

MEMORIA

PLAN PARCIAL DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S-8

TORREJÓN DE LA CALZADA, 28991, MADRID

DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO DEL PROYECTO, SOLAR Y EMPLAZAMIENTO.....	8
1.1. DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANEAMIENTO:.....	8
1.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:	9
1.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	10
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DESARROLLO	12
3.1. NORMAS SUBSIDIARIAS.....	12
3.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	18
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	21
3.4. ZONIFICACIÓN Y USOS EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	23
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE NÚMERO DE VIVIENDAS	25
4. CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	26
4.1. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD	26
4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CESIONES PARA REDES PÚBLICAS	27
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	28
5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	29
5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS: RED VIARIA EN SUELO URBANIZABLE	29
5.2. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	31
5.3. AFECCIONES	33

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. PLAN DE ETAPAS	35
1.1. FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA	35
1.2. PROYECTO DE COMPENSACIÓN	36
1.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	38
1.4. ESTIMACIÓN DE PLAZOS	38
2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	39
2.1. ESTIMACIÓN DE COSTES.....	39
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD.....	40
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	42

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

1. GENERALIDADES	44
1.1. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD:	44
1.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:	44
1.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN:	44
2. USOS DEL SUELO.....	46
2.1. TIPOS DE USOS:.....	46
2.2. ESTRUCTURA DE LOS USOS:	47
2.3. USO CARACTERÍSTICO: USO RESIDENCIAL.....	48
2.4. USO COMPLEMENTARIO: USO TERCIARIO COMERCIAL.....	51
2.5. USO COMPLEMENTARIO: USO TERCIARIO OFICINAS	53
2.6. USO COMPLEMENTARIO: USO DOTACIONAL	54
2.7. USO COMPATIBLE: USO DE ESPACIO LIBRES Y ZONAS VERDES	57
2.8. USO COMPATIBLE: USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	58
2.9. USO COMPATIBLE: RED VIARIA.....	59
3. CONDICIONES DE LAS ZONAS: ORDENANZAS	60
3.1. ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (RVU Ados):	61
3.2. ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (RVU Par):	63
3.3. ORDENANZA VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA (RVP Prot):	65
3.4. ORDENANZA DOTACIONAL-TERCIARIO (DOT-TER):	68
3.5. ORDENANZA EQUIPAMIENTO-DOTACIONAL (EQ):.....	70
3.6. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL):	72
3.7. ORDENANZA RED VIARIA (V):	73
3.8. ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS (I):	74

PLANOS

1-PLANO DE SITUACIÓN

2-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ORIGINAL

3-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

5-ORDENACIÓN PROPUESTA

6-RED VIARIA

7-TOPOGRAFÍA MODIFICADA: PERFILES

8-USOS Y ORDENANZAS

9-PLANO DE CESIONES

10-RED DE AGUA

11-SANEAMIENTO- REDES RESIDUALES

12-SANEAMIENTO REDES PLUVIALES

13-RED ELÉCTRICA

14-RED DE GAS

15-RED DE TELEFÓNIA

16-ALUMBRADO PÚBLICO

ANEXOS

1- ANEXO 1: PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN

2-ANEXO 2: INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

3-ANEXO 3: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4-ANEXO 4: ANÁLISIS DEL IMPACTO NORMATIVO

5-ANEXO 5: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

6-ANEXO 6: ESTUDIO HIDROLÓGICO/HIDRAÚLICO

7-ANEXO 7: ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA

8-ANEXO 8: ESTUDIO ACÚSTICO

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. OBJETO DEL PROYECTO, SOLAR Y EMPLAZAMIENTO.

El objeto del presente documento es el desarrollo del “Suelo apto para urbanizar S-8”, recogido en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, para lo que se redacta el presente Plan Parcial del Área de reparto R-8 de dichas Normas, por encargo de la Asociación de Propietarios de Terrenos Incluidos en la Delimitación del Sector-8, entidad que actúa como representante de más del 70% de la propiedad del Sector con arreglo al artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El titular: ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR-8 DE TORREJÓN DE LA CALZADA

Domicilio fiscal:

La redacción de este Plan Parcial es conveniente para dotar al municipio de una mayor superficie de suelo residencial, que permitirá dotar al municipio de terrenos de equipamiento y zonas verdes. Consiguiendo a su vez cerrar el desarrollo del municipio por su límite Suroeste, uniendo los sectores S-7 y S-3B que con su urbanización habían comenzado a dar forma al crecimiento municipal en su límite con Cubas de la Sagra.

El Plan Parcial lo realizan por encargo del anterior, los arquitectos Don Gonzalo Aragón Olalla, con NIF [REDACTED] colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), con el número 18.190 y don Francisco Felipe Gordo Martín, con NIF [REDACTED] con número de colegiación 18.191 del COAM. Con estudio abierto en [REDACTED]

El presente Plan Parcial constará de la documentación mínima establecida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid Ley 9/2001:

- a) Memoria
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

1.1. DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANEAMIENTO:

Los terrenos englobados en el Sector 8 de Torrejón de la Calzada, se encuentran al suroeste del núcleo urbano, limitando:

- Noroeste: Limita con el Sector apto para urbanizar S-3A, suelo urbano al haberse desarrollado el sector
- Noreste: Limita con el Sector apto para urbanizar S-7, suelo urbano al haberse desarrollado el sector
- Este: Limita con el Sector apto para urbanizar S-3B, suelo urbano al haberse desarrollado el sector
- Sur: Término municipal de Cubas de la Sagra
- Oeste: Término municipal de Cubas de la Sagra

Su superficie, según ficha de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada (NNSS) asciende a 125.620 m². Como se recoge en las propias NNSS, la superficie bruta del sector es aproximada, la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación a escala 1/2000. Para la delimitación correcta del sector se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico georreferenciado del sector, y da como resultado una superficie total del sector de 126.312,87 m².

1.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO:

TOPOGRAFÍA

Todo el terreno de Torrejón de la Calzada como recogen las Normas Subsidiarias, está constituido fisiológicamente por una gran campiña con ligera pendiente hacia el sur, muy llana o suavemente alomada, que se desarrolla sobre las arenas arcósicas de la “facies Madrid”, y está drenada por los ríos Guadarrama y Guatén.

Topográficamente en general todo el término municipal es predominantemente plano, y no cuenta con ningún elemento topográfico destacable, sólo llanuras de suave pendiente que se integran en el conjunto morfológico de valle fluviales y campiñas. La ligera variación de cota en algunos puntos tan sólo es debida a la erosión de los pequeños arroyos que discurren por el término, la mayor parte del año completamente secos.

El ámbito del sector está incluida en la cuenca hidrográfica del Tajo, concretamente en las cuencas del Manzanares y del Jarama. El único cauce fluvial que discurre por el sector es el Arroyo de la Peñuela con caudal continuo y dirección de oeste a este.

En el área incluida en el Sector S-8, se identifican dos zonas claramente diferenciadas, separadas por el Arroyo la Peñuela. La zona sur del arroyo es predominantemente plana, con una diferencia de nivel total de 5 m desde el límite suroeste hacia la zona del arroyo. La zona norte del arroyo tiene una mayor pendiente del norte hacia el arroyo, con un desnivel total de 12 metros.

