

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

80**TORRELODONES****URBANISMO**

Mediante acuerdo del Pleno, de fecha 30 de diciembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución número 23-B de las Normas Subsidiarias de este término municipal. 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 las ordenanzas de dicho Plan, así como de los planos de división en Unidades de Ejecución y alineaciones y rasantes y áreas de movimiento.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante escrito con registro de entrada número 10/022751.9/11, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ORDENANZAS/NORMATIVA URBANÍSTICA

No se establecen ordenanzas propias en el presente Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) por considerar que las ordenanzas genéricas correspondientes a la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias municipales son adecuadas y suficientes para regular las condiciones de edificación y uso para los usos pormenorizados que figuran en las fichas de las unidades de ejecución resultantes.

Por lo tanto, con carácter general, y salvo las excepciones que se concretan a continuación, se aplicarán las ordenanzas de las Normas Subsidiarias publicadas en diciembre de 1997, más las derivadas de las modificaciones puntuales sucesivas que se hayan aprobado posterior y definitivamente.

De forma concreta y expresa se aplicarán, por remisión a las citadas ordenanzas, los siguientes preceptos a las zonas de ordenación pormenorizada que se establecen en el presente Plan Parcial:

— Para las zonas RU3: calificación “Residencial unifamiliar”:

- Condiciones generales de uso: artículo 4.3.1.
- Condiciones generales de edificación: capítulo 5.
- Ordenanzas particulares: las correspondientes al artículo 11.3, excepto el índice de edificabilidad neto sobre parcela, ya que prevalece el techo edificable asignado en la ficha correspondiente para el conjunto de cada unidad de ejecución, de forma que puede distribuirse libremente la edificabilidad total entre el número de viviendas máximo establecido.
- Para el inmueble de obligado mantenimiento las obras permitidas serán las que se establecen en el artículo 7.4.8.C) de las ordenanzas, de forma que el grado de protección (aunque no signifique su catalogación efectiva) se asimile al grado 3.º (“Ambiental”).

Parámetros básicos:

- Tipología: unifamiliar en hilera, pareada o adosada.
- Índice edificabilidad sobre parcela neta: no se aplica.
- Condiciones de parcelación:
 - a) A efectos de nuevas segregaciones de terrenos, que signifiquen la parcelación individual (para la tipología RU3), se establecen una superficie de parcela y frentes mínimos con arreglo a los siguientes parámetros:
 - Tamaño mínimo de parcela: 250 m².
 - Frente mínimo: > 7 metros.

- b) Para las situaciones contempladas en el artículo 11.3.2.D) de las ordenanzas (ordenación en proindiviso) el frente mínimo podrá reducirse a 6,50 metros.
 - c) Para el caso particular de la vivienda de obligado mantenimiento podrá segregarse aplicando las condiciones de parcelación de la zona RUA2 con arreglo a los siguientes parámetros:
 - Tamaño mínimo de parcela: 1.000 m².
 - Retranqueos: a calle, 4 metros; a linderos laterales, 3 metros.
 - Condición específica del PPRI: los retranqueos a lindero lateral se medirán a la fachada principal, aplicando un retranqueo mínimo respecto de elementos secundarios (terrazas, escaleras, etcétera) de 2 metros. Se permite su situación en proindiviso.
 - Ocupación máxima: 50 por 100.
 - Retranqueos respecto de los viarios públicos: los establecidos por las áreas de movimiento del Plano PO-4, pudiendo implantarse libremente las viviendas dentro del límite de aquellas, con las condiciones particulares establecidas en el apartado c) anterior.
 - Alturas: dos plantas; máxima cornisa: 7,50 metros; máxima cumbra: 11 metros.
 - Condición particular de aparcamiento: se justificará la dotación de 3 metros plazas de aparcamiento por cada vivienda de nueva planta. A estos efectos, además de las plazas que puedan habilitarse en garaje bajo rasante, computarán las plazas situadas en el interior de las parcelas, ya sean de carácter privativo o común.
- Si mantienen las viviendas existentes, en el desarrollo de cada una de las unidades de ejecución, bastará con justificar el ratio de 1 plaza/vivienda.

— Para las zonas EL/9.2: calificación “Jardín”.

- Condiciones generales de uso: artículo 4.7.1.
- Ordenanzas particulares: las correspondientes al artículo 11.9.

— Para las zonas 10.3: calificación “Viario rodado”.

— Para las zonas 10.1: calificación “Viario peatonal”.

