

## TORRELODONES

### URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 30 de abril de 2009, se aprobó definitivamente la modificación número 3 del Plan Parcial del Área 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 núme-

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:

| <b>CUADRO DE APLICACIÓN DE ORDENANZAS ALTERNATIVAS A LA ORDENANZA VIGENTE RU2 EN EL AHS</b> |                   |     |                         |                              |        |                        |                           |       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|-------------------------|------------------------------|--------|------------------------|---------------------------|-------|--|
| <b>PARCELA</b>                                                                              | <b>SUBPARCELA</b> |     | <b>ORDENANZA BÁSICA</b> | <b>ORDENANZA ALTERNATIVA</b> |        |                        | <b>EDIFICABILIDAD m2c</b> |       |  |
| 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   |                              |        | $\Sigma 20.671$<br>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 pro indiviso  $\geq 150 \text{ m}^2$ .

##### **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.

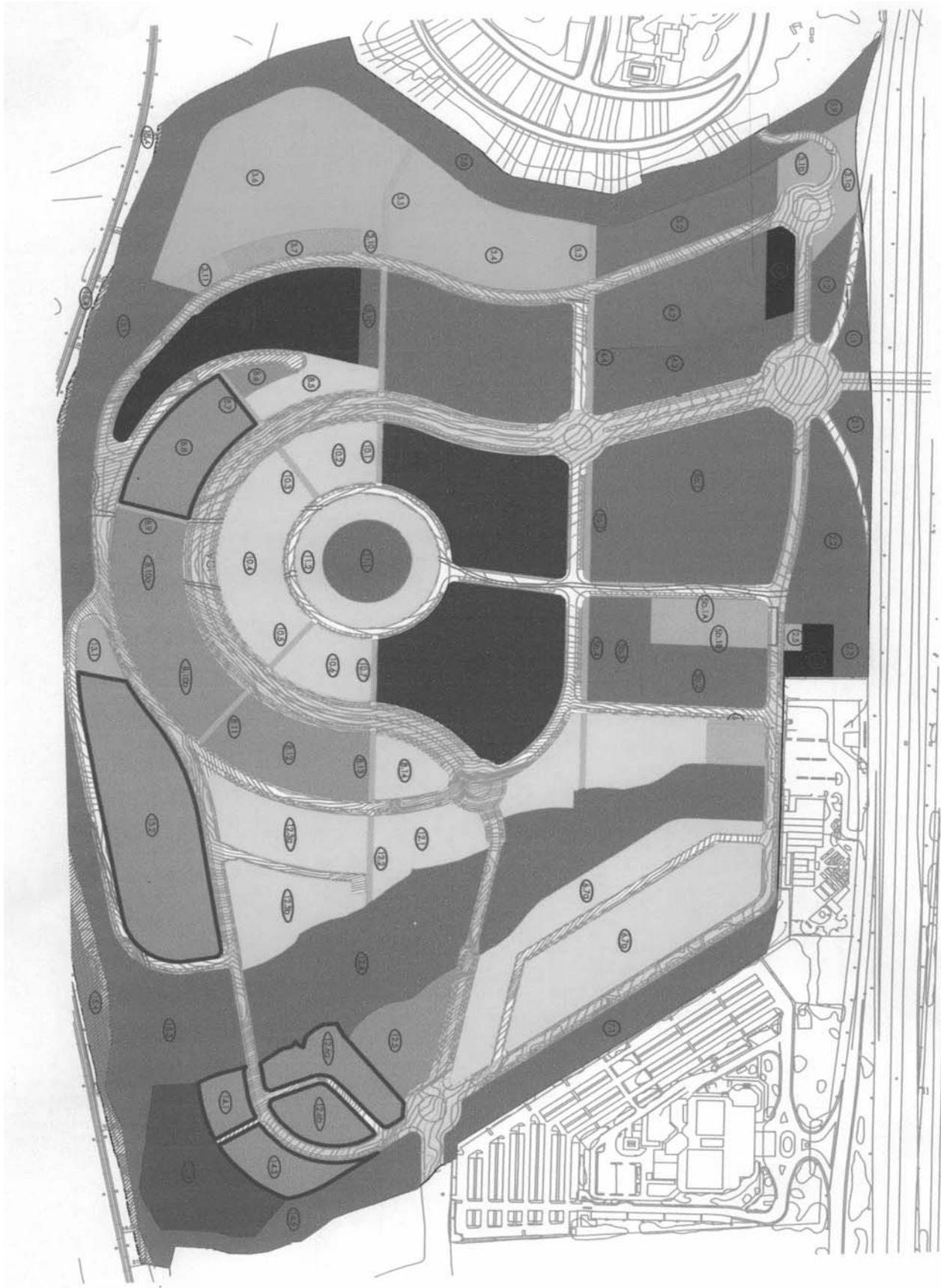
##### **Norma 3. Condiciones para la ejecución de fases de obras con proyecto unitario**

- 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:
  1. Existirá un proyecto único que englobe la totalidad de las fases (a nivel de Proyecto Básico).
  2. 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.
  3. Las fases en las que subdivide 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.
  4. La primera fase obligatoriamente deberá incluir la ejecución y entrega de la totalidad de elementos comunes que formen parte del pro indiviso 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.
  5. 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.

