

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

140**TORREJÓN DE ARDOZ****URBANISMO**

Don Pedro Rollán Ojeda, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

Hace saber: Que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2010, se aprobó con carácter definitivo el Plan Especial de Mejora Urbana de la Unidad de Ejecución UE-H, “Herrería”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz, fijando el sistema de ejecución por cooperación.

Como anexo I al presente anuncio se publica el articulado íntegro de la normativa, por indicación del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan Especial en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

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 116 y 117.1 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 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 al de la recepción de la presente notificación, en virtud de lo establecido en el artículo 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 I**Art. 1. ORDENANZA ZUR-1_{UE-H}****1.1. Definición**

Regula la edificación residencial en el área de la UE-H delimitada en el plano nº 5 de Calificación del Suelo del PEMU.

1.2. Clasificación

Se distinguen dos grados que se especifican en los planos nº 5 “Calificación del suelo” y nº 7 “Parcelas lucrativas”.

1.3. Determinaciones sobre Aprovechamiento

1.3.1. Alineaciones.- Serán las definidas en el plano con este título del PEMU de la Herrería.

La alineación exterior es obligatoria debiendo coincidir con la fachada de la edificación.

1.3.2. Altura.- Será la indicada en la ficha del PEMU y en el plano nº 5 de Alineaciones de dicho documento.

Grado 1º.- Será de cinco plantas y ático retranqueado una distancia de 3 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada hacia el exterior y seis plantas hacia el interior.

Grado 2º.- Será de tres plantas y bajo cubierta hacia el exterior y cuatro plantas hacia el interior.

Tres plantas.- La altura máxima será de 10 m.

Cuatro plantas.- La altura máxima será de 13 m.

Cinco plantas.- La altura máxima será de 16 m.

Seis plantas.- La altura máxima será de 19 m.

1.3.3. Aprovechamiento.-

El aprovechamiento real total será 6.217,368 m²c: Grado 1º.- 6.014,589 m²c
Grado 2º.- 202,779 m²c

Es el resultado de aplicar:

Fondo edificable: 15 m. $\rightarrow 3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 $1.971,48 \text{ m}^2 \times 3 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.914,44 \text{ m}^2$

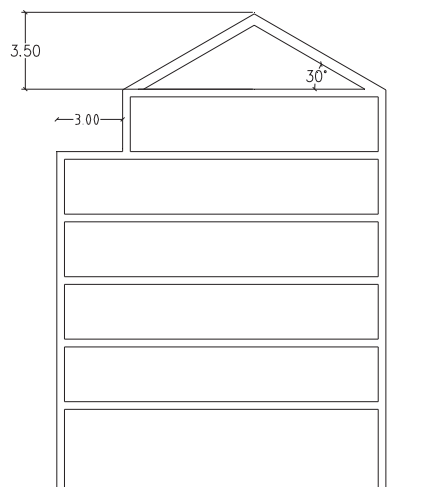
Resto: 0,4 m²/m²
 $757,32 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 302,928 \text{ m}^2$

Total: 6.217,368 m²ch RML.

El Aprovechamiento asignado es 6.096,20 m²ch RML.

1.3.4. Cubierta.-

Grado 1º.- La cubierta será inclinada con pendiente máxima de 30º.

*Figura 1.3.4.*

Grado 2º.- Será igual a la establecida por el PERI del Casco para el resto de la manzana.

1.3.5. Cumbre.

Grado 1º.- La cumbre no podrá elevarse más de 3,50 m. por encima de la parte superior del forjado de la planta sexta.

Grado 2º.- Será igual a la establecida por el PERI del Casco para el resto de la manzana.

1.3.6. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 4,5 m. o la existente si fuera menor para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General, y 7 m. para el resto.

1.3.7. Fachada máxima.- La fachada máxima será de 42 m. Superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá manifestar un corte compositivo.

1.3.8. Fondo máximo.- Será de 15 m. medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

El fondo máximo se determina desde la alineación oficial.

En todo caso para dar luces a zonas interiores deberán cumplirse las disposiciones sobre patios especificadas en las Ordenanzas Generales del Plan General.

1.3.9. Ocupación máxima.- Sobre rasante:

Franja de fondo edificable: 100%.

Resto de parcela neta: 0%.

Bajo rasante: 100%.