- Condiciones generales de uso: artículo 4.8.2.
- Ordenanzas particulares: las correspondientes al artículo 11.10.

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN RESULTANTES UE 23-B-I/UE 23-B-II (ANEXO COMÚN DE PRESCRIPCIONES AMBIENTALES)

Se adjuntan las dos fichas de las Unidades de Ejecución resultantes donde se establecen las condiciones específicas para su desarrollo independiente y una ficha común a ambas derivadas de las prescripciones de medio ambiente, aunque la mayoría de las cuales figuran ya incluidas en el Estudio de Integración Paisajística.

El sistema de compensación asignado implica la tramitación posterior para cada una de ellas de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación, instrumentos de ejecución de obras y gestión (equidistribución), respectivamente, cuya aprobación es imprescindible para la materialización del aprovechamiento asignado, mediante la obtención de las correspondientes licencias de edificación.

En caso de propietario único, y a efectos del proyecto de reparcelación, se estará a lo establecido en los artículos 157.3 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística (no es necesaria la constitución de la Junta de Compensación), procediendo, en cualquier caso, a su posterior inscripción registral de acuerdo con el Decreto 1093/1997, Reglamento Hipotecario Urbanístico.

A pesar de la facultad normativa del presente PPRI para dividir el ámbito de la UE 23-B en dos unidades de ejecución, es posible la aplicación del sistema de actuación propuesto al conjunto de la UE 23-B, pudiendo ser únicos, en este caso, tanto el proyecto de reparcelación como el proyecto de urbanización.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial de Reforma Interior (texto refundido), se considerarán integradas en el fichero 2 del volumen de Condiciones Específicas de los Ámbitos de Gestión, anexo a la Normativa Urbanística, las fichas de la UE 23 B-I y UE 23 B-II, que se adjuntan a continuación.

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

CONDICIONES ESPECÍFICAS: PARÁMETROS, USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN			UE 23 B-I
SUPERFICIE (no vinculante)			3.543,67 m ² s
FINCAS / PARCELAS CATASTRALES			FINCA 8 / 2023017 VK2922S0001IB FINCA 9 / 2023018 VK2922S0001JB
SITUACIÓN Y LÍMITES			C/ AVDA. JOAQUIN RUIZ JIMENEZ / CORDEL DE HOYO DE MANZANARES COLINDANTE CON: UE 23B-II / UE 13
USOS PORMENORIZADOS			
SUPERFICIES DE CESIÓN	EL/9.2	ZONA VERDE	808,60 m ² s
	10.3	VIARIO RODADO	141,91 m ² s
	10.1	VIARIO PEATONAL	115,20 m ² s
PARCIAL REDES PÚBLICAS			1.065,71 m ² s
SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS RU 3		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.477,96 m ² s
TECHO EDIFICABLE / APROVECHAMIENTO			1.998,17 m ² c
Aprovechamiento medio			0,56387 m2c.ULC
CESIÓN OBLIGATORIA DE APROVECHAMIENTO (10%)			199,82 m ² c
Número máximo de viviendas			10 viv.
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN

Determinaciones vinculantes

1. El aprovechamiento medio/el techo edificable/el número máximo de viviendas.
2. Las superficies de cesión que tienen el carácter de mínimos.
3. Las ordenanzas establecidas en el apartado 9 del presente PPRI de la UE 23-B y, de forma subsidiaria, la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias vigentes.
4. La ordenación pormenorizada establecida en los Planos PO-3 y PO-4 del presente PPRI de la UE 23-B, en cuanto alineaciones, áreas de movimiento para la edificación, posición de las redes públicas y sección transversal de los viarios rodados y peatonales (cota total).
5. Los itinerarios peatonales que puedan llegar a través de las zonas verdes al Cordel de Hoyo de Manzanares no podrán transformarse en el futuro en viarios rodados.
6. Podrán conservarse, con la alineación actual, las edificaciones existentes destinadas a uso residencial equivalentes a tres viviendas. En caso de demolición, se ajustarán a las alineaciones del Plano PO-4.
7. Deberán demolerse los edificios fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución, situadas en la vía pecuaria, constituyendo una carga a efectos de la reparcelación.
8. Las cargas proporcionales que mediante contribuciones especiales pueda imponer el Ayuntamiento, en el caso de ejecución de infraestructuras en el Cordel de Hoyo de Manzanares. Para ello, será imprescindible la autorización por parte del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, salvo que se haya materializado la desafección del Cordel.
9. Es imputable al promotor/propietario de los terrenos de la Unidad de Ejecución costear y ejecutar todas las obras de urbanización necesarias para la conexión de las redes de servicio a las redes generales exteriores municipales de modo que alcance la consideración de solar.
10. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta las previsiones contenidas en el Informe de Saneamiento contenido en la adenda 1 al Plan Parcial de la UE 23-B. Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo del 20 de febrero de 2009 (RE:09/03/2009).
11. El proyecto de urbanización incorporará aquellas medidas correctoras, preventivas o protectoras, derivadas del Estudio Acústico contenido en la adenda 1 al PPRI de la UE 23-B, cumpliendo, en todo caso, las condiciones del apartado 4.2 del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental del 6 de octubre de 2010 (RE:15/10/2010).
12. El proyecto de urbanización deberá prever la protección del Cordel de las obras que se produzcan en la UE 23-B (depósitos, almacenamiento de materiales, etcétera), además de las prescripciones ambientales que figuran en el anexo común a las fichas de las Unidades de Ejecución.
13. Para la tramitación de los proyectos de urbanización y de edificación (que deberá ser objeto de licencia única), se tendrán en cuenta la ordenanza de medio ambiente municipal y la Ley 8/2005.