GEOLOGÍA

Según el mapa geológico de la masa Madrid: Guadarrama-Manzanares 030-011, y los datos de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, se localiza en el relleno detrítico Terciario de la fosa de Madrid. El modelo general de distribución de facies se adapta a un sistema de abanicos aluviales asociados a los bordes de cuenca, superpuestos, de carácter fundamentalmente endorreico.

Las facies de estos sistemas se solapan entre sí y presentan una litología diferenciada, desde términos conglomeráticos gruesos y areniscas en matriz lutítica en los bordes del área madre, hasta facies evaporíticas y químicas en las áreas centrales de cuenca, pasando por facies mixtas que representan la transición, en cambios laterales, de las primeras a las segundas. En la masa 030.011 se localizan materiales detríticos, y mixtos del Terciario, así como, materiales detríticos del Cuaternario.

VEGETACIÓN

El paisaje de Torrejón de la Calzada, que se ejemplifica en el área de actuación, se caracteriza por la llanura, los campos de cultivo -muchos ya en desuso- y por disponer de agua gracias al abundante nivel freático y a los arroyos que discurren, siendo en su mayoría estacionales. La vegetación se limita a algunos ejemplares plantados por el hombre, matorrales y plantas herbáceas y vegetación de ribera en torno al arroyo de la Peñuela.

Según el mapa geológico de la masa Madrid: Guadarrama-Manzanares 030-011, y los datos de la Demarcación Hidrográfica del Tajo, se localiza en el relleno detrítico Terciario de la fosa de Madrid. El modelo general de distribución de facies se adapta a un sistema de abanicos aluviales asociados a los bordes de cuenca, superpuestos, de carácter fundamentalmente endorreico.

1.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

USOS

En la actualidad los terrenos objeto del presente Plan Parcial están dedicados prácticamente en su totalidad al uso agropecuario, o en desuso. Sin tener estos terrenos valor paisajístico o ecológico que supongan la protección de los mismos, a excepción de la zona de arroyo, que se debe intentar conservar y preservar.

En el área del Plan Parcial destacan la existencia de algunas parcelas no destinadas al uso agropecuario, con algunas parcelas en torno al camino de Cubas destinadas a almacenaje de materiales y enseres, y dos parcelas en la esquina suroeste del sector con la presencia de edificaciones.

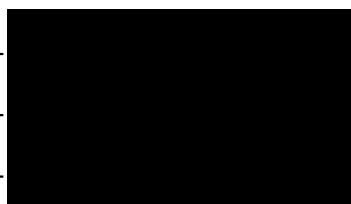
EDIFICACIONES EXISTENTES

Se pueden identificar edificaciones en las siguientes parcelas incluidas en la delimitación del Plan Parcial, estando recogidas estas edificaciones en las fichas catastrales de las parcelas:

PARCELA 7 DEL P.P.: REFERENCIA CATASTRAL

PARCELA 15 DEL P.P.: REFERENCIA CATASTRAL

PARCELA 16 DEL P.P.: REFERENCIA CATASTRAL



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En los límites del sector se dispone de las infraestructuras básicas necesarias para su buen desarrollo. Existen también una serie de infraestructuras dentro del ámbito, donde cabe destacar las siguientes:

- **Red viaria:** En el perímetro del sector, en su lindero este está la Avenida Fuentecilla donde acometerán los viales del sector, y en el lindero este en la zona sur del sector, la calle Casarrubuelos termina en punta que se debe conectar con los viales de nuestro sector. Como cierre del Sector 7 al Norte del ámbito se llevó a cabo la construcción de un viario dentro del ámbito del Sector 8, la calle Blas de Lezo, que se respetará en el planeamiento actual.
- **Abastecimiento de agua:** Existe una conducción del Canal de Isabel II que discurre por el Sector, que se identificaba en la ficha del Sector como Sistema General de abastecimiento
- **Distribución eléctrica:** Línea de Medio Tensión, que discurre en la actualidad de forma aérea por el sector, y se llevará a cabo su soterramiento
- **Red de alcantarillado:** Se desarrollará una red de saneamiento separativa conforme a lo previsto en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, que vierte las aguas pluviales al Arroyo de la Peñuela y se acometerá con las aguas fecales al emisario de la Comunidad de Madrid que discurre de forma paralela al arroyo.
- **Red de telefonía:** Existe una red de telefonía aérea que discurre por el sector. En el perímetro del sector, en el suelo urbano consolidado limítrofe, hay una red de telefonía desde el que se dará servicio al sector

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Para la delimitación correcta del sector se ha llevado a cabo un levantamiento topográfico georreferenciado del sector, y da como resultado una superficie total del sector de 126.311,43 m². Y esta dividido en las siguientes parcelas:

	POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA	SUP. MEDICION
1	7	44		1.656,53 m ²
2	7	48		9.541,25 m ²
2'	7	48		1.371,58 m ²
2''	7	43		4.573,40 m ²
3	CR GRIÑON	13		1.838,76 m ²
4	CR GRIÑON	17		619,34 m ²
5	CR GRIÑON	19		102,73 m ²
6	7	20		5.522,78 m ²
7	7	9002		4.051,80 m ²
8	7	34		2.010,22 m ²
9	7	31(B)		2.570,56 m ²
10	7	31(C)		1.163,02 m ²
11	7	31		4.949,86 m ²
12	6	2		1.546,60 m ²
13	6	7		4.124,81 m ²
14	6	8		9.690,66 m ²
15	6	1		3.645,16 m ²
16	6	3		5.744,86 m ²
17	6	6		8.051,73 m ²
18	6	5		14.057,73 m ²
19	6	9		17.333,61 m ²
20	6	4		15.375,15 m ²
21	6	39		80,37 m ²
22	6	40		519,54 m ²
23	6	41		401,02 m ²
24	---	---	---	2.828,83 m ²
25	---	---	---	2.940,97 m ²

126.312,87 m²

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL DESARROLLO

Las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada fijan algunas condiciones para el terreno Apto para Urbanizar:

3.1. NORMAS SUBSIDIARIAS

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

9.2.1. Sistema de actuación

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema previsto en la Ficha de desarrollo correspondiente al mismo. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Capítulo 3.3 de la presentes Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el artículo 9.4 de las mismas.

9.2.2. Planes Parciales de Ordenación

La parcelación urbanística y la edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación que se redacte sobre el ámbito territorial del sector que se considere, que abarcará la totalidad de su ámbito, definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

El Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento subordinado a las Normas Subsidiarias de planeamiento, cuyas determinaciones desarrolla, mediante la necesaria concreción de la ordenación general, y la regularización pormenorizada del uso y aprovechamiento de los terrenos, no pudiendo existir sin la figura de planeamiento antes señalada, ni modificar sus determinaciones.

9.2.5. Obras y Proyectos de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización requerirán en todo caso que previamente además del Plan Parcial de Ordenación, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del sector y deberán ajustarse a las determinaciones de toda índole que establezca el Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los Capítulos 3 y 6 de estas Normas Urbanísticas.

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

9.5.1.

En el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación a los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados por las presentes Normas Subsidiarias cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

La superficie bruta del sector señalada en cada ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los correspondientes planos de ordenación a escala 1/2.000 de las presentes Normas Subsidiarias.

