

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

94

TORREJÓN DE VELASCO

URBANISMO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y del artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, se publican las ordenanzas urbanísticas del Plan Parcial del Sector 9 PGOU/2000 de este municipio, una vez aprobadas las correcciones de errores materiales números 1, 3 y 2, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2009 y 28 de enero de 2010, respectivamente.

ORDENANZAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL SECTOR 9 P.G.O.U./2000

5. Ordenanzas particulares de las zonas residenciales

5.1. Ordenanza 01.—*Edificación unifamiliar en hilera o minibloque*

Definición.—Pertenecen a esta zona 01 las áreas adscritas al plano de calificación y regulación del suelo donde aparecen grafiadas con el código VUH (VUH-1, VUH-2, VUH-3, VUH-4, VUH-5, VUH-6, VUH-7 y VUH-8).

Esta es una ordenanza de aplicación dentro del ámbito del Sector S-9 en Suelo Urbanizable Programado que corresponde con su franja Sur, junto al casco antiguo de Torrejón de Velasco y las nuevas zonas residenciales.

Grados.—A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

Tipologías edificatorias.—La tipología de la edificación es agrupada en hilera para las viviendas unifamiliares, así como de edificación en manzana cerrada multifamiliar (minibloques).

Condiciones de parcelación.—Dimensiones mínimas de parcela: 175 metros cuadrados y frente mínimo de parcela de 6,50 metros.

Condiciones de volumen.—El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,82 m²c/7 m²s.
- Número máximo de plantas: dos (planta baja + primera + bajo cubierta).
- Altura máxima de la edificación a alero: 7 metros.

A efectos del cómputo de edificabilidad el bajo cubierta, computa un tercio del total de su superficie en planta.

Condiciones de posición.—Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 55 por 100.

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre las diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales:

- 3 metros de retranqueo mínimo en fachada, si bien el cuerpo del garaje podrá adosarse a la alineación si no tiene volumen superior.
- 5 metros de retranqueo mínimo a fondo de parcela.
- 0 metros de retranqueo a linderos laterales.

Condiciones de uso.—Uso principal: residencial categorías primera y segunda.

Usos complementarios:

- Residencial categoría tercera.
- Terciario comercial en categoría primera en planta baja.
- Terciario oficinas en categorías primera y segunda.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Industrial:
 - Clase industria ordinaria y talleres: categoría primera en PB.
 - Clase garaje-aparcamiento: categoría undécima.
 - Espacios libres y zonas verdes: clase jardines y juegos de niños, categorías primera y segunda, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.**Condiciones estéticas.—Se permitirá:**

- Ladrillo visto, similares a los de las edificaciones antiguas en tono y colocación.
- Mampostería de piedra caliza o granítica blanca o de musgo.
- Enfoscados en tono ocre o blancos.
- Las cubiertas deberán ser inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos homogéneos para toda la urbanización, proponiéndose preferentemente en tonos rojos.
- Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberán arbolarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.
- Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de piedra, enfoscado o ladrillo visto de altura máxima de 1 metro y el resto, hasta los 2 metros, con malla metálica o seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar en su conjunto.

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 15° y los 30° sexagesimales.

Otras condiciones.—Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierta en garaje.

5.2. Ordenanza zona 02.—Edificación en bloques abiertos

Definición.—Pertenecen a esta zona 02 las áreas adscritas al plano de calificación y regulación del suelo donde aparecen grafiadas con el código BQ (BQ₋₁, BQ₋₂ y BQ₋₃).

Esta es una ordenanza de aplicación dentro del ámbito del Sector S-9 en el Suelo Urbanizable Programado que corresponde con su franja Norte, en contacto con el suelo urbano del casco de Torrejón de Velasco de reciente consolidación o construcción de las nuevas zonas residenciales.

Grados.—A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza, se diferencian tres grados que corresponden cada uno de ellos con los terrenos señalados en el plano de calificación y regulación del suelo con los códigos primero, segundo y tercero.

Tipologías edificatorias.—La tipología edificatoria es la de edificación en bloque aislado.

Condiciones de parcelación.—A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural las siguientes:

- Superficie mínima: 975 metros cuadrados.
- Frente mínimo de parcela: 24 metros.
- Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior o igual a 24 metros.

