

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

76**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 con fecha 14 de marzo de 2012, se aprobó con carácter definitivo el Plan Parcial de la UE-DB-5, “Manzana Calle Libertad”, del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz.

Como anexo I al presente anuncio se publica el articulado íntegro 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 artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

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

ORDENANZAS PARTICULARES**Ordenanza ZU-R1-UE-DB-5***Definición*

Regula la edificación y el uso del suelo en los suelos residenciales incluidos en el ámbito del Plan Parcial UE-DB-5.

Determinaciones sobre aprovechamiento

Alineaciones.—Serán las definidas en el plano con este título del Plan Parcial, que contempla dos tipos:

- Alineaciones sobre rasante, que tienen el carácter de obligatorias.
- Alineaciones bajo rasante, que tienen el carácter de máximas. En el caso de que superen a las alineaciones bajo rasante, el suelo comprendido entre unas y otras está afectado de servidumbre de uso público en superficie, correspondiendo al Ayuntamiento la conservación y el mantenimiento a partir de la capa de impermeabilización (excluida) hacia la superficie y a la propiedad del garaje desde la capa de impermeabilización (incluida) hacia abajo. En este suelo sobre rasante será de aplicación la ordenanza ZU-RV del Plan General.

Altura máxima.—Será la indicada en el plano de alineaciones con la proporción entre número de plantas y altura en metros establecida por el Plan General en la Ordenación ZU-R2.

Cuando se autorice ático, el retranqueo mínimo será de 2,50 metros, medidos perpendicularmente a la línea de fachada, y en el podrán situarse viviendas independientes de las de la planta inferior.

Si no fuera posible materializar el aprovechamiento asignado o por razones compositivas tal como se especifica en las determinaciones estéticas, se autoriza la edificación de un sobreático, ligado a la planta ático, y retranqueado una distancia de 5 metros respecto a la línea de fachada.

Aprovechamiento:

1. Real. Será igual al asignado. Dado que el Plan Parcial autoriza la materialización de un aprovechamiento inferior al otorgado por el Plan Especial de Esponjamiento, la diferencia (4.812,65 metros cuadrados) queda en el Registro de Aprovechamiento para su transferencia a otras parcelas o unidades en las que el aprovechamiento real sea superior al asignado.

2. Asignado. Será el especificado a continuación para cada una de las parcelas lucrativas:

- a) Parcela 1: 12.934,27 metros cuadrados vivienda multifamiliar libre.
- b) Parcela 2: 8.396,04 metros cuadrados vivienda multifamiliar libre.
- c) Parcela 3: 1.988,30 metros cuadrados vivienda multifamiliar libre.

3. Patrimonializable. Dado que la cesión del 10 por 100 ha sido tenida en cuenta para la asignación de aprovechamiento a las diferentes parcelas lucrativas el aprovechamiento patrimonializable es igual al asignado.

Cubierta.—La cubierta será plana o inclinada, en este último caso el espacio bajo cubierta se contabiliza como ático a efectos de altura máxima y, por consiguiente, deberá estar autorizado en el plano de alineaciones.

Cumbrera.—En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de la altura máxima definida.

Fachada mínima.—La fachada mínima será de 20 metros.

Fachada máxima.—La fachada máxima será la prevista en el plano de alineaciones para cada parcela.

Fondo máximo.—No se establece fondo máximo, pudiendo ocuparse la totalidad de la parcela con la excepción, en plantas superiores a la baja, de los patios necesarios para garantizar la habitabilidad de las viviendas conforme a lo establecido en el Plan General y en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

Ocupación máxima.—La ocupación máxima sobre rasante será del 100 por 100 de la superficie delimitada por las alineaciones que definen la edificación sobre rasante.

La ocupación máxima bajo rasante será el 100 por 100 de la parcela.

Parcela mínima.—La parcela mínima será igual a 640 metros cuadrados.

Patios.—Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General.