En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en el artículo 1.8 de esta Normativa Urbanística, si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y

coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector que se contempla en las correspondientes fichas de los sectores, que tiene carácter limitativo.

9.5.2.

Los únicos condicionantes de diseño dentro de cada sector serán los previstos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en cada ficha o en su defecto en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, pudiendo alterarse, por el contrario, cualquier determinación gráfica orientativa no vinculante.

A estos efectos, en los correspondientes Planos de Ordenación y Fichas de desarrollo de los sectores, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la forma planimétrica pero si en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice de proporción respecto a la superficie del sector)

No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector que se trate, en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Subsidiarias para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, previa justificación razonada en este sentido, se concluyese que es necesario, podrá variarse la localización preferente del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a superficie u otras condiciones determinadas para el mismo.

Las determinaciones que en los Planos de Ordenación o en las Fichas para el desarrollo de los sectores se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

9.5.3.

En cualquiera de las zonas que se proyecten en los Planes Parciales con aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales de las presentes Normas Urbanísticas, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación fijados por la ordenanza correspondiente.

9.5.4.

Respecto a la superficie máxima edificable lucrativa prevista en el sector, deberá asignarse por el Plan Parcial el 80% de la misma como mínimo para el uso característico del sector.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Los coeficientes adoptados en las presentes Normas Subsidiarias para homogeneizar los aprovechamientos del suelo urbano previstos son los que a continuación se describen:

○ VIVIENDA LIBRE	1,00
○ VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	0,90
○ VIVIENDA DE PRECIO TASADO	0,90
○ VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,70
○ INDUSTRIA	0,90
○ TERCIARIO COMERCIAL	0,90
○ DOTACIONAL	0,90

Estos coeficientes se definen como la relación existente entre el aprovechamiento asignado al sector en unidades convencionales y los metros cuadrados edificables del uso que se considera para el mismo. Cualquier alteración de uso o régimen en los sectores deberá motivarse y obligará a la correspondientes Modificación de las Normas Subsidiarias.

FICHA DEL SECTOR EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

A continuación, se reproducen las fichas de las Normas Subsidiarias donde se recoge el S-8:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE LA CALZADA
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S-8. FICHA DE DESARROLLO

1. CARACTERÍSTICAS

Superficie neta sector: 107.450 m²
Sup. sist. generales adscritos: 18.170 m²
Superficie total (sector + s.g.): 125.620 m²
Uso principal: RESIDENCIAL. Usos secundarios: DOTACIONAL Y TERCIARIO.
Zonas de ordenanza (orientativas para el P.P.): - Unifamiliar Grado 2.
- Multifamiliar Grado 1 y 2.
- Equipamiento.
- Espacios Libres y Zonas Verdes.
- Red Viaria.

APROBADO EN SESION

de 29 de junio de 2001

EL SECRETARIO

El P.P.O. definirá las ordenanzas de aplicación para los usos dotacional privado y terciario.

2. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS (Localización vinculante según plano adjunto).

SISTEMAS INTERIORES

Superficie de Viario: según P.P.O.
Superficie de Equipamientos: 3.250 m² (Docente: 2.300 m² + Social: 950 m²)
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes: 27.000 m².

SISTEMAS GENERALES

Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes: 15.240 m²
Superficie de Reserva de Viario: 360 m²
Superficie Infraestructura de Abastecimiento (total / no solapada con otros S.G.): 2.570 / 2.570 m²

3. APROVECHAMIENTOS

Area de Reparto: R-8.

Aprovechamiento tipo del Area de Reparto: 0,36 m²/m²

Aprovechamiento en equipamiento privado: 0,06 m²/m²

Aprovechamiento en uso residencial: 0,30 m²/m²

Número máximo de viviendas: 230 viviendas.

Nº máx. de viviendas en Multifamiliar: 125 viviendas

Al menos un 50% de las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO QUE FECHA

02-02-01
2. Madrid, 17-07-01
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 194/99, B.O.C.M. 55/99)



4. SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

5. PLAZOS

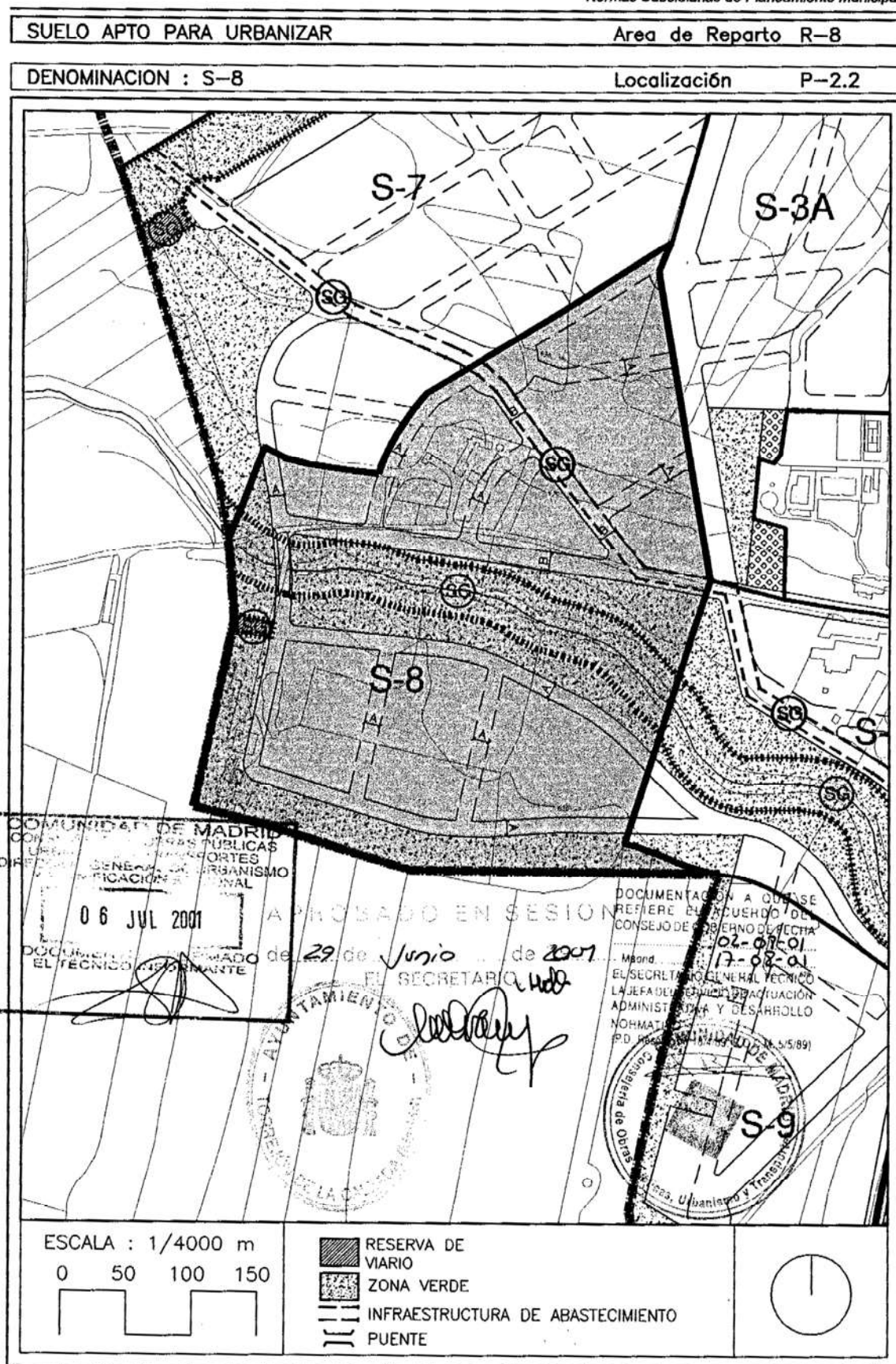
- Presentación del Plan Parcial: 2 años desde la urbanización total del S-3A.
- Presentación del P. de Compensación: 6 meses desde la aprobación definitiva del P. Parcial.
- Presentación del P. de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del P. Parcial.
- Ejecución de la Urbanización: 2 años desde la aprobación definitiva del P. de Urbanización.