Condiciones de volumen.—El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial y viene determinado por la ficha del Plan General de Ordenación Urbana en el total del sector, y se establece para cada grado.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta.—Igual para todos los grados (primero, segundo y tercero):

- 1,66 metros cuadrados por cada metro cuadrado (1,66 m²c/m²s) en residencial a partir de planta baja.
- 0,449 metros cuadrados con cada metro cuadrado (0,449 m²c/m²s) en locales comerciales en planta baja.

Siendo edificabilidad máxima de la zona 02 = 19.560 m²c para viviendas y 5.294 m²c para locales comerciales en planta baja.

Número máximo de plantas: cuatro (planta baja + primera + segunda + tercera).

A efectos del cómputo de edificabilidad, el sótano o semisótano no computa, siempre que se destine a aparcamiento, trasteros e instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, contadores, centro de transformación).

A efectos del cómputo de edificabilidad, el bajo cubierta computaría un tercio del total de su superficie en planta y computaría como planta.

Altura máxima de la edificación a alero: 13 metros.

Condiciones de posición.—Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable.

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre las diferentes zonas de dominio privado.

Para vivienda multifamiliar: no se fijan retranqueos con respecto a la alineación exterior, pudiendo quedar la fachada de la edificación ajustada a la alineación de la calle, siempre que esta sea de ancho mayor a 14 metros en este caso o inferior se retranqueará 3 metros a nivel de la planta primera y sucesivas.

Se respetará una separación entre bloques de 6 metros, como mínimo, a partir de la planta primera, pudiéndose adosar en comerciales de planta baja, donde se podrán realizar soportales con un retranqueo máximo de 3 metros a calle.

Fondo de edificación.—La edificación, cuando se destine a uso residencial o de servicios terciarios, no podrá rebasar los 23 metros de profundidad.

Condiciones de uso.—Uso principal: residencial categorías primera y segunda.

Usos complementarios:

- Residencial categoría tercera.
- Terciario comercial en categoría primera en planta baja.
- Terciario oficinas en categorías primera y segunda.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Industrial:
 - Clase industria ordinaria y talleres: categoría primera en PB.
 - Clase garaje-aparcamiento: categoría undécima.
 - Espacios libres y zonas verdes: clase jardines y juegos de niños, categorías primera y segunda, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas.—Se permitirá:

- Ladrillo visto, similares a los de las edificaciones antiguas en tono y colocación.
- Mampostería de piedra caliza o granítica blanca o de musgo.
- Enfoscados en tono ocre o blancos.
- Las cubiertas deberán ser inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos homogéneos para toda la urbanización, proponiéndose preferentemente en tonos rojos.
- Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberán arbolarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.
- Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de piedra, enfoscado o ladrillo visto de altura máxima de 1 metro y el resto, hasta los 2 metros, con malla metálica o seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar en su conjunto.

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 15° y los 30° sexagesimales.

Condiciones higiénicas.—Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcelas exteriores a la edificación o a patios interiores.

Las viviendas cuyo programa tenga más de dos dormitorios deberán tener ventanas a más de una fachada.

Otras condiciones.—Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierta en garaje.

5.3. Ordenanza zona 03.—*Dotaciones y equipamientos*

Definición.—Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio. Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación al culto, al deporte, a la administración a la asistencia social y sanitaria, etcétera. Estos espacios, que actúan como elementos estructurantes dentro de la organización del municipio, se encuentran reflejados en el plano de calificación del suelo.

Grados.—A efectos de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenación, se establece un grado que corresponde a las dotaciones y equipamientos que se localizan dentro de la citada área.

Tipologías edificatorias.—No se establecen tipologías edificatorias específicas, debiéndose en cada caso estudiar la mayor adecuación de la edificación al entorno circundante.

Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima edificable: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 15 metros.

Condiciones de volumen.—El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable son, por tanto, los siguientes:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1 m²c/m²s).
- Número máximo de plantas: dos (planta baja + primera) + bajo cubierta.
- Altura máxima de la edificación a alero: 7 metros.

No obstante lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento en Pleno, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

Condiciones de posición.—Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre las diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos: serán libres, excepto si está establecida una alienación fija en los planos de ordenación.

Índice de ocupación máximo sobre parcela edificable: 60 por 100.

Condiciones de uso.—Uso principal: dotacional en todas sus categorías.

