

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 30 de abril de 2009, se aprobó definitivamente la modificación número 3 del Plan Parcial del Area Homogénea Sur 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 dicha modificación, así como de los planos de aplicación de ordenanzas alternativas y fichas de 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

ro 10/222743.9/09, 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.

ANEXO NORMATIVO

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR AHS PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA

Norma 1. Aplicación de ordenanza alternativa

Norma 1.1. Distribución de edificabilidades: en las parcelas que se definen en el cuadro siguiente podrá optarse por la aplicación, con los porcentajes señalados sobre la edificabilidad, de una ordenanza alternativa a la ordenanza básica vigente RU2, manteniendo las edificabilidades asignadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado:

CUADRO DE APLICACIÓN DE ORDENANZAS ALTERNATIVAS A LA ORDENANZA VIGENTE RU2 EN EL AHS								
PARCELA	SUBPARCELA		ORDENANZA BASICA	ORDENANZA ALTERNATIVA			EDIFICABILIDAD m2c	
8.8			RU2-VL	RM-VPP			4.000	
12.6	12.6.a		RU2-VL	RU3	RM-VPP	RU3	2.291,43	4.010
	12.6.b		RU2-VL		RU3	RM-VPP	1.718,57	
13.2	13.2.a	(1)	RU2-VL	60 % RU2-VL			5.757	9.595
	13.2.b		RU2-VL	40 % RM-VPP (2)			3.838	
14.1			RU2-VL	RM-VPP			1.112	
14.3			RU2-VL	RM-VPP			1.954	
(1) Segregación pendiente				(2) Porcentaje máximo			Σ 20.671 m2c	

Norma 1.2. Determinaciones vinculantes para la aplicación de los parámetros de los cuadros:

- La ordenanza y calificación RM-VPP se identifica para el AHS con la ordenanza definida en el artículo 14 del Plan Parcial, correspondiente a la Zona 1/RM: “Residencial multifamiliar en bloque”.
- En el caso de aplicación de la ordenanza alternativa RM-VPP, serán vinculantes las áreas de movimiento y retranqueos señaladas para la edificación en la documentación gráfica normativa de la presente modificación.
- Para la parcela 13.2 del AHS, la alternativa para aplicar los porcentajes del 40 por 100 en RM-VPP y 60 por 100 en RU2-VL es viable no solamente cuando la parcela 8.8 confirme su consolidación como RM-VPP, sino también en el caso de que se consolide con su ordenanza básica RU2-VL.
- Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre las parcelas 12.6.a y 12.6.b, siempre y cuando permanezca inalterable el techo edificable asignado a la parcela matriz 12.6. Para ello, será condición imprescindible la solicitud de licencia única por un único promotor.
- En el caso de aplicación de la ordenanza RU3, y en relación con el artículo 45.2 del Plan Parcial, se deberá cumplir que la suma de parcela neta individual + p/p. suelo común en proindiviso $\geq 150 \text{ m}^2 \text{ s}$.

Norma 2. Aplicación suspendida del parámetro de número de viviendas

No será vinculante el número máximo de viviendas impuesto para cada parcela, manzana o unidad edificable, por determinaciones escritas (ordenanza) o gráficas (planos) que consten tanto en la documentación del Plan Parcial como en el Proyecto de Reparcelación vigente. El número de viviendas de cada parcela edificable se derivará de la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en las ordenanzas del Plan Parcial y/o Proyecto de Reparcelación.

Norma 3. Condiciones para la ejecución de fases de obras con proyecto unitario

- a) **Ámbito:** podrán aplicarse para el desarrollo de parcelas sin edificar en el ámbito del AHS bien para parcelas que cuenten con proyectos que ya estén en ejecución, con licencia concedida, o bien para parcelas con licencia en tramitación, debiéndose cumplir las condiciones del apartado b).
- b) **Condiciones:**
 - Existirá un proyecto único que englobe la totalidad de las fases (a nivel de Proyecto Básico).
 - Formará parte del proyecto un plan de etapas para el desarrollo de las distintas fases en las que se fraccione (incluido estudio económico). Este plan servirá a efectos de informar la preceptiva Licencia Urbanística de Primera Utilización de Edificios (LPO) junto con la documentación que legalmente proceda.
 - Las fases en las que subdivida la ejecución del Proyecto Básico (a nivel de Proyecto de Ejecución) deberán ser funcionales por sí mismas a efectos de su venta y entrega, quedando garantizada la seguridad, salubridad y ornato público. Por lo que, una vez concedida Licencia de Primera Ocupación, tendrán la consideración de obra terminada.
 - La primera fase obligatoriamente deberá incluir la ejecución y entrega de la totalidad de elementos comunes que formen parte del proindiviso del conjunto del proyecto y que así vayan a constar en la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal. Solo se podrán excluir de la entrega aquellas comunicaciones peatonales sobre rasante que no comprometan la funcionalidad de la fase entregada.
 - En el caso de garajes mancomunados, estos obligatoriamente deberán formar parte de la primera fase a efectos,