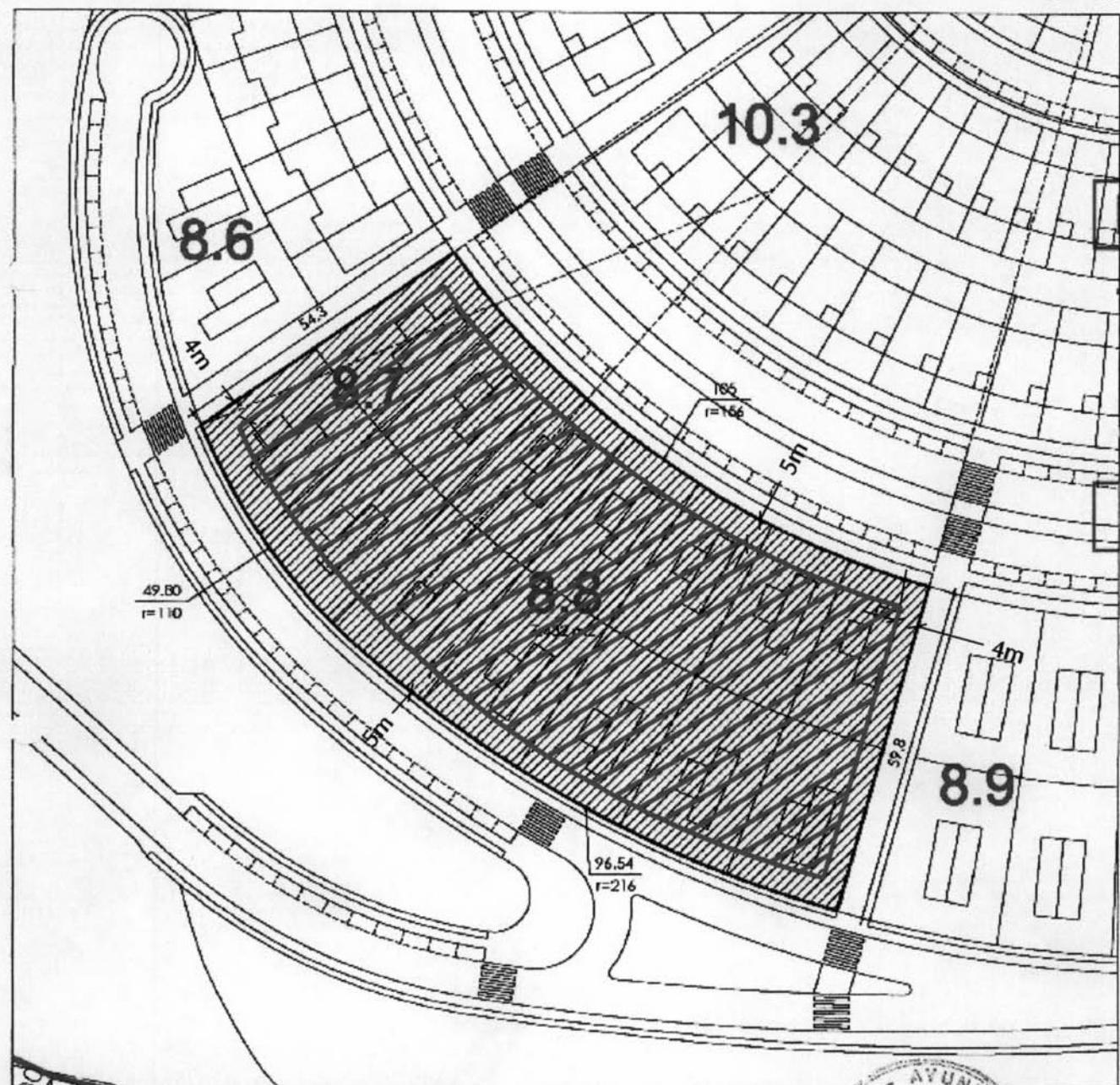
6. A efectos del alta en Hacienda (902), se procederá a dar de alta cada fase entregada siguiendo las especificaciones del apartado anterior.