Usos complementarios:

- Residencial en categoría primera, con un máximo de una vivienda por parcela para guarda y custodia de las instalaciones.
- Terciario comercial asociado al uso dotacional y como complemento de este.
- Industrial: clase garaje-aparcamiento, categoría undécima.
- Espacios libres y zonas verdes: clase jardines y juegos de niños, categorías primera y segunda, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Otras condiciones.—Se reservará, como mínimo, dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación. Esta reserva podrá efectuarse, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierta en garaje.

5.4. Ordenanza zona 04.—*Sistema de espacios libres y zonas verdes*

Definición.—Corresponde a los espacios libres de dominio y uso público destinados a espacios ajardinados o forasteros e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento y recreo de la población, así como los espacios libres de dominio y uso privado.

Grados.—A efectos de la aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza no se establecen grados.

Condiciones de parcelación.—No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.—Solo se permiten en esta zona de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras, tales como quioscos de bebidas o de prensa, quioscos de música y similares que tengan una sola planta, con un total máximo de 3 metros de altura y 12 metros cuadrados de superficie cerrada.

Se permiten, asimismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieren tratamientos superficiales (piscinas, etcétera).

No se superará el 1 por 100 de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de 3 metros.

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación, salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En las zonas de protección de vías de comunicación solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelo calificado por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

En las vías pecuarias no está permitida la edificación y las autorizaciones de actuación sobre ellas se otorgarán por la Dirección General de Agricultura, de acuerdo a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Condiciones de uso.—El uso principal es el de espacios libres y zonas verdes en todas sus clases y categorías, siendo los usos compatibles el uso comercial en clase comercio, categoría primera, en pequeños quioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen, y el uso dotacional en clase deportivo, categoría decimosexta, en situación al aire libre y uso industrial, clase aparcamiento, categoría undécima.

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras, los únicos usos permitidos serán el de espacios libres y zonas verdes en clase protección, categorías cuarta y quinta, respectivamente.

En las vías pecuarias los usos serán los reglados por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

5.5. Ordenanza zona 05.—*Red viaria*

Se transcribe literalmente el artículo 19.9, “Zona 09, Red viaria”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición.—Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos, sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

Condiciones específicas.—Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 metros cuadrados y una altura máxima de 2,80 metros por cualquier concepto.

Cualquier elementos o instalación de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Condiciones de uso.—El uso característico de esta zona de ordenación es la red viaria, tanto en categoría primera, peatonal, como en segunda, rodada y de coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de espacios libres y zonas verdes en su clase de protección, categoría cuarta, y en su clase jardines, en categoría primera, y asimismo, el uso comercial en clase comercio, categoría primera, en pequeños quioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la red viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etcétera será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una ordenanza especial en desarrollo de este plan general.

Red viaria con tratamiento especial.—En el plano de “Calificación del suelo” se ha querido diferenciar y, por tanto, señalar una serie de tramos dentro de la red viaria, en los cuales se debe realizar un especial tratamiento del mismo.

Esto se debe a que, si bien existe una coexistencia entre el uso peatonal y rodado, se pretende potenciar más el primero sobre el segundo, de manera que predomine el carácter peatonal y el tráfico restringido.

Por ello, es necesario que el tratamiento superficie quede claramente diferenciado del acabado asfáltico del resto del viario y donde se debe plantear una mayor profusión de alcorques y áreas arboladas.

En este tipo de red viaria se cumplirá lo descrito en el artículo 6.2.3, apartado B), de la presente normativa urbanística en la que se describen los materiales y tratamientos que con carácter general han de utilizarse en la pavimentación de estas calles de coexistencia.

5.6. Ordenanza zona 06.—*Infraestructuras*

Se transcribe literalmente el artículo 11.10, “Zona 10, Infraestructuras”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición.—Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Condiciones específicas:

- Retranqueos: en las instalaciones de nueva implantación, el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción en el suelo urbano y de 10 metros si es otra clase de suelo. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del Plan General, no se fijan retranqueos.
- Edificabilidad: no se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

Condiciones de uso.—Solo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

Otras condiciones.—Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del Plan General, así como todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

Lo que se publica a los efectos oportunos.

En Torrejón de Velasco, a 5 de abril de 2010.—El alcalde-presidente, Miguel Ángel López del Pozo.

(02/3.896/10)