Retranqueos.—No se autorizan retranqueos sobre rasante respecto a las alineaciones establecidas en el Plan Parcial, aunque sí entrantes y salientes diseñados con el objetivo de aminorar el peso volumétrico de las edificaciones previstas.

Salientes y vuelos.—Se estará a lo dispuesto en las determinaciones estéticas de esta ordenanza y en las ordenanzas generales del Plan General en lo que no se opongan a las anteriores.

Reservas de aparcamiento.—Por el elevado nivel freático de la zona, y dada la dificultad que supone los aparcamientos subterráneos de una profundidad superior a dos plantas, y en la parcela lucrativa deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 metros cuadrados de locales comerciales.

La diferencia hasta el estándar legal de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de cualquier uso se localiza en el aparcamiento subterráneo establecido en el plano de calificación del suelo, cuya cabida mínima será de 150 plazas, que incluye las plazas correspondientes a la zona dotacional.

Los accesos a los aparcamientos se situarán en los puntos señalados en el plano correspondiente del Plan Parcial. Las rampas de acceso estarán situadas en el interior de la edificación.

Determinaciones estéticas

El proyecto de edificación deberá incluir un capítulo de la memoria con la justificación de la composición de la fachada, tanto en relación al edificio considerado como unidad arquitectónica, como al entorno, incluyéndose una composición fotográfica o en 3D del edificio incardinado en el lugar.

Composición.—Dadas las características de singularidad que adquieren las edificaciones del Plan Parcial, consecuencia de su altura y tipología, la composición volumétrica será austera, sin florituras ni añadidos innecesarios.

Se diferenciarán al menos dos franjas compositivas: las tres o cuatro primeras plantas y el resto, dando mayor peso, por textura y compacidad de huecos y materiales, a la franja inferior.

Justificada por razones compositivas se permite la utilización del ático y sobreático retranqueando como ático de más de una planta de forma no homogénea en toda la fachada (así, por ejemplo, si la altura máxima es seis plantas y ático, se autorizarían cuatro plantas y dos retranqueadas como ático en determinados tramos y seis plantas, ático y sobreático en otros). En ningún caso, estas variaciones compositivas podrán deteriorar las afecciones acústicas derivadas de la ordenación resultante de la aplicación estricta de las determinaciones de altura máxima del plano de alineaciones.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, incluso miradores.

Asimismo, se permite e, incluso, se sugiere el aligeramiento de las esquinas de los bloques en la zona más próxima a las edificaciones preexistentes en el entorno mediante entranques, movimientos de fachada, pilares exentos, etcétera.

Los vuelos abiertos no serán superiores a 0,60 metros, medidos perpendicularmente a la línea de fachada. No serán prolongación del forjado (el grosor del forjado del vuelo no será superior a 15 centímetros, incluyendo molduras o similares) y su longitud máxima será de 1,6 metros.

En la forma de los huecos predominará siempre la proporción vertical.

Los huecos de la planta baja deberán coordinarse compositivamente con los de las plantas altas, con las variaciones que el “franjeado” de la edificación aconseje o permita. En cualquier caso, deberán venir definidos en el proyecto de arquitectura del bloque para el que se solicita licencia, de forma que no podrán alterarse en el proyecto de acondicionamiento de los locales.

El sobreático, caso de ser necesaria su construcción, se localizarán preferentemente en la fachada a la zona verde central.

Materiales.—Fachadas:

Para la franja de las cuatro plantas inferiores se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-R1, salvo que para la planta baja comercial se justifique compositivamente un tratamiento diferente.

En la franja superior se permiten, además de los autorizados por la ordenanza ZU-R1, los muros cortina y los acabados metálicos y de vidrio siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales la introducción de estos materiales favorezca la integración de la singularidad de la edificación en el carácter del casco antiguo.

Las medianerías que, por el faseo de la construcción vayan a quedar al descubierto, deberán garantizar el mismo nivel de aislamiento térmico y acústico que las fachadas.

Se prohíben las carpinterías y persinas de aluminio en su color natural.

Se prohíben los capialzados visibles desde el exterior.