14. La formulación conjunta del proyecto de urbanización y reparcelación podrá hacerse solo en el caso de acuerdo entre todos los propietarios incluidos en el ámbito en relación con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001.

Determinaciones indicativas

1. El índice de edificabilidad resultante para cada parcela privativa resultante de la reparcelación.
2. La ordenación volumétrica de los Planos PO-8A y PO-8B.
3. La superficie de las zonas RU3 en el proyecto de reparcelación.
4. La parcelación que figura en el Plano PO-7.
5. La imagen final que figura en el Plano PO-9.
6. La distribución final de tráfico (peatonal/rodado/de coexistencia) para los viarios proyectados, manteniendo, en todo caso, la cota total de la sección transversal.

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

CONDICIONES ESPECÍFICAS: PARAMETROS, USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN			UE 23 B-I I
SUPERFICIE (no vinculante)			5.676,78 m2s
FINCAS / PARCELAS CATASTRALES			
FINCA 1 / 2023015 VK2922S0001DB		FINCA 2 / 2023013 VK2922S0001KB	
FINCA 3 / 2023012 VK2922S0001OB		FINCA 4 / 2023011 VK2922S0001MB	
FINCA 5 / 2023009 VK2922S0001OH		FINCA 6 / 2023044 VK2922S	
FINCA 7 / 2023014 VK2922S0001RB			
SITUACIÓN Y LÍMITES		C/ DANIEL JIMÉNEZ / CORDEL DE HOYO DE MANZANARES COLINDANTE CON: UE 23B-I / UE 13 / UE 23-A / CP-5	
USOS PORMENORIZADOS			
SUPERFICIES DE CESIÓN	EL/9.2	ZONA VERDE	952,70 m ² s
	10.3	VIARIO RODADO	620,36 m ² s
	10.1	VIARIO PEATONAL	135,23 m ² s
PARCIAL REDES PÚBLICAS			1.708,29 m ² s
SUPERFICIE USOS LUCRATIVOS	RU 3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.968,49 m ² s
TECHO EDIFICABLE / APROVECHAMIENTO			3.201,83 m ² c
Aprovechamiento medio			0,56402 m ² c.ULC
CESION OBLIGATORIA DE APROVECHAMIENTO (10%)			320,18 m ² c
Número máximo de viviendas			16 viv.
SISTEMA DE ACTUACIÓN			COMPENSACIÓN

Determinaciones vinculantes

1. El aprovechamiento medio/el techo edificable/el número máximo de viviendas.
2. Las superficies de cesión que tienen el carácter de mínimos.
3. Las ordenanzas establecidas en el apartado 9 del presente PPRI de la UE 23-B y, de forma subsidiaria, la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias vigentes.
4. La ordenación pormenorizada establecida en los Planos PO-3 y PO-4, del presente PPRI de la UE 23-B, en cuanto alineaciones, áreas de movimiento para la edificación, posición de las redes públicas y sección transversal de los viarios rodados y peatonales (cota total).
5. Los itinerarios peatonales que puedan llegar a través de las zonas verdes al Cordel de Hoyo de Manzanares no podrán transformarse en el futuro en viarios rodados.
6. Es obligatorio el mantenimiento del inmueble situado en la calle Daniel Jiménez, número 18, pudiendo realizar obras sometidas a condiciones similares al nivel de protección ambiental de los edificios catalogados. El inmueble podrá adaptarse para el uso residencial de dos viviendas, asimilables a la tipología de vivienda pareada con accesos independientes desde la planta baja.
7. Deberán demolerse los edificios fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución, situadas en la vía pecuaria, constituyendo una carga a efectos de la reparcelación.
8. Las cargas proporcionales que mediante contribuciones especiales pueda imponer el Ayuntamiento en el caso de ejecución de infraestructuras en el Cordel de Hoyo de Manzanares. Para ello, será imprescindible la autorización por parte del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, salvo que se haya materializado la desafección del Cordel.