7. La urbanización exterior (viarios, 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.



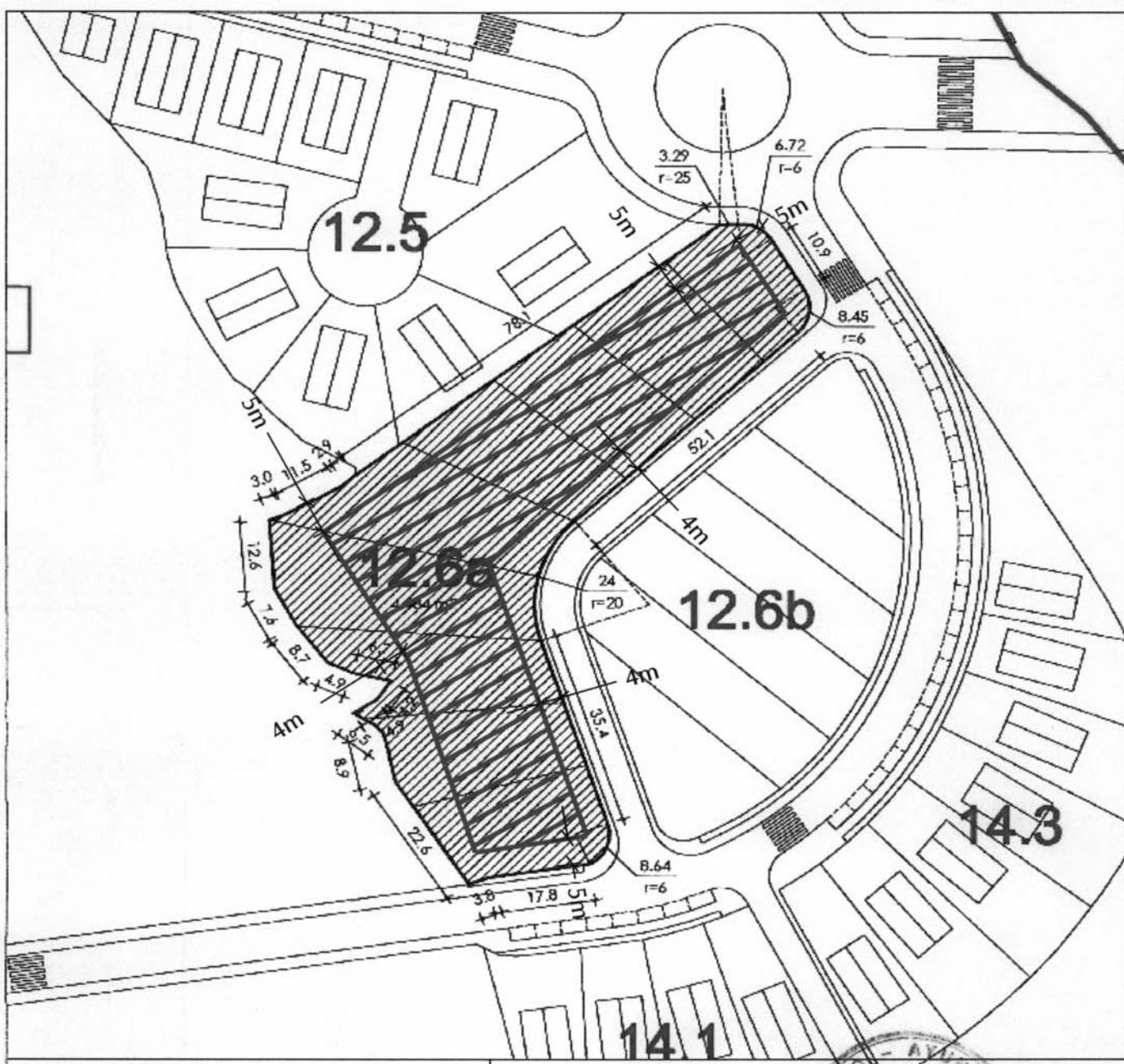
PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S.  
TORRELODONES - MADRID