entre otros, de tramitar las preceptivas licencias de apertura y funcionamiento.

6. A efectos del alta en Hacienda (902), se procederá a dar de alta cada fase entregada siguiendo las especificaciones del apartado anterior.

7. La urbanización exterior (vialios, aceras, ajardinamiento, etcétera) quedará garantizada en su totalidad por una fianza hasta la entrega de la última fase en la que se fraccione el proyecto. Con independencia de esto, la entrega de la primera fase incluirá su correcta ejecución de la misma en su totalidad.

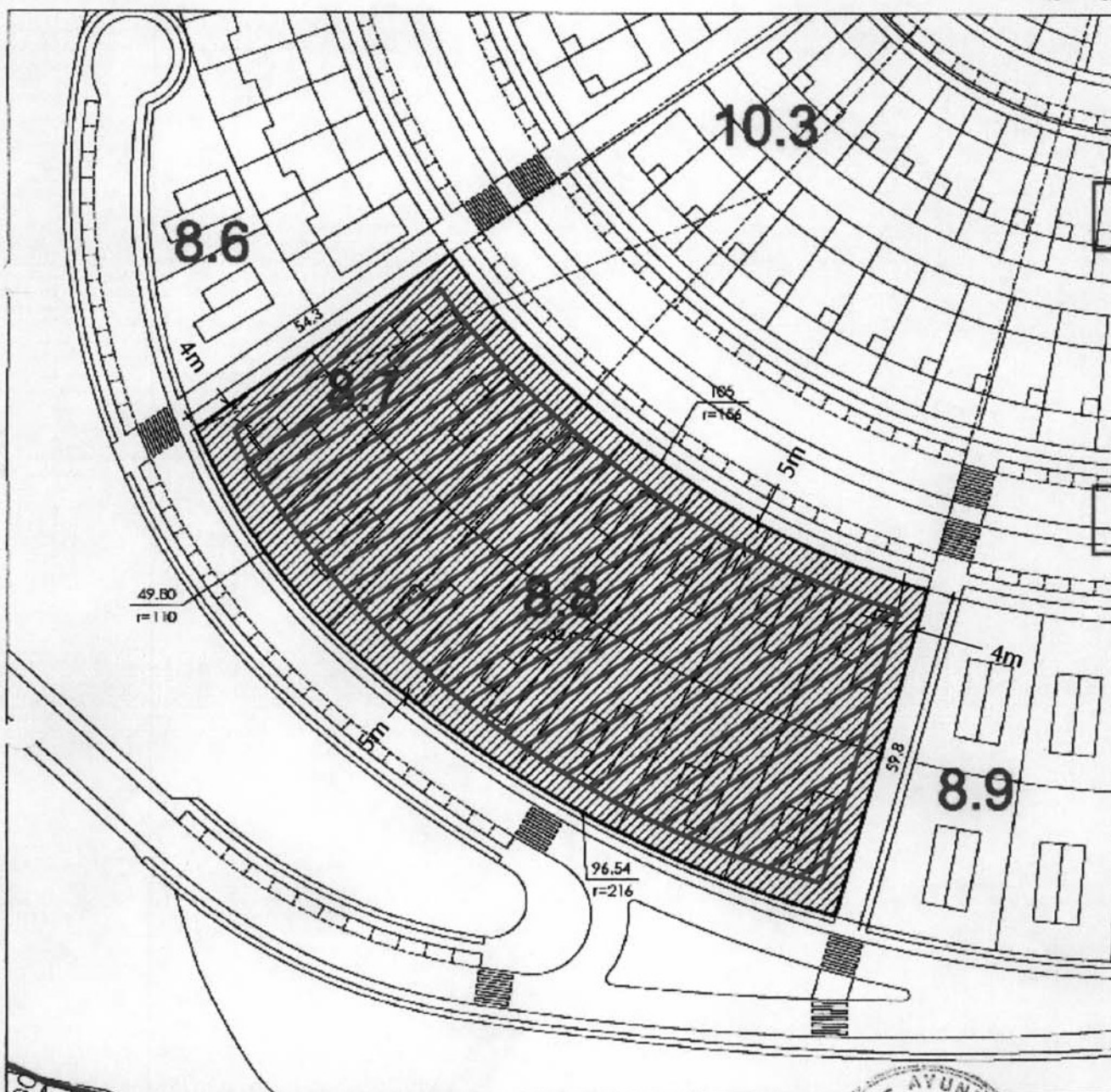


PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID

MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c.h	Nº VIV.	ORDENANZA	
M8	8.8	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR	7.432m2s	4.000m2c	4.400m2c.h	14	CALIFICACION	ZONA
							RU-2	2.2
ADJUDICATARIO		GESTIBER S.L.			PROINDIVISO	NO	ESCALA 1:1000	