El techo del aparcamiento no sobresaldrá sobre la rasante del espacio libre en torno al edificio de La Herrería.

1.3.10. Parcela mínima.-

Grado 1º.- La superficie mínima de parcela será 120 m².

Grado 2º.- La superficie mínima de parcela será de 80 m².

1.3.11. Patios.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General.

En caso de manzanas de anchura igual o inferior a 30 m. los patios podrán resolverse como si se tratase de una única edificación.

1.3.12. Retranqueos.- No se permiten retranqueos laterales ni frontales respecto a las alineaciones obligatorias.

1.3.13. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas y a las Ordenanzas Generales del Plan General.

1.3.14. Reserva de aparcamiento.- 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

1.4. Determinaciones Estéticas

Para las Determinaciones Estéticas se estará a lo siguiente:

La configuración volumétrica de la edificación en el ámbito del Plan Especial del Casco se confía a la aplicación de los criterios básicos de la Ordenanza Estética aplicables a las nuevas edificaciones, y cuyo contenido sustancial se referirá a: altura de la edificación, elementos compositivos de la edificación: fachadas y cubiertas y materiales.

NOTA.- Con objeto de garantizar la posibilidad de luces y huecos de la parcela de grado 2º hacia el patio interior de manzana compartido con la parcela de grado 1º, se establecerá, en esta última, una servidumbre de vistas que se recogerá en el Proyecto de Reparcelación.

1.4.1. Composición

1.4.1.1. Volúmenes.

- a) En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares del entorno y su modulación.

b) En el caso de actuarse sobre la manzana completa o grandes parcelas se tendrá presente:

1. Los elementos de interés monumental, popular y ambiental existentes y sus conexiones.
2. El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
3. La integración de la manzana en su entorno.
4. Se justificarán las soluciones en función de la realidad existente.

c) Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores. Los cuerpos volados abiertos tendrán una longitud máxima de 1,60 m. No serán nunca prolongación del forjado (anchura de suelo $\leq$ 15 cm. y no contabilizará superficie edificable), y la anchura no será superior a 0,70 m. La longitud total de los vuelos no será superior al 60% de la longitud de la fachada.

1.4.1.2. Fachadas.

- a) La Norma General es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad siendo, en todo caso, acordes con los colindantes, manzana y zona.
- b) Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.
- c) Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a un predominio del macizo sobre el vano.
- d) Las plantas bajas, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas, sino que se buscará una adecuada proporción de huecos y macizo. No se admiten las plantas bajas de una altura mayor de 3,60 m., de suelo a techo. Los locales comerciales deberán quedar terminados en su composición de huecos de fachada.
- e) En cualquier caso las actuaciones en fachada requerirán el acuerdo de la comunidad de vecinos, de forma que se unifiquen estéticamente las iniciativas de los diferentes propietarios. Dicho acuerdo deberá incluirse, por consiguiente, en la solicitud de licencia, junto con las directrices o modelos de instalaciones o tratamientos previstos.

1.4.1.3. Cubiertas.

Con independencia de lo especificado en las Determinaciones de Aprovechamiento y en las Ordenanzas de Volumen y en lo que no las contradiga, se aplicarán las siguientes:

- a) Se prohíben las azoteas en grado 2º, salvo terrazas para tendederos con una superficie máxima de 30 m² ó de 5 m² por vivienda conforme se indica en la figura 1.4.1.3.a).

Grado 2°.-

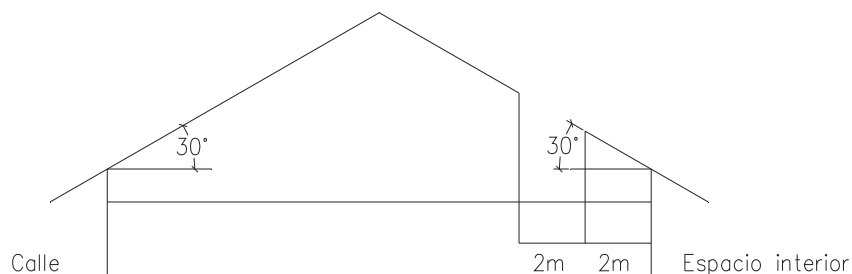


Figura 1.4.1.3.a)

- b) Es obligatorio el empleo de aleros o cornisas, en cada caso concreto se justificará la solución elegida en función de las características de los mismos en los edificios antiguos de la zona (ver fig. 1.4.1.3.b).