6. CONDICIONES PARTICULARES

1) La tramitación de su P.P.O. será posterior a la urbanización completa del S-3A. 2) Corresponde a este sector la zona de servicios y aparcamiento de la futura estación de cercanías. 3) Ordenanza Multifamiliar Grado 2 permitida en viviendas protegidas en calles de anchura >20 m. 4) La línea de M.T. existente se enterrará por cuenta de los propietarios. 5) El ajardinamiento del S.G. de zona de verde será por cuenta de los propietarios. 6) El sector está atravesado por una conducción de 450 mm. del Canal de Isabel II. 7) Las licencias de 1ª ocupación están condicionadas a la puesta en servicio de la EDAR de Torrejón de Velasco. 8) Los propietarios deberán responder del coste de las ampliaciones necesarias de las infraestructuras de saneamiento y depuración según futuro Convenio entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II. 9) La aprobación definitiva del P.P.O. está condicionada a la puesta en servicio de la nueva Arteria de la Fundación Sur de D 800 FD. 10) El P.P.O. deberá justificar el cumplimiento del art.7.3.2 de las NNSS de protección del perfil el núcleo. 11) El diseño del viario deberá evitar las calles en fondo de saco, conectando el viario del sector entre sí y con los sectores colindantes. 12) La vivienda multifamiliar se situará en las manzanas más próximas al casco urbano. 13) Los Planes y Proyectos del sector deberán ser aprobados por la Confederación Hidrográfica del Tago. 14) En la tramitación de las figuras de planeamiento será necesario presentar antes de su aprobación definitiva el correspondiente informe del Canal de Isabel II.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE LA CALZADA

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal



APROBADO INICIALMENTE

EN SESION

28 de JUNIO de 2000

EL SECRETARIO Hd

APROBADO PROVISIONALMENTE

EN SESION

de MAYO de 2001

EL SECRETARIO Hd

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE LA CALZADA
Residencia de Planeamiento Municipal

MEMORIA DE PLANEAMIENTO														RESUMEN DE SECTORES APTOS PARA URBANIZAR Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO													
SAU	Sup. Total	Sup. Neta	Sup. S.G. I	% S.G. I	S. Parcela	Nº Viviendas	Viv. Multif.	Viv. Ha	Viv. Ha neta	Ind. Edificabilidad	Edificabilidad	Sup. Vivienda	A. Tipo	A. Tipo	Uso principal												
(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)					(m2/m2)	(m2)	aprox. (m2)	(m2/m2)	(m2/m2)													
1	92752	92752	0	0	51458	154	0	16.603	16.603	0.360	33390,720	216,823	0.36	R-1	Residencial												
2A	95635	67910	31725	31,8412	41230	225	145	22,582	33,132	0.450	30587,945	135,946	0.307	R-2A	Residencial												
2B	144210	107395	36895	25,5357	49276	315	220	21,843	29,334	0.450	48310,350	153,366	0.335	R-2B	Residencial												
2C	126600	90350	36250	28,6335	43770	280	180	22,117	30,991	0.448	40512,000	144,686	0.32	R-2C	Residencial												
3A	101000	101000	0	0	53213	205	0	20,297	20,297	0.360	36360,000	177,366	0.36	R-3A	Residencial												
3B	85100	65500	18500	21,8566	39430	185	85	21,739	27,820	0.448	29785,000	161,000	0.35	R-3B	Residencial												
4	82980	82980	0	0	45777	170	0	20,487	20,487	0.370	30702,500	180,604	0.37	R-4	Residencial												
7	134900	106145	28755	21,3153	57292	280	0	20,755	26,379	0.445	47215,000	168,625	0.35	R-7	Residencial												
8	125620	107450	18170	14,4643	59949	230	125	18,309	21,405	0.421	37685,000	153,852	0.3	R-8	Residencial												
9	71850	71850	0	0	37275	145	20	20,181	20,181	0.360	7537,200	-	0.06	R-9	Dolcinal/Terc.												
ST1	208698	139392	69306	33,2088	170043	-	-	-	-	0.400	55722,368	-	0.297	T-1	Tercario/Indus.												
ST2	18719	12463	6256	33,4206	12309	-	-	-	-	0.466	5802,890	-	0.31	T-2	Tercario												
ST3	17193	17193	0	0	12805	-	-	-	-	0.310	5329,830	-	0.31	T-2	Tercario												
ST4	20750	17650	3100	14,9398	12130	-	-	-	-	0.364	6432,500	-	0.31	T-2	Tercario												
ST5	297700	200900	96800	32,516	121620	-	-	-	-	0.400094574	59540	-	0.200	T-5	Tercario												
ST6	25525	25525	0	0	14904	-	-	-	-	0.310	7912,750	-	0.310	T-6	Tercario												
ST7	64450	25800	38650	59,969	18943	-	-	-	-	0.499612493	12890	-	0.20	T-7	Tercario												
I-1B	71888	48412	23476	32,6584	40584	-	-	-	-	0.435842353	21100	-	0.2984	I-5	Industrial												
I-2	80950	76430	4520	5,58369	49193	-	-	-	-	0.399293471	30518	-	0.377	I-2	Industrial												
I-3	88615	83685	4950	5,58596	44288	-	0	-	-	0.399306759	33408	-	0.377	I-3	Industrial												
I-4	101870	96180	5690	5,58555	52783	-	0	-	-	0.399303389	38405	-	0.377	I-4	Industrial												
API-5	119442	119442	0	0	63339	240	0	20,093	20,093	0.400	47179,590	196,582	0.395	R-5	Residencial												
API-6	72027	72027	0	0	38625	160	0	22,214	22,214	0.400	28810,800	180,068	0.4	R-6	Rasid/Tercario												
TOTAL	2252474	1829401	423073	18,8413	132216	2289	775	Tercario: I. Edificabilidad y A. Tipo medios Residencial: I. Edificab. y A. Tipo medios Industrial: I. Edificabilidad y A. Tipo medios			0,3974942 0,4088652 0,4051075	0,2571689 0,3456102 0,3595186															
RESUMEN DE UNIDADES DE ELEGUCION																											
U.E.	Sup. Total	Sup. Neta	Sup. S.G. I	% S.G. I	S. Parcela	Nº Viviendas	Viv. Multif.	Viv. Ha	Viv. Ha neta	Ind. Edificabilidad	Edificabilidad	Sup. Vivienda	A. Tipo	A. Tipo	Uso principal												
1	15705	3385	18320	0,1166	10114	-	-	-	-	0.55	3385	-	0.55		Áreas de Servicio												
2	23325	19400	3925	0,1683	10114	-	-	-	-	0.55	10670	-	0.55		Viveros												
TOTA	39030	22785	16245	0,4187	20228	-	-	-	-	0.55	10670	-	0.55														

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE PLANES PÚBLICOS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
Y TRANSPORTE

06 JUL 2001

DOCUMENTO AUTORIZADO
EL TECNICO URBANISTA

Memoria de Planeamiento. Página 23

3.2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Con objeto de facilitar su gestión, las Normas Subsidiarias establecen como sistema de actuación el de compensación. En cumplimiento del artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de ejecución directa por los propietarios:

Artículo 106 Formalización de la iniciativa

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

- a) *Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.*
- b) *Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.*
- c) *Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.*
- d) *Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.*
- e) *Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.*

2. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley.