9. Es imputable al promotor/propietario de los terrenos de la Unidad de Ejecución, costear y ejecutar todas las obras de urbanización necesarias para la conexión de las redes de servicio a las redes generales exteriores municipales, de modo que alcance la consideración de solar.

10. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta las previsiones contenidas en el Informe de Saneamiento contenido en la adenda 1 al Plan Parcial de la UE 23-B. Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo del 20 de febrero de 2009 (RE:09/03/2009).

11. El proyecto de urbanización incorporará aquellas medidas correctoras, preventivas o protectoras, derivadas del Estudio Acústico contenido en la adenda 1 al PPRI de la UE 23-B, cumpliendo, en todo caso, las condiciones del apartado 4.2. del informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental del 6 de octubre de 2010 (RE:15/10/2010).

12. El proyecto de urbanización deberá prever la protección del Cordel de las obras que se produzcan en la UE 23-B (depósitos, almacenamiento de materiales, etcétera), además de las prescripciones ambientales que figuran en el anexo común a las fichas de las Unidades de Ejecución.

13. Para la tramitación de los proyectos de urbanización y de edificación (que deberá ser objeto de licencia única) se tendrán en cuenta la ordenanza de medio ambiente municipal y la Ley 8/2005.

14. La formulación conjunta del proyecto de urbanización y reparcelación podrá hacerse solo en el caso de acuerdo entre todos los propietarios incluidos en el ámbito en relación con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001.

Determinaciones indicativas

1. El índice de edificabilidad resultante para cada parcela privativa resultante de la reparcelación.
2. La ordenación volumétrica de los Planos PO-8A y PO-8B.
3. La superficie de las zonas RU3 en el proyecto de reparcelación.
4. La parcelación que figura en el Plano PO-7.
5. La imagen final que figura en el Plano PO-9.
6. La distribución de tráfico (peatonal/rodado/de coexistencia) para los viarios proyectados manteniendo, en todo caso, la cota total de la sección transversal.

ANEXO COMÚN DE PRESCRIPCIONES AMBIENTALES PARA LA UE 23 B-I Y UE 23 B-II

Determinaciones vinculantes que deben justificar el proyecto de urbanización (individual o conjunto para la totalidad de la UE 23-B)

1. Justificación del cumplimiento de los criterios, soluciones y medidas establecidas en el Estudio de Integración Paisajística contenido en el anexo 4 del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE 23-B, siempre y cuando no entren en contradicción con los apartados 5,6 y 7 del presente anexo.

2. Justificar la inclusión de medidas concretas y expresas para el ahorro efectivo y disminución del consumo de agua.

3. Prohibición expresa de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

4. El Ayuntamiento deberá coordinar la ejecución de las obras de saneamiento para que sea factible su evacuación según se ha planificado.

5. Se alternarán distintas especies para el arbolado urbano a efectos de mitigar posibles afecciones de plagas, además de resistentes y de fácil conservación.

6. Las especies vegetales a implantar serán adaptadas con bajos requerimientos hídricos a efectos de disminuir el volumen de agua a utilizar.

7. Deberá limitarse superficies a cubrir mediante pradera ornamental por los grandes consumos de agua y energéticos que se necesita para su mantenimiento, debiendo sustituirse por tapices verdes a base de xerófilas.

8. El régimen de usos remitirá al cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (artículo 3).

9. Luminarias a emplear al exterior según “Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno”, u otra referencia, justificando, en todo caso, las medidas oportunas contra la contaminación lumínica.

10. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta las previsiones contenidas en el Informe de Saneamiento contenido en la adenda 1 al Plan Parcial de la UE 23-B. Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo del 20 de febrero de 2009 (RE:09/03/2009).