0 20 40 50



APLICACION ORDENANZA RM-VPP

PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO



OTROS PARAMETROS URBANISTICOS

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m²s

PARCELA MINIMA 450m²c

FRENTE MINIMO 12m

Ocupacion MAX. 40%

INDICE MAX. EDIFICABILIDAD 0.6m²c/m²s

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS II

RETRANQUEOS

CALIFICACION / USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA

h. cornisa 7.5m

h. cumbrera 11m


CALLE 4m

FONDO 3m

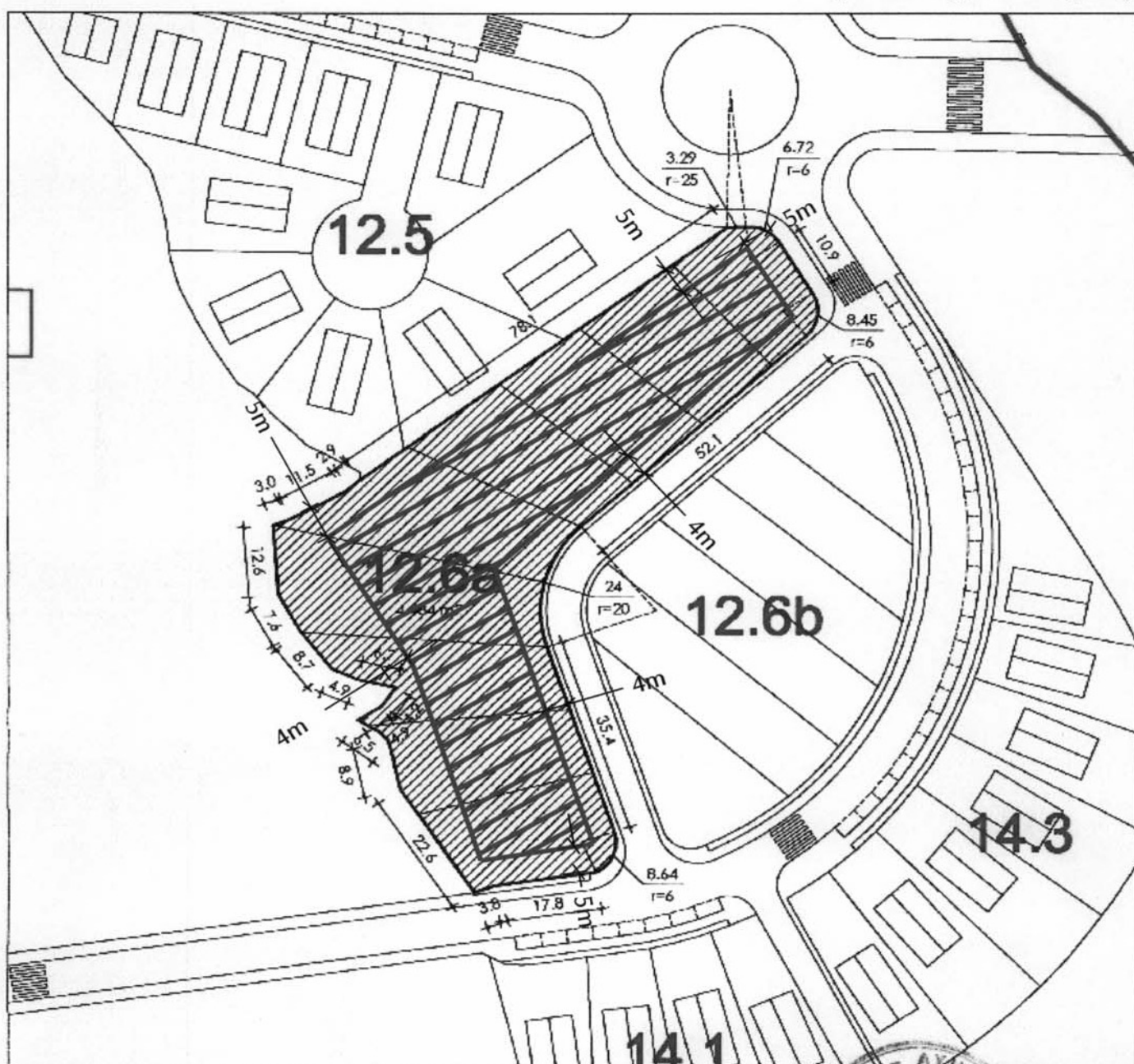
LATERAL 3m/0m

OTROS 2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID

MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c.h	N° VIV.	ORDENANZA		
M12	12.6a	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR	4.484m2s	2.291,43m2c	2.520,57m2c.h	8	CALIFICACION	ZONA	
							RU-2	2.2	
ADJUDICATARIO		RESIDENCIAL IPAR MADRID			PROINDIVISO	NO	ESCALA 1:1000		