Artículo 107 Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema

1. Presentada una iniciativa en el Municipio, el Alcalde, dentro del mes siguiente, someterá al Pleno la adopción de uno de los dos acuerdos siguientes:

- a) *Desestimación de la iniciativa por cualquiera causa que la justifique, incluidas las referidas tanto al ejercicio de la potestad de planeamiento, cuando la iniciativa se formule simultáneamente con solicitud de aprobación del planeamiento preciso para legitimar la ejecución, como a la determinación por el planeamiento en vigor de un sistema de ejecución pública o, de no contener éste previsión expresa al respecto, la procedencia de la elección de uno de los sistemas de ejecución pública.*
- b) *Estimación de la iniciativa.*

2. Inmediatamente después de la adopción del citado acuerdo plenario por el que se estime la iniciativa, el órgano competente procederá a:

- a) *La aprobación inicial del proyecto del Plan de Sectorización y/o del Plan Parcial que se hubiera presentado conjuntamente con la iniciativa. En este caso se observará en la ulterior tramitación el procedimiento prescrito para la aprobación de los Planes de Sectorización y Planes Parciales.*
- b) *La aprobación inicial de la delimitación de la o las unidades de ejecución, si procede, y del proyecto o proyectos de urbanización, con apertura, por plazo mínimo de veinte días, del trámite de información pública y audiencia de los propietarios de todos los terrenos afectados, que deberán ser citados individualmente. Esta citación no procederá en el caso de que la iniciativa haya sido formulada por el propietario único de los terrenos o por acuerdo de todos los propietarios.*

3. Con ocasión de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización y/o Plan Parcial presentado conjuntamente con la iniciativa o, en otro caso, una vez transcurrido el plazo del trámite de información pública y audiencia y a la vista del resultado del mismo, el órgano municipal competente deberá adoptar acuerdo sobre la aprobación definitiva de:

a) En su caso, la delimitación de las unidades de ejecución.

b) La aplicación del sistema de compensación.

c) Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación o, en su caso, del convenio urbanístico, con las rectificaciones que fueran procedentes por razones de legalidad o a resultas de las alegaciones presentadas.

d) El o los proyectos de urbanización presentados.

Si en el proyecto o proyectos de urbanización presentados se apreciaran deficiencias o se considerara procedente, la emisión de informe o informes de organismos que, por razón de sus competencias, se estimen determinantes, podrá adoptarse, respecto de aquél o aquéllos, acuerdo de aplazamiento de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias observadas o la emisión de los informes necesarios.

4. El plazo máximo para resolver desde la aprobación definitiva del planeamiento será de tres meses y, los efectos del transcurso de éste sin adopción de resolución expresa serán los establecidos en la presente Ley para la aprobación de los Planes Parciales.

Artículo 108 Desarrollo del sistema de compensación

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.

b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

En los casos en que la documentación del respectivo Plan Parcial sobre organización y gestión de la ejecución incluya un plan de etapas fijando plazos sucesivos para la ejecución de la urbanización, el importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se prorrateará en proporción al de las obras de urbanización programadas para cada etapa y la obligación de constituir cada una de las garantías a favor del Municipio sólo será exigible con carácter previo al comienzo de las obras de la etapa respectiva. Podrá acogerse a este sistema el planeamiento de desarrollo ya aprobado definitivamente en el que se haya optado, o posteriormente se opte, por una ejecución de las obras de urbanización por etapas y conste acuerdo municipal favorable en este sentido.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.

c) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

a) La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella.

Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

c) El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

d) La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

4. En caso de gestión mediante sociedad mercantil, todos los propietarios deberán aportar a la misma los terrenos, construcciones y edificaciones de que sean titulares en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución.

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias para el sector S-8. La situación actual del municipio, hace esperar que a un periodo corto de tiempo se produzca un déficit de suelo finalista para la construcción de viviendas en el término municipal de Torrejón de la Calzada, al estar edificándose ya un alto porcentaje del suelo disponible de los sectores ya desarrollados. Unido, a la gran demanda de suelo existente en la Comunidad de Madrid y en su periferia metropolitana determinan la conveniencia del citado desarrollo, y los objetivos del mismo son:

- Aumentar el suelo urbano residencial del municipio
- Dotar de mayores equipamientos la zona oeste del municipio
- Aumentar el patrimonio municipal de suelo
- Dar cierre y unión a los sectores 7 y 3-B, conectando los viarios existentes
- Calidad urbanística y ambiental del nuevo desarrollo

En el trazado del viario se han mantenido las calles y zonas verdes con un diseño lo más parecido posible al aprobado en las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta que la ubicación del arroyo y el sistema general de abastecimiento de agua no es idéntico a la cartografía sobre la que se elaboró la ficha del sector.

Se ha incorporado en cambio un segundo paso elevado sobre el arroyo, para intentar dotar de una mayor conectividad a los residentes en el sector, y así comunicar de una mejor forma los dos extremos en los que el arroyo existente parte el desarrollo. Se garantizan además los siguientes aspectos:

- La línea existente de Media Tensión se soterrará
- Se evitan las calle en fondo de saco conectando el sector entre sí y con los sectores colindantes
- Se respeta la línea de abastecimiento de agua existente en el sector

VALORACIÓN DE IMPACTOS

IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Salvo el arroyo Peñuela, con su perímetro de protección ya contemplado en este Plan, los terrenos objeto del presente Plan Parcial no presentan ningún valor paisajístico que por su morfología o características sea susceptible de protección de algún tipo. Del mismo modo no hay tampoco ningún valor ecológico de fauna a proteger y que exijan o aconsejen alguna limitación parcial de usos.

Las alteraciones más significativas que se pueden producir se deben al movimiento de tierras que se vaya a llevar a cabo para el acondicionamiento del terreno, que por lo llano del terreno en el que nos encontramos, y la adaptación a la morfología existente se puede considerar poco significativa

En el arroyo se verterán únicamente las agua pluviales propias del sector, según refleja el estudio de saneamiento del presente plan.

En anexo aparte se presenta un estudio más amplio del impacto mediambiental

MEDIDAS CORRECTORAS

Para evitar el excesivo polvo y tierra en suspensión en el ambiente, se procederá al regado de la superficie en el periodo seco en la zona de actuación, y buscar con ello la mínima afección posible al ambiente. Se intentará llevar a cabo al máximo posible la protección de la zona de tierra vegetal que este en buenas condiciones y que sea compatible con la actuación, evitando en todo momento el vertido de productos que puedan afectar al terreno.