El saliente máximo de las cornisas será de 70 cm. medidos respecto al plano más próximo o coincidente con la alineación oficial. Siempre se recogerán las aguas pluviales y se canalizarán al saneamiento dentro de la propiedad privada.

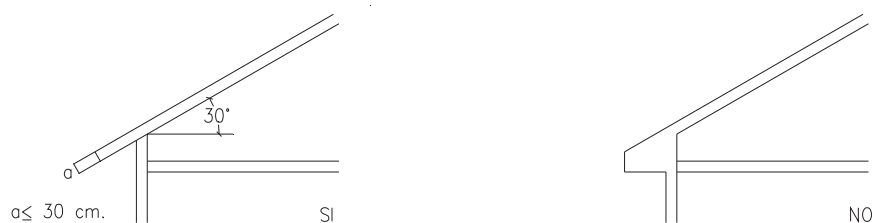


Figura 1.4.1.3.b)

- c) Las chimeneas y shunt se tratarán, en forma y color, coherentemente con el resto del edificio y zona donde estén situados.

1.4.2. Materiales

1.4.2.1. Fachadas.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y auténtica expresividad.

- a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones, en consecuencia, en las nuevas edificaciones se prohíbe el despiece tradicional de paños de revoco alternados con paños de fábrica tratados con intención de asimilar la formalización histórica de las fachadas rurales.
- b) En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados.

Se recomienda el empleo de revocos de color blanco o de tonos térreos naturales claros y la no utilización de texturas muy lisas.

- c) El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables. La piedra puede ser un elemento disonante en las formas siguientes y, por tanto, se prohíbe:

1. Cuando se trate de aplacados ostensiblemente presentados como tales.
2. Cuando se utilice pulimentada o con brillo (se incluyen los mármoles).
3. Cuando se usen mamposterías concertadas de aparejo decorativista.

- d) Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderen junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

- e) Se permite el uso de hormigón visto. En elementos estructurales, cornisas, impostas, etc., tratado con martillina o con trinchante. En superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado.

El hormigón es susceptible de recibir pinturas y enlacados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

- f) Se prohíbe la utilización mimética, en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales, si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de nuevos diseños.

Todos los paramentos de la edificación de nueva planta que no tengan edificación colindante, aunque sea de forma provisional, se tratarán como fachadas, utilizando materiales propios de los paramentos vistos. Para aquellas que lindan con edificaciones

existentes, el criterio será el mismo en aquellos paramentos que queden a la vista una vez construida la edificación.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Las plantas bajas únicamente podrán dejarse diáfanos en su frente a la vía pública, con zonas porticadas de 3 m. de fondo máximo.

Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubierta de balcones, terrazas, etc., así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiera aparecido como cerrado, salvo que se actúe para todo el ámbito del edificio, aportándose una solución global que define la nueva composición de fachadas y utilización de materiales y que cumpla el resto de condiciones urbanísticas admisibles en relación con la edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc.

Alteraciones de las fachadas de edificios construidos: En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

1.4.2.3. Medianerías.

Aun cuando se prevean que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurándose la animación conveniente de los paramentos.

1.4.2.4. Cubiertas.

Sólo se permite como material de cobertura, con la excepción especificada en 1.3.a), la teja curva cerámica (tipo árabe) o la de hormigón de tonos rojos o pardos, con las características geométricas de la teja curva, quedando expresamente prohibidas, las planchas de fibrocemento, uralitas, chapas de acero o materiales análogos.

1.4.2.5. Carpinterías.

- a) En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio lacado. Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor o por su color armonicen con el tradicional de la zona.

- b) Se permitirán las persianas enrollables exteriores, en colores adecuados a los del entorno.

1.4.2.6. Cerrajerías.

- a) Los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro, hacia fuera o combinadamente.
- b) Los elementos de cerrajería tomados como modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.
- c) Se prohíben los balcones o antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

1.4.2.7. Canalones.

- a) Se recomienda el uso de canalón volado a la manera tradicional.
- b) Se permite el canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

1.4.2.8. Elementos complementarios (cajas de escaleras, ascensor, etc.), salvo Estudio de Detalle no podrán sobrepasar en altura la envolvente definida por la cubierta.

