del proyecto.

4.3. Altura máxima.

La altura máxima será de 5 plantas, 16,5 m. medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

Con objeto de aislar la edificación, o evitar las viviendas con ventanas excesivamente bajas se permitirá elevar el forjado de dichas viviendas sin sobrepasar la altura máxima del edificio.

4.4. Altura mínima.

La altura mínima total será de una planta menos que la máxima.

4.5. Aprovechamiento.

1. Edificabilidad máxima.—Es la capacidad del sólido capaz definido por las condiciones de altura, ocupación y número de plantas de la ordenación. Su concreción en aprovechamiento por encima del asignado requiere la transferencia desde otra parcela situada en el sector conforme a lo explicitado en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial.

2. Asignado.—El aprovechamiento asignado a cada parcela será el indicado a continuación en uso característico VML:

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA	APROVECHAMIENTO M ² C VML/VPP MOD. ALTO	
R-7	(VL)	10.328,74
R-8	(VPP)	11.900,00
R-9	(VPP)	11.900,00
R-10	(VPP)	11.900,00
R-11	(VL)	10.029,19
R-12	(VL)	8.567,35
TOTAL		64.625,28

Se autorizan transferencias conforme se indica en las Ordenanzas Generales del Plan Parcial sin sobrepasar el sólido capaz definido por la ocupación, altura máxima permitida y número de plantas.

3. Patrimonializable.—Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se situará en parcela específica en el Proyecto de Reparcelación.

4.6. Edificación en planta baja.

Se prohíbe dejar la planta baja libre de edificación en un porcentaje superior al 50% de su superficie.

4.7. Cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65 m, la inclinación máxima será de 30.º en pendiente continua, prohibiéndose las mansardas.

4.8. Fachada máxima.

La fachada máxima será de 70 m, superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá presentar un corte compositivo.

4.9. Fachada mínima.

La fachada mínima será de 16 m.

4.10. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será el indicado en el plano n.º 7 de alineaciones y rasantos, 20 m, que corresponde al límite interior del área de movimiento de la edificación.

4.11. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre rasante será del 66 %.

Bajo rasante la ocupación máxima será del 100 %.

Si el techo del aparcamiento sobresale sobre la rasante del terreno, tan sólo se permite la ocupación en la franja ocupada por la edificación y en la posterior a la línea de fachada, no en el espacio de retranqueos.

4.12. Parcela mínima.

La parcela mínima será el 25 % de la superficie de la manzana conformada por el vial, excepto en la parcela n.º 12 que será del 50 % subdividida en sentido N-S.

Se podrá autorizar segregaciones por debajo de la superficie anterior pero deberán mancomunarse los garajes subterráneos y los espacios libres interiores que se proyectarán con un diseño unitario.

Podrá autorizarse la construcción del garaje o espacio libre mancomunado por fases, siempre que el diseño y la coordinación topográfica garantice la accesibilidad y carácter unitario del resultado final.

Cuando la parcela sea inferior a la manzana la ordenación del conjunto deberá definirse en Estudio de Detalle, o subsidiariamente, adoptarse la manzana cerrada con patio central.

4.13. Posición de la edificación.

En el plano n.º 11 y en la figura 3, en esta ordenanza se incluye un diseño indicativo de las distintas posiciones posibles de edificación en cada parcela admitiéndose cualquier otra que respete las condiciones incluidas en esta ordenanza.

4.14. Patios.

De parcela.—Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

De manzana.—Deberá urbanizarse dotándoles de mobiliario e instalaciones para su correcto uso. Deberán tener acceso de bomberos desde el exterior en el caso de que existan viviendas con fachada exclusivamente a espacio interior.

Será mancomunado entre las distintas comunidades de propietarios que se constituyan en la parcela, pudiéndose adscribir el uso de una franja de anchura máxima de 4 m. a la vivienda de planta baja.

4.15. Retranqueos.

No se establecen retranqueos obligatorios, admitiéndose en aquellos tramos de alineación no obligatoria, excepto en parcelas con linderos con usos no residenciales donde el retranqueo posterior mínimo será de 5m y no habrá retranqueos a calle ni a linderos laterales.

4.16. Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

4.17. Reserva de aparcamiento.

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Los accesos se efectuarán prioritariamente por la calle C autorizándose por el resto de los frentes de fachada, indicados en el plano n.º 8, cuando por subdivisión de la manzana no fuera posible por el eje citado.

4.18. Servicios.

El acceso a los aparcamientos se realizará preferiblemente desde la vía colindante con la zona terciario/industrial.

4.19. Urbanización.

Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, deberá presentarse un Proyecto de Obras de Urbanización anexo e independiente al Proyecto de Construcción de

la edificación, cuyas calidades serán similares a las de las zonas públicas. Los módulos de aplicación, serán como mínimo los utilizados en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, debidamente actualizados.

5. Condiciones estéticas.

5.1. Composición.

La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. Cuando se trate de promociones distintas dentro de una misma manzana deberá procurarse una composición estéticamente coherente de la edificación a lo largo de las fachadas a una misma vía pudiéndose establecer ritmos distintos siempre que se mantenga una relación compositiva apreciable visualmente sin dificultad.

Los proyectos deberán incluir un dibujo de la fachada inserta en las preexistentes si existieran.

La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparenten lo que no es.

Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en los planos y normas.

Cubiertas.

Cubiertas inclinadas, planas o mixtas, no permitiéndose en ningún caso los sobreáticos.

Salientes y vuelos.

Están sujetos a las condiciones de ritmo, uniformidad y modelación citados en los párrafos anteriores, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros).

5.2. Materiales.

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

5.3. Medianeras.

Las medianeras que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

6. Condiciones higiénicas de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

7. Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo.

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Uso global.—Residencial.

Uso predominante:

— Residencial multifamiliar en grado 1.º.

— Residencial multifamiliar protegida en grado 2.º.

Usos complementarios.—Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo.—Ninguno excepto en las manzanas del grado 1.º en las que se admite el uso residencial multifamiliar protegida sin limitación de porcentaje, excepto el uso dotacional y servicios (excepto cementerio y funerario) en edificación adosada o exenta.

Usos compatibles compartidos.—Se autorizan los indicados en el cuadro adjunto prohibiéndose los no especificados.

Nota.—Cuando en los esquemas de ordenación figuren otras Ordenanzas sobre suelos de uso exclusivo deben entenderse de aplicación en lo que se refiere a usos, no en los parámetros de ocupación y aprovechamiento que vienen fijados por la ordenación del Plan General o, en su caso, la del Estudio de Detalle que pueda redactarse.

Torrejón de Ardoz, a 23 de julio de 2024.—El alcalde (firmado).

(03/12.262/24)