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



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

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

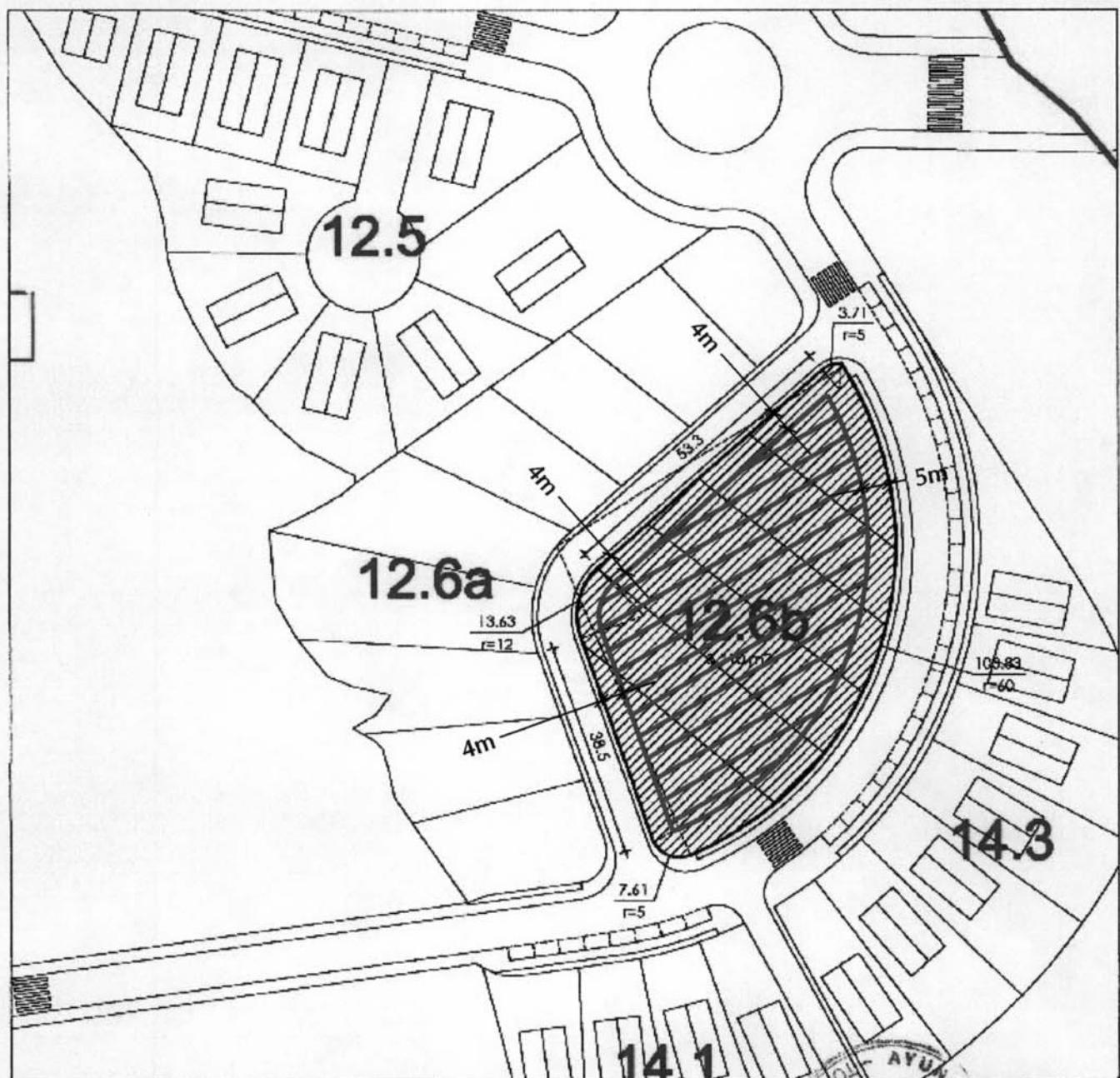


|                               |                                                |                                                                          |             |                 |            |             |             |              |
|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-------------|-------------|--------------|
| APLICACION ORDENANZA RM-VPP   |                                                | PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO                                           |             |                 |            |             |             |              |
| OTROS PARAMETROS URBANISTICOS |                                                | <b>MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA &gt; 400m<sup>2</sup></b> |             |                 |            |             |             |              |
| PARCELA MINIMA                | <b>450m<sup>2</sup>C</b>                       | FRENTE MINIMO                                                            | <b>12m</b>  | OCCUPACION MAX. | <b>40%</b> | RETRANQUEOS | CALLE       | <b>4m</b>    |
| INDICE MAX. EDIFICABILIDAD    | <b>0.6m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>        | NUMERO MAXIMO DE PLANTAS                                                 |             |                 | <b>II</b>  |             | FONDO       | <b>3m</b>    |
| CALIFICACION / USO            | <b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ATISADA/PAREADA</b> | h. cornisa                                                               | <b>7.5m</b> | h. cumbreiro    | <b>11m</b> |             | LATERAL     | <b>3m/0m</b> |
|                               |                                                |                                                                          |             |                 |            | OTROS       | <b>2.5m</b> |              |