0 20 40 50




APLICACION ORDENANZA RM-VPP

PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO

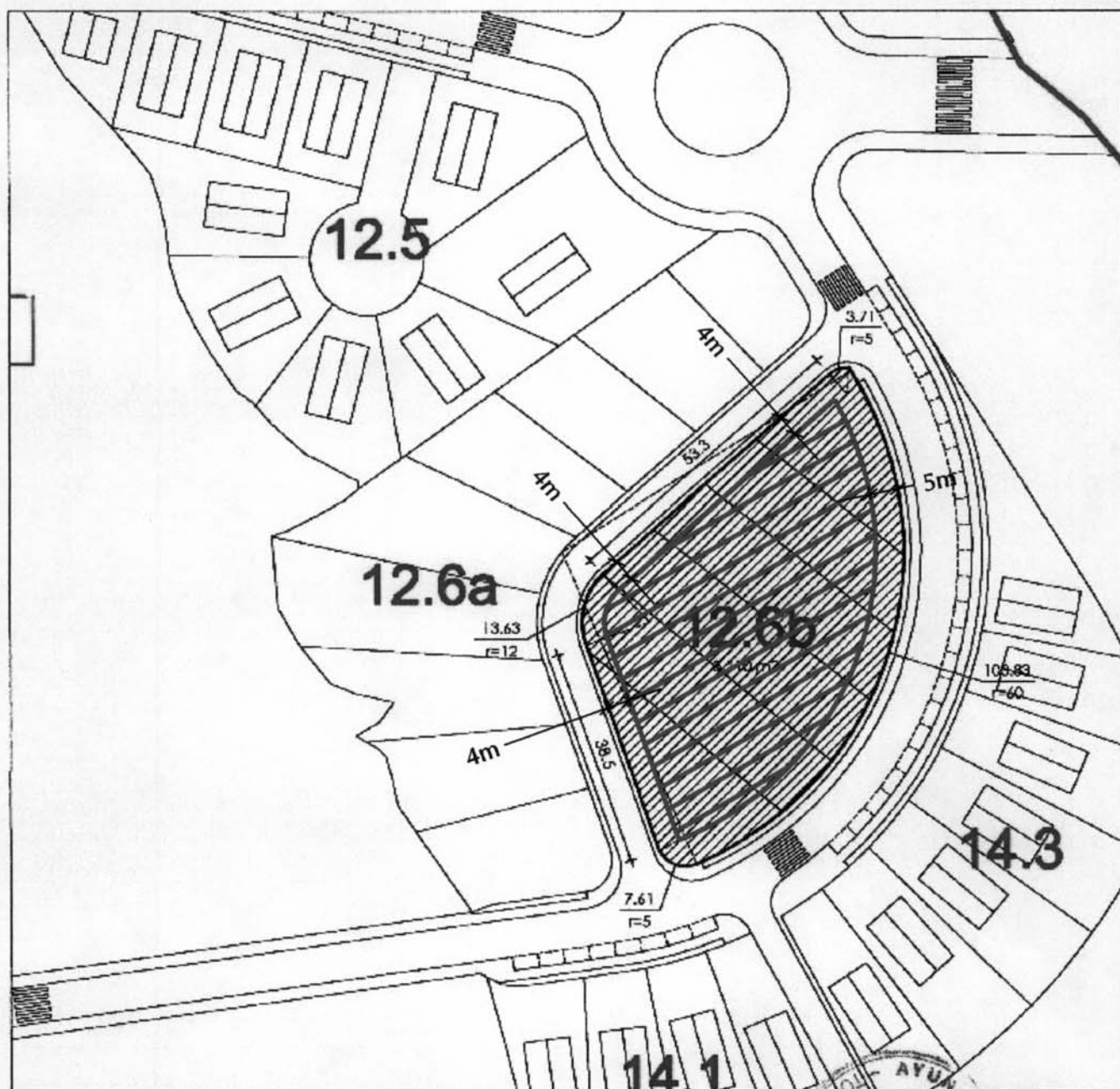


OTROS PARAMETROS URBANISTICOS		MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m2s					
PARCELA MINIMA	450m2c	FRENTE MINIMO	12m	Ocupacion MAX.	40%	CALIE	4m
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m2c/m2s	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	II	RETRANQUEOS		FONDO	3m
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	h. cornisa	7.5m	h. cumbrero	11m	LATERAL	3m/0m