Todas las consideraciones previas son medidas correctoras que sirven a su vez para la protección de las aguas superficiales y subterráneas y se evitará a su vez el vertido de productos contaminantes a la red de saneamiento.

Para las nuevas plantaciones que se lleven a cabo en el desarrollo se llevará a cabo un estudio exhaustivo de la selección de especies, buscando en todo momento la integración paisajística, con un mínimo mantenimiento y el éxito de la revegetación.

IMPACTO ACÚSTICO

Los ruidos producidos mediante las obras de urbanización y edificación son de carácter temporal y se consideran un efecto temporal completamente compatible a medio y largo plazo al tratarse como completamente recuperables.

En anexo aparte se presenta un estudio más amplio del impacto acústico

MEDIDAS CORRECTORAS

Se realizarán los trabajos en el periodo laboral para perjudicar lo menos posible a los residentes. La maquinaria utilizada se ajustará a la legislación vigente en cada momento y la carga y descarga, así como el transporte de materiales en camiones, se realizará de manera que el ruido no altere el nivel ambiental de la zona. Adecuación a la normativa acústica vigente.

IMPACTO VISUAL

Al situarnos en un entorno con una cuenca visual grande, sin puntos de atracción y de una calidad visual baja. Se puede determinar que no se romperá por tanto con la actuación el contraste visual entre zonas, y que el cambio en la estructura del paisaje es mínimo.

MEDIDAS CORRECTORAS

Se llevará a cabo una actuación conforme a la volumetría y estética existente en las zonas edificadas que rodean al sector, buscando la mayor integración posible en el municipio y la adecuación de materiales y zonas verdes busca por tanto el menor impacto visual posible.

3.4. ZONIFICACIÓN Y USOS EN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta se basa fundamentalmente en la localización de las reservas de suelo que marca la ficha del sector, buscando la mejor ubicación posible para las mismas. Además de cumplir el resto de condicionantes fijados por la ficha urbanística:

- El diseño del viario evitará las calles en fondo de saco y conectará el viario del sector entre sí y con los sectores colindantes.
- La vivienda multifamiliar se situarán en las mazanas más próximas al suelo urbano.

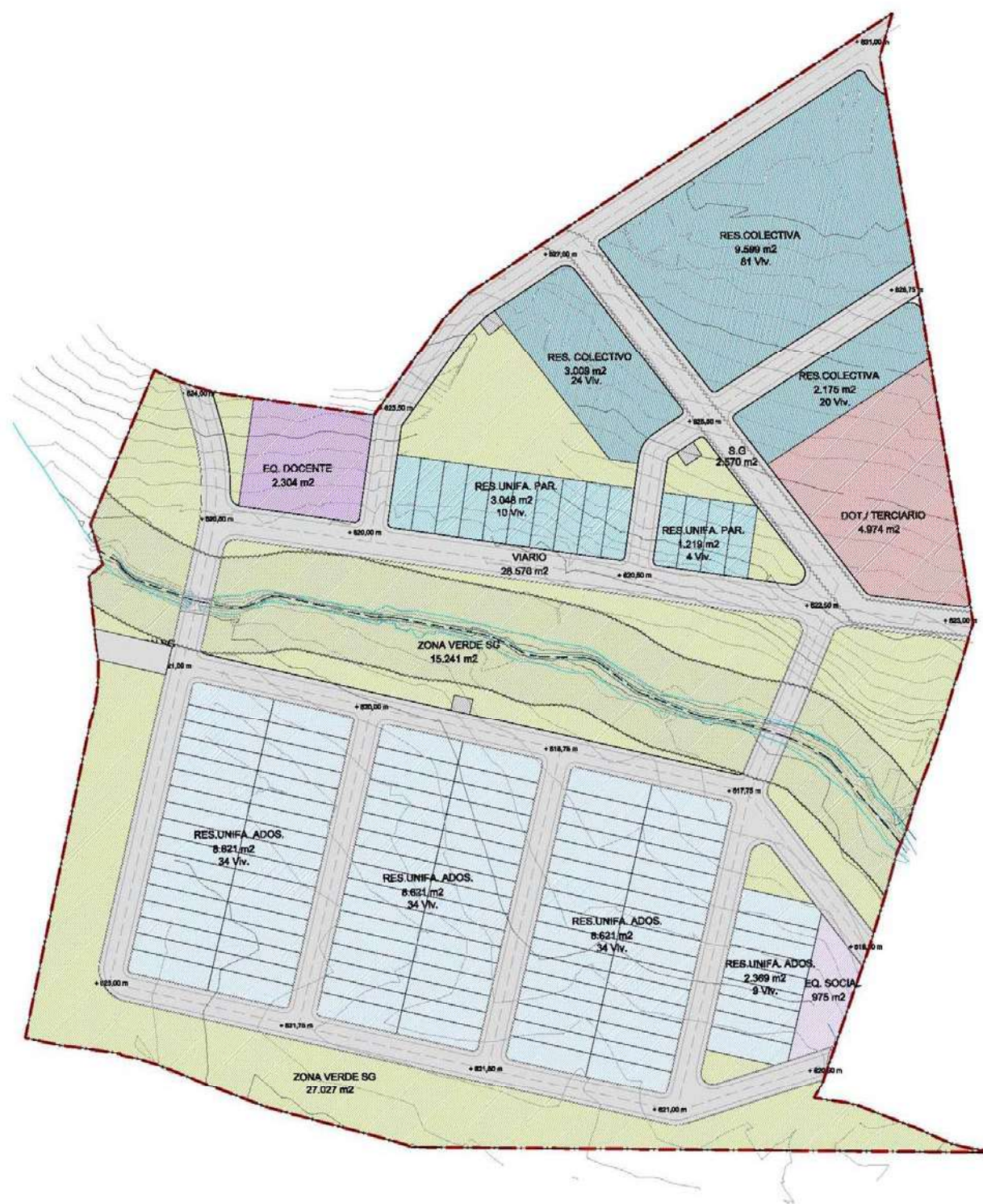
Con estos criterios se decide llevar a cabo la zonificación de los usos reflejada en los planos de ordenación, diferenciando claramente la zona destinada a vivienda unifamiliar adosada, y la vivienda plurifamiliar protegida destinada a VPPL, separadas por el cauce del arroyo y empleando una zona de vivienda unifamiliar pareada como transición entre ambas.

La zona de uso terciario se ubica en la zona más cercana al Polideportivo Municipal y a la zona ya construida de viviendas, en comunicación directa con el Camino de Cubas para conseguir su mejor comunicación con el resto del Municipio.