Las barandillas de los balcones no tendrán elementos que se inclinen hacia dentro y/o hacia afuera.

Los toldos y parasoles deberán responder a una composición unitaria de la fachada, sin que ello signifique una homogeneidad total.

Las actuaciones en fachada requerirán la autorización de la comunidad de propietarios que deberá contemplar la totalidad de la fachada, con independencia de que su ejecución no sea simultánea.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza particular ZU-R1.

Ordenanza ZU-E-UE-DB-5

Definición

Regula la edificación en parcelas calificadas como equipamiento en el Plan Parcial de la UE-DB-5.

Determinaciones de aprovechamiento

Alineaciones.—Serán las especificadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial, que tienen el carácter de máximas.

Altura máxima.—Cuatro plantas, especificadas en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Altura mínima.—No se establece.

Aprovechamiento.—Tanto el real como el asignado es la cabida del sólido capaz de finido por las alineaciones y la altura máxima definidas en el plano de alineaciones.

Fachada.—Las fachadas serán las que definen la parcela calificada por el Plan Parcial.

Ocupación máxima.—Se autoriza la ocupación del 100 por 100 de la parcela, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Parcela mínima.—Será la definida en el plano de alineaciones del Plan Parcial.

Retranqueos.—No se permiten retranqueos, salvo que fueran necesarios para el cumplimiento de la función a que se destine la reserva.

Salientes y vuelos.—No se permiten vuelos abiertos ni cerrados, salvo los que situados en las dos últimas plantas tengan como función resaltar la singularidad de la edificación.

Determinaciones de uso y destino de la edificación y el suelo

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza ZU-E del Plan General.

Ordenanza ZU-V-UE-DB-5*Definición*

Regula el uso y edificación en la zona verde calificada por el Plan Parcial de la UE-DB-5.

Determinaciones y aprovechamiento

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General con la siguiente matización:

En la zona especificada en los planos del Plan Parcial, se autoriza la ubicación temporal de una carpa para la ubicación de exposiciones, eventos y similares que podrá adosarse a la edificación dotacional situada en el fondo de la reserva. Dicha zona podrá ocuparse bajo rasante para la creación de un garaje-aparcamiento de vehículos.

Determinaciones de uso

Serán las establecidas en la ordenanza ZU-V del Plan General, con la siguiente observación:

Es preceptiva la ejecución de un aparcamiento subterráneo, con una cabida mínima de 150 plazas, dado que esta dotación es necesaria para el cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido por la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid. Las plazas podrán ser de rotación o de residentes de acuerdo a las necesidades detectadas por el Ayuntamiento y a las obligaciones correspondientes a las diferentes parcelas edificables.

El acceso se producirá en forma que no rompa la continuidad de la zona verde.

Determinaciones de ordenación y gestión

Se trata de una reserva con un carácter central muy acusado, por lo que su diseño no podrá tener carácter local.

El Plan Parcial incluye un esquema abstracto que tiene como objetivo dejar constancia de este requerimiento del diseño, a la vez rígido en la forma y flexible en el contenido, que permite su enriquecimiento progresivo por parte del Ayuntamiento, con independencia de que la urbanización exigible a los propietarios del Plan Parcial sea la equivalente a una zona verde local. En este sentido, el Proyecto de Urbanización deberá contar con esta complejización y este enriquecimiento progresivo.

Se priorizará la ubicación en la misma tanto de los árboles cuyo trasplante se exige como de aquellos que deban plantarse por aplicación de la Ley del Árbol a los ejemplares existentes que desaparecen, y cuyo costo no puede incluirse en el estándar del precio por metro cuadrado que deben asumir los propietarios del sector en sus obligaciones de urbanización.

zación de la zona verde. A este respecto, el Ayuntamiento podrá sustituir varios ejemplares de menor edad y tamaño por ejemplares singulares (igualando su coste) si así lo exigiera la singularidad de la zona verde.

Torrejón de Ardoz, a 20 de marzo de 2012.—El alcalde-presidente (firmado).

(03/11.228/12)