						OTROS	2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID

MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c.h	N° VIV.	ORDENANZA		
M12	12.6b	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR	3.110m2s	1.718,57m2c	1.890,43m2c.h	6	CALIFICACION	ZONA	
							RU-2	2.2	
ADJUDICATARIO		RESIDENCIAL IPAR MADRID			PROINDIVISO	NO	FSCA/A 1:1000		

0 20 40 50



APLICACION ORDENANZA RM-VPP

PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO




OTROS PARAMETROS URBANISTICOS

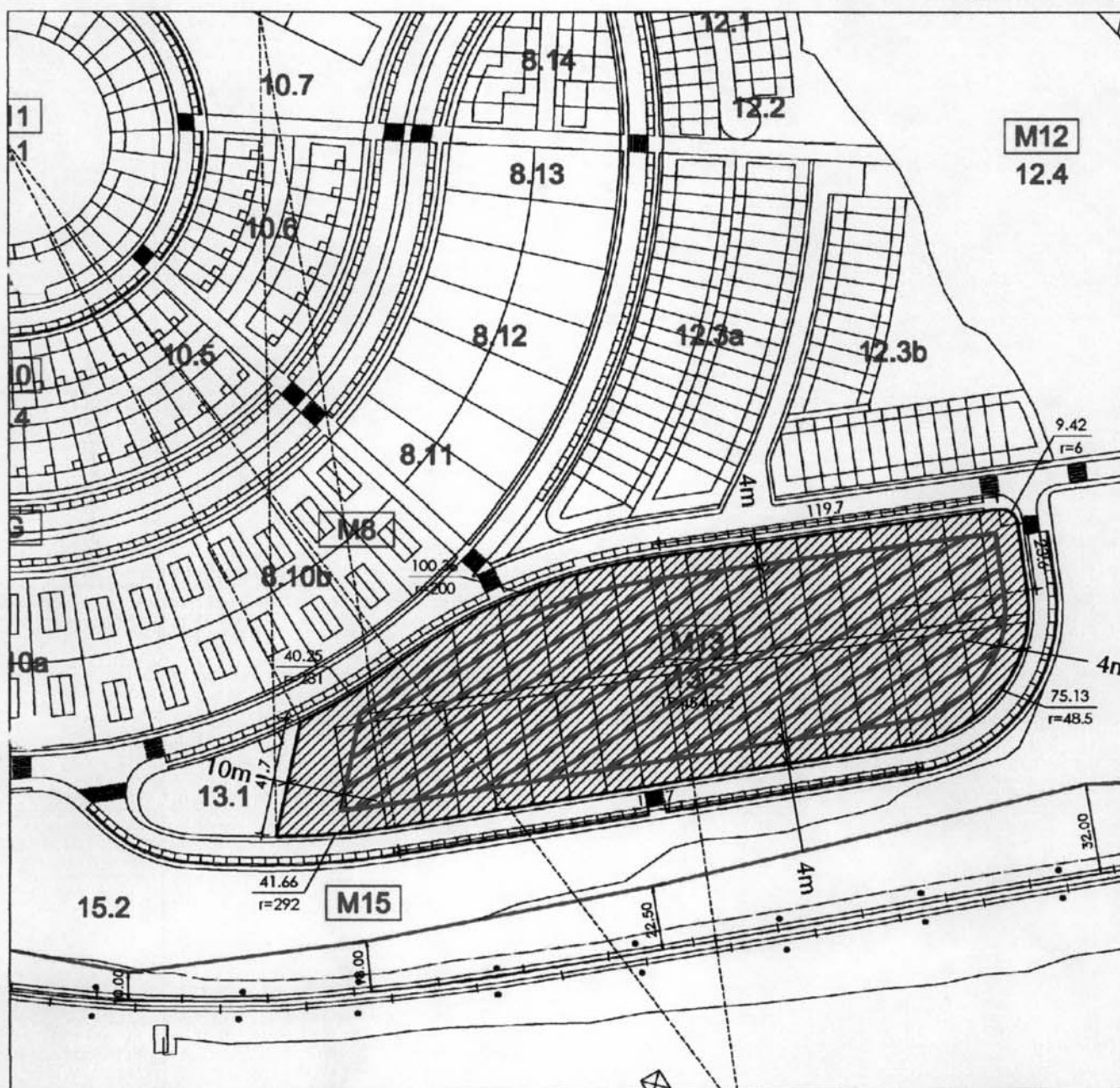
MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m²s