1.4.2.9. Reutilización de materiales de valor.

En la sustitución de edificaciones se reutilizarán los materiales de calidad existentes, tales como: muros de piedra, tejas, rejeras y demás elementos que hayan caracterizado la imagen del ámbito.

1.4.2.10. Muestras.

Quedan prohibidas todo tipo de muestras colocadas por encima de la altura de cornisa de la edificación en todo el ámbito del PERI del Casco Antiguo, incluso en edificaciones de uso exclusivo comercial o industrial.

Igualmente, quedan prohibidas las muestras luminosas, horizontales y verticales, por encima de los 4 m. respecto a las rasantes de las edificaciones.

Tampoco podrán utilizarse las medianerías vistas para la colocación de reclamos publicitarios, sean luminosos o no.

1.4.2.11. Banderines.

Tendrán idénticas limitaciones de utilización y colocación en todo el ámbito del PERI que las adoptadas para las muestras.

Las muestras y banderines en su composición, forma o colores no pueden tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

1.4.2.12. Toldos.

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de las funciones, no sea superior a 1,50 m. y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública, no sobresaliendo en ningún caso de la acera.

Ninguno de sus elementos de sujeción, fijos o móviles que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 3 m. sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo más de 0,20 m. de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación de coloridos y dibujos.

1.4.2.13. Carteles publicitarios.

La regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la Normativa sectorial y a la específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

1.4.2.14. Farolas.

La instalación de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público se regirá por las siguientes normas:

- a) En vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 3 m. sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 m. de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 m. de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.
- b) Vías sin acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro metros de altura y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m. de la alineación de fachadas.

1.4.2.15. Arbolado.

Protección de arbolado. Será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

En dichas zonas al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se repone.

1.4.2.16. Antenas.

Sólo se permite la instalación de antenas receptoras de señales.

Las antenas de recepción de señales, cuando se instalen, se emplazarán en los puntos del edificio que causen menor impacto visual. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas debidamente justificadas lo hagan imprescindible y así lo autorice el Ayuntamiento.

Queda prohibida la instalación de antenas individuales en las fachadas de los edificios.

1.5. Determinaciones sobre 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.

Uso Global: Residencial.

Uso Predominante: Residencial multifamiliar.

Usos Complementarios: Los que se sitúen en planta baja de los autorizados como compatibles; así como trasteros, cuartos de instalaciones y servicios.

Usos compatibles en edificio exclusivo.-

Residencial unifamiliar en manzana cerrada.

Terciario (1): Oficinas
Hotelero

Administrativo (1): A1 y A.3.d.

Aparcamientos.

Dotacional:

- Asistencial.
- Deportivo D-1.
- Docente DO-1 (si cuenta con espacio libre anexo de 2 m2/alumno)
DO-2 a DO-5.
- Religioso.
- Sanitario, excepto S-1.
- Servicios administrativos, excepto A-2, A-4 y A-5.
- Sociocultural.

(1) No podrán consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana.

Usos compatibles compartidos con el uso predominante.-

Los especificados en el cuadro adjunto, estando prohibidos los no especificados.

La categoría HO-1 comprende únicamente los usos de bares, bodegas, cafeterías, cervecerías y restaurantes y la categoría HO-2 únicamente los usos café-cantante y café-teatro.

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-1)								
Uso Global	Uso pormenorizado	Semisótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio.Espacio Libre parcela
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	
Dotacional y Servicios	Asistencial	A B	1ª 1ª	A B	2ª 2ª	A B	7ª 7ª	3ª
	Cementerio y Funerario							
	Deportivo	D-0 D-1	1ª 1ª	D-0 D-1	2ª 2ª			D-0 3ª D-1
	Docente		4ª	DO-1 DO-3 DO-4 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª	6ª
	Religioso	R-1	1ª	R-1.1	2ª			
	Sanitario		4ª	S-2 S-3 S-4 S-5 S-6	2ª 2ª 2ª - 2ª	S-5 S-2	17ª 1ª / 2ª 17ª	
	Serv. Admtvos.	A-1 A-3.1	1ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Sociocultural	SC	1ª	SC	2ª			
Productivo	Almacenes	AL-1 (I-1)	1ª	AL-1 (I-1)	2ª			
	Industrial	I-1	1ª	I-1	2ª			
	Terciario Industrial	T	1ª	T	2ª			
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.2
	Estación Autobuses							
	Est. de Servicio							
Residencial	Residencial	Uso Característico						
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª			
	Espectáculos							
	Hotelero			H-1		H-1		
	Hostelero	HO-1	1ª	HO-1 HO-2 HO-3	2ª 2ª, 18ª 2ª			
	Oficinas		4ª	O-1 O-2 O-3	- 2ª	O-1 O-2 O-3	17ª 7ª	
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres			ZV/EL				ZV/EL

Para condiciones de compatibilidad y listado de Usos Globales y Pormenorizados ver Anexo 5.