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

| MANZANA       | PARCELA                        | DENOMINACION/USO                          | SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c | APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c.h | Nº VIV.        | ORDENANZA | CALIFICACION ZONA |
|---------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------|-------------------|
| <b>M12</b>    | <b>12.6b</b>                   | <b>RESIDENCIAL LUSTRATIVO UNIFAMILIAR</b> | <b>3.110m<sup>2</sup>s</b>  | <b>1.718,57m<sup>2</sup>c</b>   | <b>1.890,43m<sup>2</sup>c.h</b>    | <b>6</b>       |           |                   |
| ADJUDICATARIO | <b>RESIDENCIAL IPAR MADRID</b> |                                           |                             | PROINDIVISO                     | NO                                 | FSCAI A 1:1000 |           |                   |

0 20 40 50

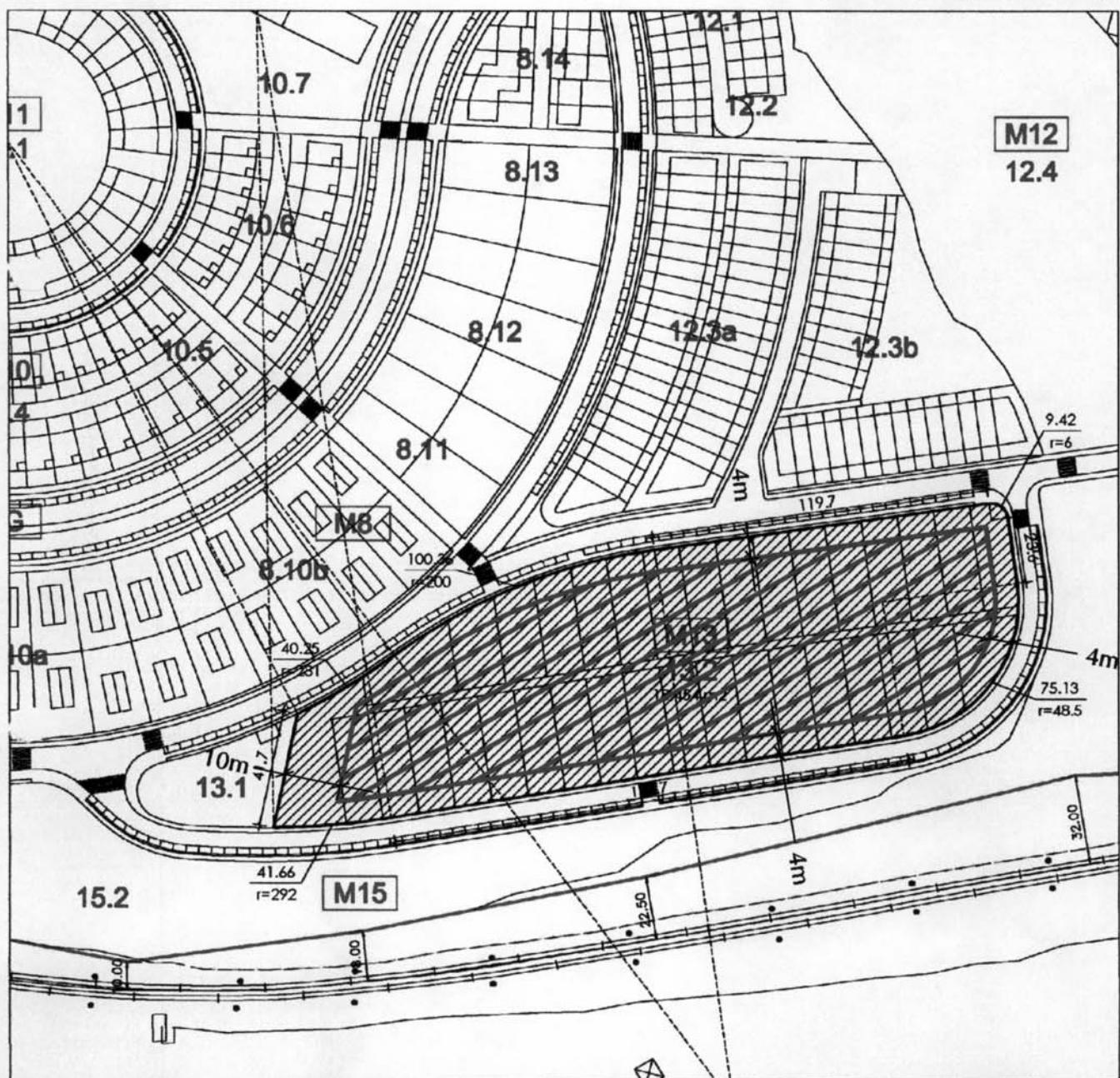


| APLICACION ORDENANZA RM-VPP   |                                         | PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO                                  |      |                    |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------|
| OTROS PARAMETROS URBANISTICOS |                                         | MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA 450m <sup>2</sup> s |      |                    |
| PARCELA MINIMA                | 450m <sup>2</sup> c                     | FRENTE MINIMO                                                   | 12m  | OCCUPACION MAX 40% |
| INDICE MAX. EDIFICABILIDAD    | 0.6m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s    | NUMERO MAXIMO DE PLANTAS                                        | 17   | RETRANQUEOS        |
| CALIFICACION / USO            | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA | h. cornisa                                                      | 7.5m | h. cumbreña 11m    |