PARCELA MINIMA	450m²c	FRENTE MINIMO	12m	Ocupacion MAX	40%	RETANQUEOS	ALLE	4m
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m²c/m²s	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	11				FUNDO	3m
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREDA	h. cornisa	7.5m	h. cumbrera	11m		LATERAL	3m/0m
							OTROS	2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID

MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c.h	N° VIV.	ORDENANZA		
M13	13.2	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR	18.454m2s	9.595m2c	10.554,5m2c.h	33	CALIFICACION	ZONA	
							RU-2	2.2	
ADJUDICATARIO		ARROYO VARELA S.L. EDIFICACIONES URBEMAD 21 S.L.			PROINDIVISO	SI	ESCALA 1:2000		

0 50 100



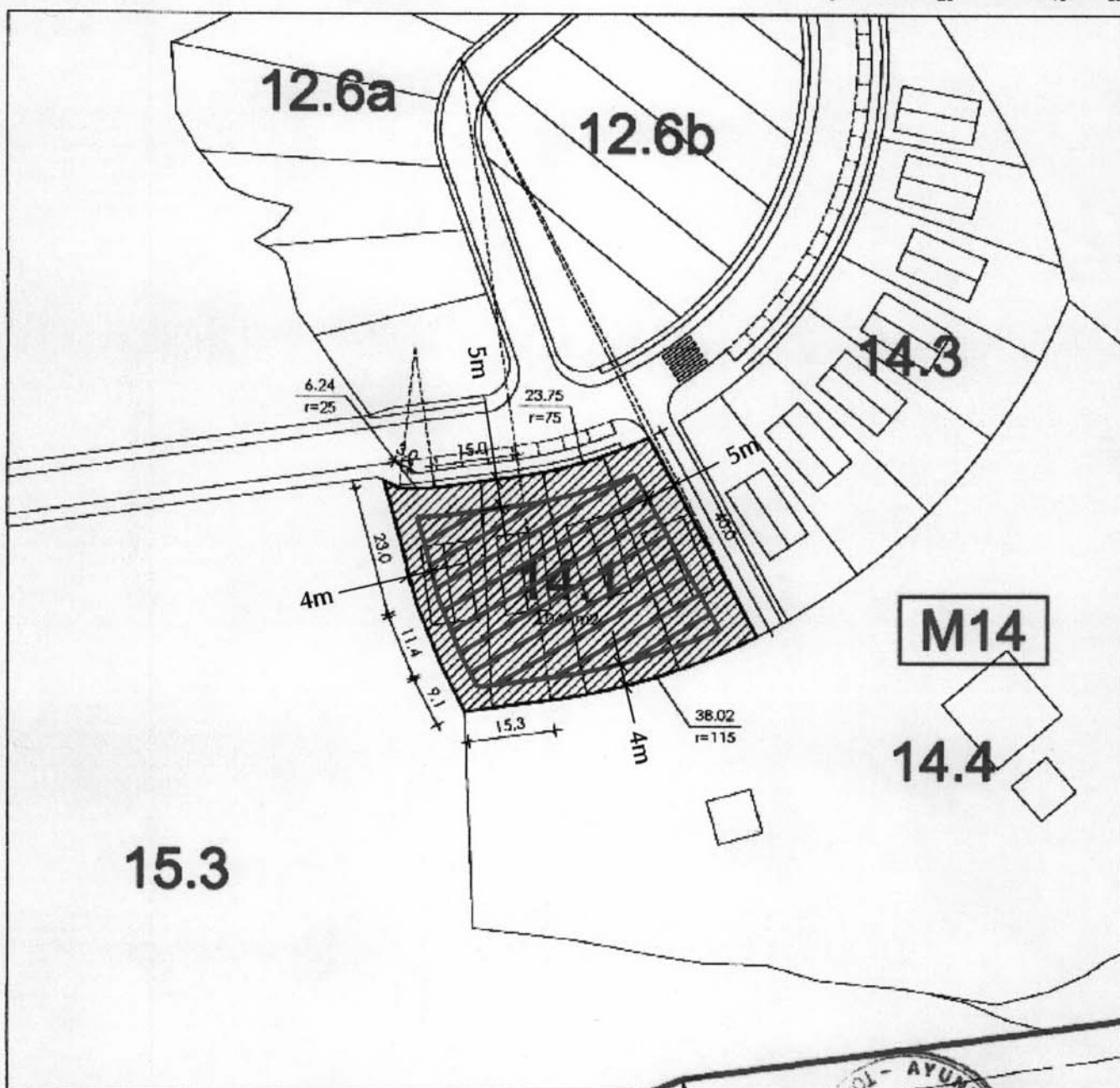
APLICACION ORDENANZA RM-VPP				PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO				
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS		MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA ≥ 400m ²						
PARCELA MINIMA	450m ² c	FRENTE MINIMO	12m	OCUPACION MAX.	40%	RETRANQUEOS	GALEA	4m
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m ² c/m ² s	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS			II		FONDO	3m
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	h. cornisa	7.5m	h. cumbrera	11m		LATERAL	3m/4m
							OTROS	2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID

MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m ² s	EDIFICABILIDAD m ² c	APROVECHAMIENTO m ² ch	N° VIV.	ORDENANZA	
M14	14.1	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR DE CESION	2.049m²s	1.112m²c	1.223,2m²ch	4	CALIFICACION RU-2c	ZONA 2.2
ADJUDICATARIO		AYUNTAMIENTO					ESCALA 1:1000	