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos (incluidos complementarios) será del 30% y en todo caso la superficie de la planta baja

1.6. Otras determinaciones

A los efectos de protección contra incendios se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Art. 2. ORDENANZA ZU-E_{UE-H} (Equipamientos)

2.1. Definición

Regula la edificación en zonas calificadas con uso equipamientos en el plano nº 5 de Calificación del PEMU UE-H.

La Comisión de Gobierno podrá asignar el uso dotacional que estime oportuno en base a las necesidades reales de la población afectada que, lógicamente, son cambiantes a lo largo del tiempo.

2.2. Determinaciones sobre Aprovechamiento

2.2.1. Alineaciones.- Serán las indicadas en el plano nº 5 de Alineaciones del PEMU de la UE-H y en la ficha de la Unidad de Ejecución.

2.2.2. Altura máxima.- Será la indicada en la ficha del PEMU y en el plano nº 5 de Alineaciones del presente documento.

2.2.3. Aprovechamiento.- El sólido capaz definido por las condiciones de altura máxima y ocupación máxima.

2.2.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 20 m.

2.2.5. Ocupación máxima.- 100% de la parcela.

2.2.6. Parcela mínima.- Será la necesaria para la instalación dotacional de que se trate o la existente si fuera menor.

2.2.7. Retranqueos.- No se admiten retranqueos.

2.2.8. Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales o, en su caso, a la particular de la zona.

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

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso.

Uso global.- Dotacional.

Uso predominante.- Dotacional.

Usos complementarios.- Los necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Usos compatibles.-

En edificio exclusivo: Ninguno.

Compartidos: Sólo se admite el residencial (1 vivienda para vigilancia de la instalación y el garaje-aparcamiento además, lógicamente, del resto de las dotaciones excepto el cementerio).

Art. 3. ORDENANZA ZU-EL_{UE-H}

3.1. Definición

Regula el uso y la urbanización de las parcelas calificadas de espacio libre público en el plano nº 5 del PEMU de la UE-H.

3.2. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

No se asigna aprovechamiento al tratarse de un espacio de reducidas dimensiones, con independencia de que se admita mobiliario urbano, pérgolas y similares.

3.3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo

Se trata de un espacio libre de uso público sobre rasante, en área próxima a vivienda en el que se admiten los siguientes usos:

- Instalaciones y exposiciones ligadas a la actividad del edificio dotacional público colindante.
- Mobiliario urbano (bancos, jardineras, papeleras, luminarias...).
- Pérgolas y marquesinas para protección de las piezas y material de exposición.

Se prohíbe la compartimentación con vallas, muretes o similares, de los espacios libres.

Bajo rasante:

- Dotacional y aparcamiento público.

3.4. Determinaciones de urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará valorando las características estructurales del aparcamiento y sótano bajo rasante y el diseño tendrá en cuenta los usos culturales del edificio de la Herrería.

En cualquier caso dado que se trata de un espacio libre de uso público de reducido tamaño se admite un alto grado de pavimentación.

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3 m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación. Este acceso condicionará la resistencia del forjado bajo rasante que, como mínimo será de 2.000 Kg./m².

Art. 4. ORDENANZA ZU-EP_{UE-H}

4.1. Definición

Regula la edificación, el uso y urbanización en espacios libres privados.

4.2. Clasificación

Se distinguen dos grados:

Grado 1º.- Espacios libres privados interiores de zonas residenciales en los que esta Ordenanza se superpone sobre la Ordenanza Residencial correspondiente, ZUR-1_{UE-H}.

Grado 2º.- Espacios libres privados exteriores.

4.3. Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Grado 1º.- Son espacios ineducables, en los que sólo se autoriza sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3 m. La ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Grado 2º.- Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-EL_{UE-H}.