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

| MANZANA       | PARCELA     | DENOMINACION/USO                                            | SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c | APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> .h | Nº VIV.   | ORDENANZA     | CALIFICACION | ZONA       |
|---------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------|---------------|--------------|------------|
| <b>M13</b>    | <b>13.2</b> | <b>RESIDENCIAL LUCRATIVO<br/>UNIFAMILIAR</b>                | <b>18.454m<sup>2</sup>s</b> | <b>9.595m<sup>2</sup>c</b>      | <b>10.554,5m<sup>2</sup>.h</b>    | <b>33</b> |               |              |            |
| ADJUDICATARIO |             | <b>ARROYO VARELA S.L.<br/>EDIFICACIONES URBEMAD 21 S.L.</b> |                             |                                 | PROINDIVISO                       | <b>SI</b> | ESCALA 1:2000 | <b>RU-2</b>  | <b>2.2</b> |

0 50 100



APLICACION ORDENANZA RM-VPP

PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO

OTROS PARAMETROS URBANISTICOS

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA > 400m<sup>2</sup>

PARCELA MINIMA

450m<sup>2</sup>c

FRENTE MINIMO

12m

OCUPACION MAX.

40%

INDICE MAX. EDIFICABILIDAD

0.6m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

NUMERO MAXIMO DE PLANTAS

RETRANQUEOS

CALIFICACION / USO

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
ASILADA/PAREADA

h. cornisa

7.5m

h. cumbreña

11m



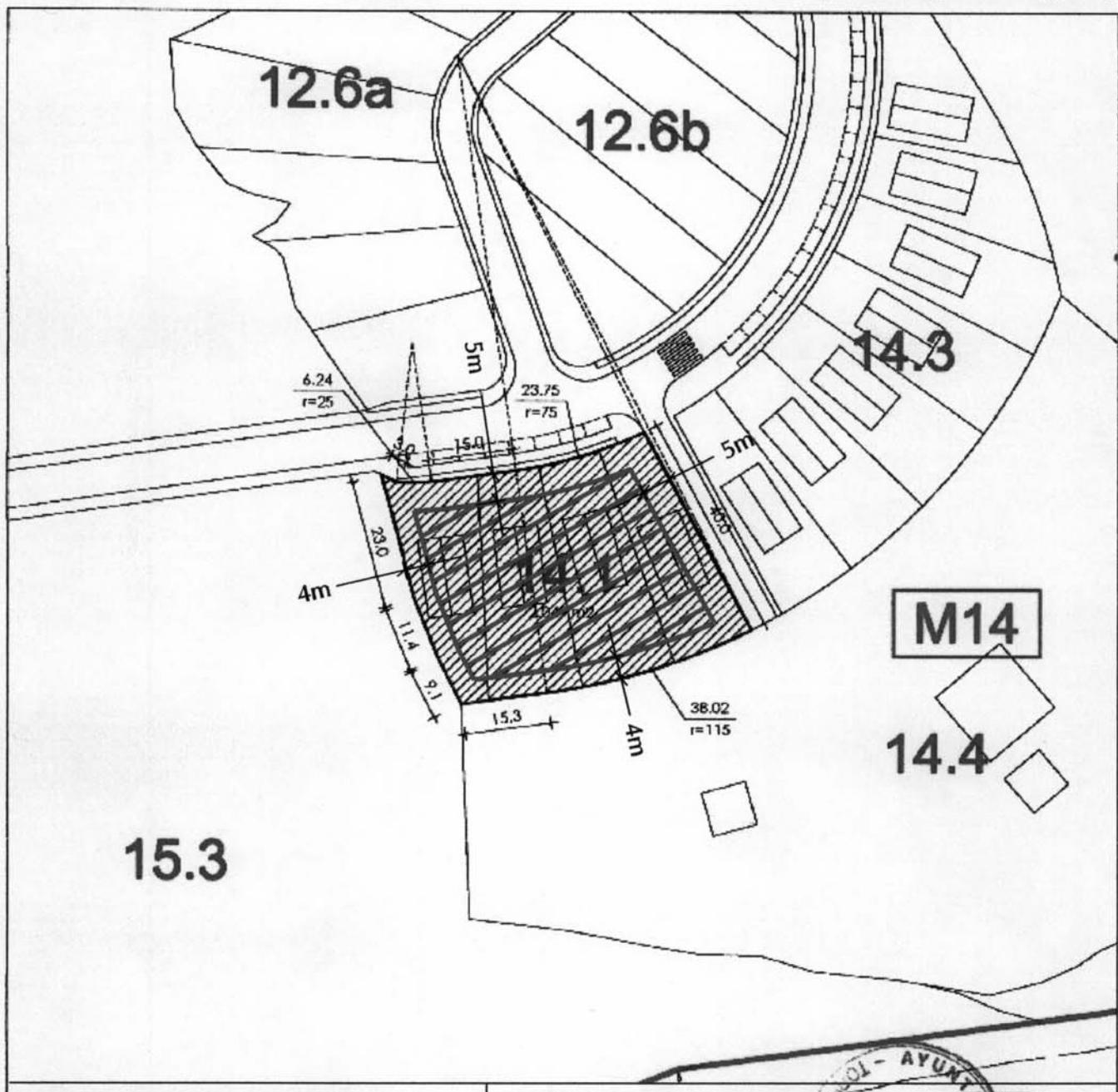
**PROYECTO DE REPARCELACION DEL A.H.S.  
TORRELODONES - MADRID**

| MANZANA       | PARCELA             | DENOMINACION/USO                                       | SUPERFICIE m <sup>2</sup> s | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c | APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> c.h | Nº VIV.  | ORDENANZA           |                         |
|---------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------|---------------------|-------------------------|