Las superficies del Sector son:

SUPERFICIE DE USO RESIDENCIAL:	47.284,91 m2
UNIFAMILIAR LIBRE ADOSADA:	28.233,74 m2
UNIFAMILIAR LIBRE PAREADA:	4.267,37 m2
PLURIFAMILIAR VPPL	14.783,80 m2
SUPERFICIE DE USO TERCIARIO:	4.974,59 m2
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO DOCENTE:	2.304,20 m2
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO SOCIAL:	974,86 m2
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES GENERALES:	15.241,42 m2
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES LOCALES:	27.312,11 m2
SISTEMA GENERAL RESERVA VIARIO:	371,78 m2
SISTEMA GENERAL ABASTECIMIENTO:	2.570,54 m2
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS:	160,63 m2
SUPERFICIE DE VIARIO:	28.681,21 m2
- SUPERFICIE DE VIARIO SOBRE SG ZONA VERDE:	- 992,84 m2
- SUPERFICIE DE VIARIO SOBRE SG ABASTECIMIENTO:	- 2.570,54 m2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO:	126.312,87 m2
------------------------------	---------------



3.5. JUSTIFICACIÓN DEL AUMENTO DE NÚMERO DE VIVIENDAS

Dado que no se considera el número de viviendas a ejecutar dentro del Sector una consideración estructurante, tal y como marca el artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 35 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.

b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.

c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

...

Se ha procedido a aumentar el número de viviendas del sector en un 8,6% (20 viviendas), pasando por tanto de 230 a 250 viviendas, manteniendo los porcentajes del 50% para viviendas de protección, destinadas a VPPL, y el 50% a viviendas libres, consiguiendo con esto ir al máximo número de viviendas protegidas en el sector.

Se ha reducido la dimensión mínima de la parcela de vivienda unifamiliar al no ser una dimensión estructurante, de 250 m² a 230 m² manteniendo el frente mínimo de 7 metros, consiguiendo así que no se aprecie modificación visual alguna con el aumento del número de viviendas unifamiliares que se produce en el sector. En las viviendas plurifamiliares, al no suponer un aumento de edificabilidad no tienen ningún impacto visual en la imagen del sector. Consiguiendo así la uniformidad visual con el resto de sectores desarrollados en el municipio.

La ordenación propuesta se basa fundamentalmente en la localización de las reservas de suelo que marca la ficha del sector, buscando la mejor ubicación posible para las mismas. Además de cumplir el resto de condicionantes fijados por la ficha urbanística:

- El diseño del viario evitará las calles en fondo de saco y conectará el viario del sector entre sí y con los sectores colindantes.
- La vivienda multifamiliar se situarán en las mazanas más próximas al suelo urbano.

4. CÓMPUTO DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Las edificabilidades establecidas en las Normas Subsidiarias para esta Plan Parcial son:

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	126.312,87 m ² _s
APROVECHAMIENTO TIPO RESIDENCIAL:	0,30 m ² _c /m ² _s
M ² EDIFICABLES RESIDENCIAL MÁXIMOS:	37.893,86 m ² _c
APROVECHAMIENTO TIPO DOT/TERCIARIO:	0,06 m ² _c /2s
M ² EDIFICABLES DOT/TERCIARIO MÁXIMOS:	7.578,77 m ² _c

4.1. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

SUPERFICIES EDIFICABLES DEL SECTOR

Las superficies edificables que fija el desarrollo para cada uso pormenorizado son:

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8:	23.660,98 m ² _c
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8:	13.750,00 m ² _c

M² EDIFICABLES RESIDENCIAL S-8:	37.410,98 m²_c
---	--

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL S-8:	0,2962 m²_{CH}/m²_s
---	--

M² EDIFICABLES DOTACIONAL/TERCIARIO S-8:	4.974,59 m²_c
--	---

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DOT/TER S-8:	0,0394 m²_{CH}/m²_s
---	--

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

○ VIVIENDA LIBRE	1,00
○ VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	0,90
○ TERCARIO COMERCIAL	0,90
○ DOTACIONAL	0,90

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE HOMOGENEIZADA

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8: (x 1,00)	23.660,98 m ² _{CH}
--	--

VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8: (x 0,90)	12.375,00 m ² _{CH}
---	--

M² EDIFICABLES HOMOG. RESIDENCIAL S-8:	36.035,98 m²_{CH}
--	---

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL S-8:	0,2853 m²_{CH}/m²_s
MÁXIMO SEGÚN FICHA	0,30 m ² _{CH} /m ² _s

M² EDIFICABLES HOMOG DOT/TERCIARIO S-8: (x 0,90)	4.477,13 m²_{CH}
--	--

APROVECHAMIENTO DOT/TERCIARIO S-8:	0,0354 m²_{CH}/m²_s
MÁXIMO SEGÚN FICHA	0,06 m ² _{CH} /m ² _s

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

CESIONES MARCADAS EN LA FICHA DEL SECTOR

SISTEMAS INTERIORES

Superficie de Viario :	según P.P.O.
Superficie de equipamientos:	3.250 m2 (Docente: 2.300 m2 + Social 950 m2)
Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes:	27.000 m2

SISTEMAS GENERALES

Superficie de Espacios Libres y Zonas Verdes:	15.240 m2
Superficie de reserva de viario:	360 m2
Superficie Infraestructura de Abastecimiento:	2.570 m2

CESIONES MÍNIMAS LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

SISTEMAS LOCALES

Redes locales :	30,00 m2/m2c
Superficie edificable total:	42.385,57 m2c
Redes locales mínimas:	12.715,67 m2
Zonas verdes mínimas (50% redes locales)	6.357,84 m2

SISTEMAS GENERALES

Redes generales:	20,00 m2/m2c
Superficie edificable total:	42.385,57 m2c
Redes locales mínimas:	8.477,11 m2

Al ser las cesiones marcadas en las Normas Subsidiarias muy superiores ya a las cesiones mínimas marcadas por la legislación autonómica, se lleva a cabo la comprobación con las superficies exigidas en la ficha de desarrollo del Sector.

CUMPLIMIENTO DE CESIONES

SISTEMAS INTERIORES		
	MÍNIMA	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE DE VIARIO	SEGÚN P.P.O.	28.681,20 m2
EQUIPAMIENTO DOCENTE	2.300,00 m2	2.304,20 m2
EQUIPAMIENTO SOCIAL	950,00 m2	974,86 m2
ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	27.000,00 m2	27.312,11 m2
SISTEMAS GENERALES		
	MÍNIMA	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	15.240,00 m2	15.241,42 m2
RESERVA VIARIO	360,00 m2	371,79 m2
INF. DE ABASTECIMIENTO	2.570,00 m2	2.570,54 m2

4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dado que la Ley del Suelo fija 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos, y la edificabilidad del sector es de 42.385,57 m²c le corresponderían a este sector un mínimo de 636 plazas de aparcamiento.

En el sector se fija en cada una de las ordenanzas el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento según la ley del suelo.

5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Además de la normativa general de obligado cumplimiento, las obras de urbanización tendrán que ajustarse a lo contenido en las Normas Subsidiarias de Las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada y las distintas compañías suministradoras.

5.1. NORMAS SUBSIDIARIAS: RED VIARIA EN SUELO URBANIZABLE

Constituyen espacio libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos de forma separativa. Los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán las siguientes:

- Aceras (ancho mínimo): 2,00 m
- Vías peatonales exclusivas: 5,00 m. máx. pendiente 8%
- Vías urbanas de acceso rodado:
 - Calle 2 sentidos + 1 línea aparcamiento.: 12,00 m. máx. pendiente 10%
 - Calle 2 sentidos + 2 línea aparcamiento.: 14,00 m. máx. pendiente 10%

Las pendientes anteriores podrán ser variadas siempre que tal modificación se deba a razones debidamente justificadas.