4.4. Determinaciones de uso y urbanización

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso del Plan General de Torrejón de Ardoz.

Usos permitidos

Grado 1º.-

- Deportivo comunitario D-0
- Zona verde.

Grado 2º.-

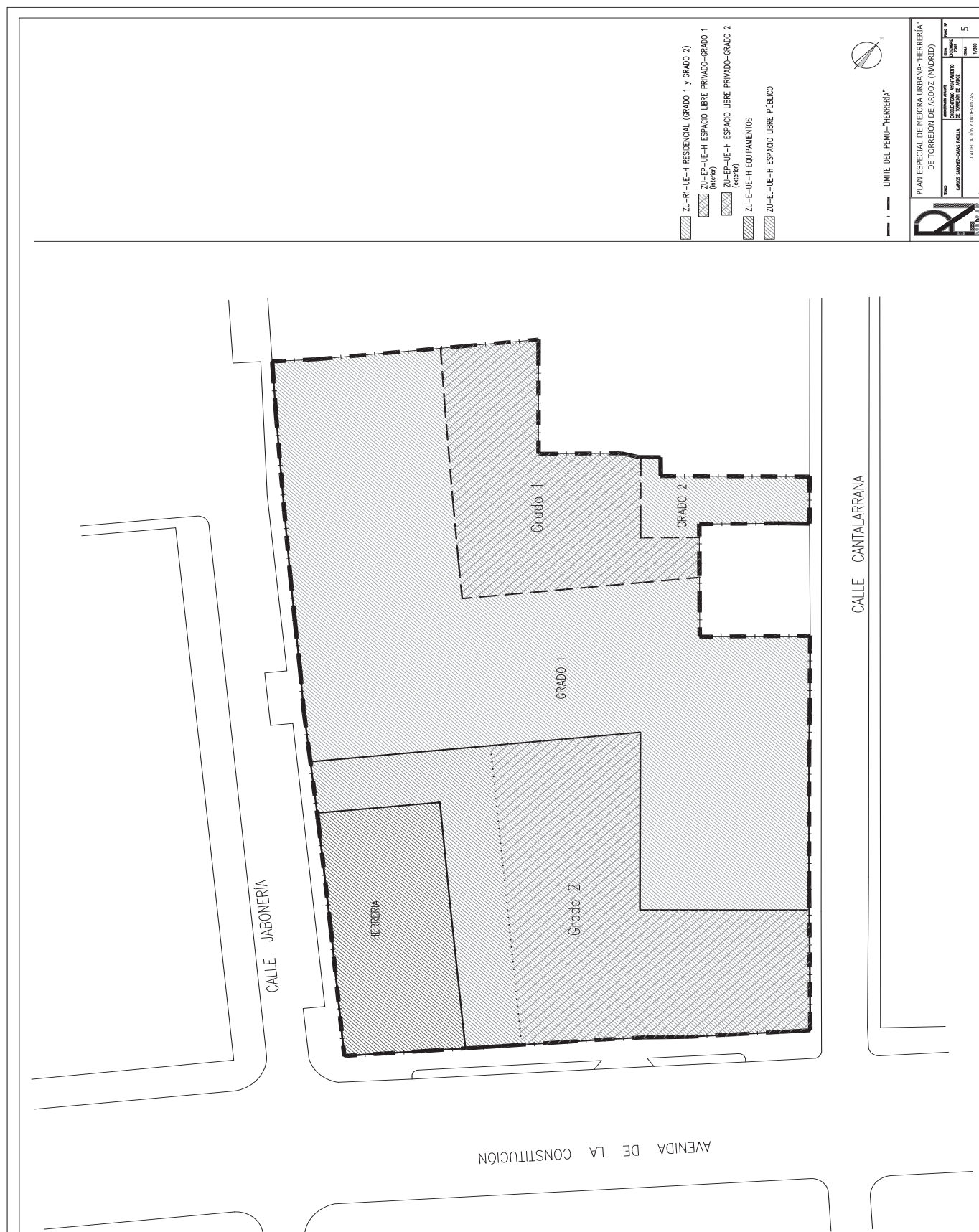
Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza ZU-EL_{UE-H}.

4.5. Condiciones de ordenación

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

4.6. Urbanización

La calidad será similar a la de los espacios públicos y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.



Torrejón de Ardoz, a 9 de abril de 2010.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/15.229/10)

BOCM-20100427-140