| <b>M14</b>    | <b>14.1</b>         | <b>RESIDENCIAL LUCRATIVO<br/>UNIFAMILIAR DE CESION</b> | <b>2.049m<sup>2</sup>s</b>  | <b>1.112m<sup>2</sup>c</b>      | <b>1.223,2m<sup>2</sup>c.h</b>     | <b>4</b> | <b>CALIFICACION</b> | <b>ZONA</b>             |
| ADJUDICATARIO | <b>AYUNTAMIENTO</b> |                                                        |                             |                                 |                                    |          |                     | <b>RU-2c</b> <b>2.2</b> |

ESCALA 1:1000



0 20 40 50



| APLICACION ORDENANZA RM-VPP   |                                            |                          | PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO                                   |                |       |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| OTROS PARAMETROS URBANISTICOS |                                            |                          | MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA: 400m <sup>2</sup> s |                |       |
| PARCELA MINIMA                | 450m <sup>2</sup> c                        | FRENTE MINIMO            | 12m                                                              | OCCUPACION MAX | 40%   |
| INDICE MAX. EDIFICABILIDAD    | 0.6m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s       | NUMERO MAXIMO DE PLANTAS |                                                                  | RETRANQUEOS    |       |
| CALIFICACION / USO            | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br>AISLADA/PARCIAL | h. cornisa               | 7.5m                                                             | h. cumbreera   | 11m   |
|                               |                                            |                          |                                                                  | LATERAL        | 3m/0m |
|                               |                                            |                          |                                                                  | OTROS          | 2.5m  |