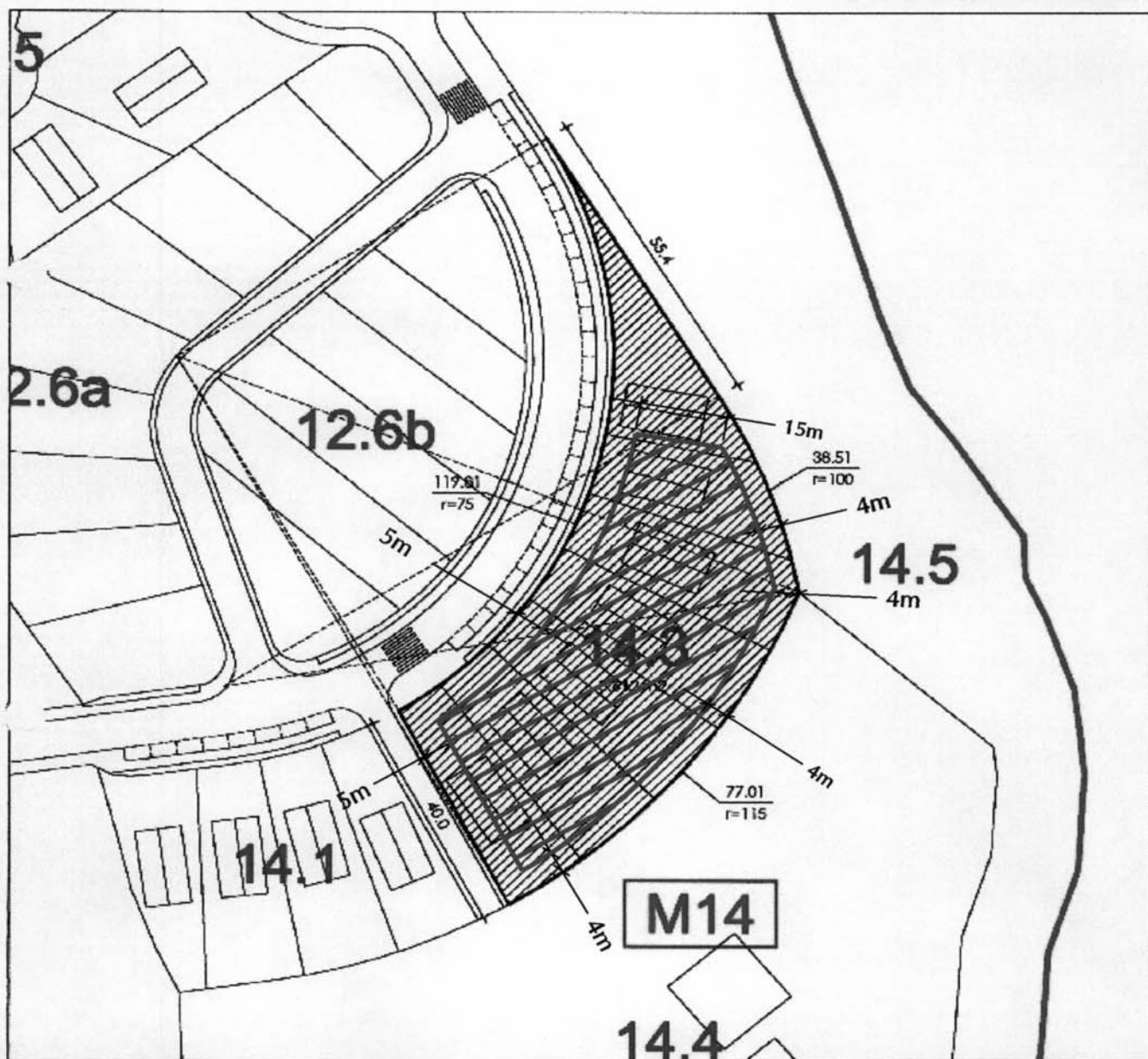


0 20 40 60



APLICACION ORDENANZA RM-VPP				PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO			
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS				MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA: 400m ² s			
PARCELA MINIMA	450m ² c	FRENTE MINIMO	12m	Ocupacion MAX	40%	CALLE FONDS	4m
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m ² c/m ² s	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	3	RETRANQUEOS	3m/0m	LATERAL	3m/0m
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	h. cornisa	7.5m	h. cumbrera	11m	OTROS	2.5m

PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S. TORRELODONES - MADRID								
MANZANA	PARCELA	DENOMINACION/USO	SUPERFICIE m2s	EDIFICABILIDAD m2c	APROVECHAMIENTO m2c.h	Nº VIV.	ORDENANZA	
M14	14.3	RESIDENCIAL LUCRATIVO UNIFAMILIAR	3.612m2s	1.954m2c	2.149,4m2c.h	7	CALIFICACION	ZONA
							RU-2	2.2
ADJUDICATARIO		PINAR C-15 S.L.			PROINDIVISO	NO	ESCALA 1:1000	



APLICACION ORDENANZA RM-VPP			PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO					
OTROS PARAMETROS URBANISTICOS			MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m2s					
PARCELA MINIMA	450m2c	FRENTE MINIMO	12m	Ocupacion MAX.	40%	CALLE	4m	
INDICE MAX. EDIFICABILIDAD	0.6m2c/m2s	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	II	RETRANQUEOS		FONDO	3m	
CALIFICACION / USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREDA	h. cornisa	7.5m	h. cumbrera	11m	LATERAL	3m/0m	
						OTROS	2.5m	

Lo que se hace público para general conocimiento.
Torrelozones, a 14 de mayo de 2009.—El alcalde, Carlos Galbeño González.