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

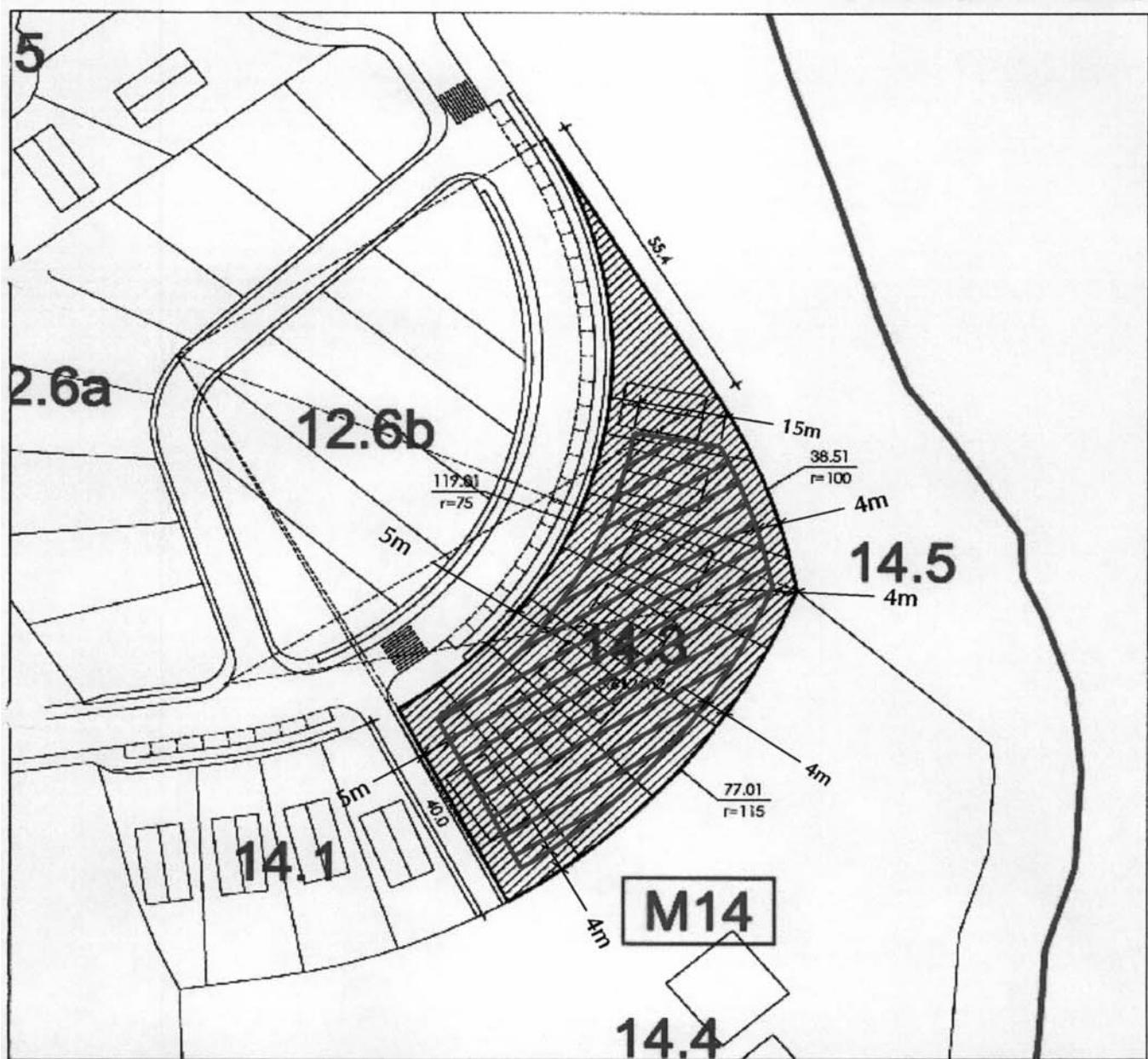
| MANZANA    | PARCELA     | DENOMINACION/USO                             | SUPERFICIE m2s  | EDIFICABILIDAD m2c | APROVECHAMIENTO m2c.h | Nº VIV.  | ORDENANZA           |             |
|------------|-------------|----------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|----------|---------------------|-------------|
| <b>M14</b> | <b>14.3</b> | <b>RESIDENCIAL LUCRATIVO<br/>UNIFAMILIAR</b> | <b>3.612m2s</b> | <b>1.954m2c</b>    | <b>2.149,4m2c.h</b>   | <b>7</b> | <b>CALIFICACION</b> | <b>ZONA</b> |
|            |             |                                              |                 |                    |                       |          | <b>RU-2</b>         | <b>2.2</b>  |

ADJUDICATARIO **PINAR C-15 S.L.**

PROINDIVISO **NO**

ESCALA 1:1000

0 20 40 50



| APLICACION ORDENANZA RM-VPP          |                                                    |                          | PREVALENCIA AREA DE MOVIMIENTO                                 |                 |                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| <b>OTROS PARAMETROS URBANISTICOS</b> |                                                    |                          | <b>MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, PARCELA MINIMA &gt; 400m2s</b> |                 |                      |
| PARCELA MINIMA                       | <b>450m2c</b>                                      | FRENTE MINIMO            | <b>12m</b>                                                     | OCCUPACION MAX. | <b>40%</b>           |
| INDICE MAX. EDIFICABILIDAD           | <b>0.6m2c/m2s</b>                                  | NUMERO MAXIMO DE PLANTAS |                                                                | II              | RETRANQUEOS          |
| CLASIFICACION / USO                  | <b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR<br/>AISLADA/PARBADA</b> | h. cornisa               | <b>7.5m</b>                                                    | h. cumbreña     | <b>11m</b>           |
|                                      |                                                    |                          |                                                                |                 | CALLE <b>4m</b>      |
|                                      |                                                    |                          |                                                                |                 | FONDO <b>2.5m</b>    |
|                                      |                                                    |                          |                                                                |                 | LATERAL <b>3m/0m</b> |
|                                      |                                                    |                          |                                                                |                 | OTROS <b>2.5m</b>    |

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 14 de mayo de 2009.—El alcalde, Carlos Galbén González.

(03/16.776/09)