CARACTERÍSTICAS DE SENDAS PÚBLICAS PEATONALES

La pavimentación se realiza de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con un diseño que permita el acceso excepcional de vehículos para los servicios de emergencia. Su pendiente transversal no será superior al 2%.

La solución constructiva deberá asegurar un desagüe adecuado superficialmente o por canalización subterránea. Los materiales a utilizar deberán cumplir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano
- Reducido coste de mantenimiento
- Coloración clara

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones..., se podrá combinar con zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria.

CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS

Las aceras tendrán un ancho mínimo de dos metros, con un tránsito suave hacia la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m ni menor de 0,12 m, salvo en casos que se consideren excepcionales. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, antideslizante, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto de la calzada.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que vaya a rodar sobre él. Las tapas de arquetas y registros se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

VADOS PERMANENTES

Las barbacanas deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima de 4 cm y rampa con un desarrollo no inferior a 40 cm desde el borde exterior del bordillo dejando por lo menos $\frac{3}{4}$ del ancho de acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado.

CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,00 m de las alineaciones oficiales. Las luminarias armonizarán su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje y sus redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

ALCORQUES

Serán de forma cuadrada de 80 cm de lado, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 5,00 m y 7,00 m de distancia, dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular. La anchura libre mínima entre alcorque y alineaciones oficiales será de 1,20 m.

Los bordes se realizarán con bordillo pétreo o de hormigón y por cada árbol se incluirá un pica perforada y hueca de 30 mm de diámetro mínimo y de 1 m de longitud que facilita el rendimiento del agua de riego.

5.2. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

RED VIARIA

El firme estimado para la pavimentación consta de:

- Sub-base de zahorra compactada, obteniendo un explanada uniforme de espesor medio de 20 cm.
- Base de 20 cm de hormigón H-M
- Riego de imprimación
- Firme aglomerado asfáltico de 5 cm de espesor
- Riego de adherencia
- Firme aglomerado asfáltico de 4 cm de espesor

Las aceras se ejecutarán mediante la baldosa tipo marcado por los Servicios Técnicos de Torrejón de la Calzada, semejante a los sectores limítrofes. Con Una base de hormigón de 15 cm de espesor sobre una sub-base de 20 cm de zahorra

RED DE SANEAMIENTO

La red diseñada se apoya en el viario previsto, diseñándose una red separativa mediante conductos de PVC de diámetro mínimo 30 cm. Se disponen pozos de registro cada 50 m de longitud, en los cambios de dirección de las tuberías y en los puntos de unión de los ramales.

Se dimensionará la red de saneamiento para garantizar velocidades de circulación menores de 3 m/sg y mayores de 0,60 m/sg. Y se procederá al relleno de hormigón hasta la rasante en todas aquellas tuberías que la distancia entre la directriz superior del tubo y la rasante sea inferior a 1,20 m.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se hará el sistema de abastecimiento de agua del sector, por medio de las conducciones existentes del Canal de Isabel II en el interior del Sector y en sus proximidades.

La red proyectada formará una malla cerrada con diámetros adecuados a los consumos previstos y nunca menores de 80 mm. La jerarquización de mallas garantizará el suministro y posibilidad de aislar los ramales con válvulas de compuerta lo que permite dar servicio al resto de la red en caso de avería.

La red de abastecimiento de agua contará con hidrantes repartidos a lo largo del Sector para dar servicio a enganches de bomberos como a zonas verdes. Las redes de riego dispondrán de una única acometida para cada zona verde.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La distribución de la energía eléctrica se realizará mediante circuitos eléctricos de media y baja tensión, canalizados en forma subterránea desde los centros de transformación hasta los armarios de protección y medida y cajas generales de protección de los futuros abonados, siguiendo las Normas de la Compañía Suministradora.

La red será trifásica con neutro a tierra. La tensión entre fases 400 V y entre fase y neutro 230 V, la frecuencia será 50 Hz. de acuerdo con la Instrucción M.I.B.T. 010 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y partiendo del plano parcelario, se calcularán las redes de forma que en ningún punto la caída de tensión supera el 5,5 % de la tensión de alimentación y no se sobrepasa la intensidad máxima de los conductores.

La red tendrá su inicio en los CBT de los centros de transformación y cada una de las líneas dispondrá de fusibles de protección de calibre adecuado a su sección. La totalidad de la red será subterránea con cable aislante 0,6/1 Kv, tendido bajo tubo en zanja por las aceras, salvo en cruces de calzadas.

En los límites de las parcelas, se situarán los armarios de medida y protección para el suministro a futuros abonados, utilizando armarios para dos parcelas en viviendas unifamiliares y CGP's en armario u hornacinas tipo mechina, para suministros colectivos, según normas de la Compañía Suministradora.

Se prevé la instalación de tres centros de transformación enterrados, localizados de forma que suministren corriente en baja tensión a zonas uniformes en superficie y potencia estimada. Se instalarán en parcelas privadas y darán servicio tanto al alumbrado público como al privado, siendo enterrados según los criterios del artículo 6.7.2 de las Normas Subsidiarias.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se diseñará la iluminación viaria con los siguientes criterios provenientes de las Normas Subsidiarias:

- Iluminación media: 12 luxes en ejes principales y 7 en el resto de vías
- Uniformidad superior a 0,30 en calle principales y superior a 0,25 en el resto de vías.
- Disposición bilateral, tresbolillo o en oposición garantizando siempre las funciones de seguridad vial y ciudadana.

Con objeto de uniformizar el sistema de iluminación y facilitar el mantenimiento del servicio, se propone utilizar farolas tipo LED de 5 metros de altura. Con estos criterios, la disposición de las luminarias resulta bilateral al tresbolillo.

RED DE GAS

La red proviene de la calle Fuentecilla en Media Presión B y está compuesta por una línea principal, de $\varnothing$ 90 mm., que discurre bajo las aceras, a través de ésta, realizamos el suministro de todo nuestro ámbito mediante tuberías de $\varnothing$ 63 mm. Las canalizaciones serán de polietileno de alta densidad.

- P.E. de $\varnothing$ 90 605 m
- P.E. de $\varnothing$ 63 1.048 m
- TOTAL 1.653 m

El gas que se suministre se hará en régimen de media Presión B (MPB), con una presión máxima de 4 bar. La red de distribución se proyecta incluyendo las acometidas a pie de parcela de modo que en el futuro se puedan establecer las posiciones definitivas de sus acometidas en los puntos deseados por los parcelistas.

Al principio de cada ramal se colocará una válvula de corte y al final del mismo un venteo para purga.

Las tuberías estarán enterradas en toda su longitud con una profundidad mínima de 0,60 m. La obra civil de las zanjas será ejecutada a máquina, efectuándose un relleno del lecho de la zanja para el asentamiento de la tubería con un espesor mínimo de 10 cm constituido por arena de río lavada. El resto del relleno se realizará con arena de miga o material de la excavación, siempre y cuando no tenga elementos que puedan dañar la tubería, por último, hasta el paquete de firme, se rellenará la zanja con hormigón HM-20, 10 cm en aceras y 20 cm en calzada. Las zanjas de tuberías se compactarán por tongadas de forma que se asegure una compactación mínima del 90% del Proctor Modificado. Sobre la tubería, y a 20 cm de la generatriz superior se instalará una malla de señalización constituida por material plástico homologado por la compañía.

RED DE TELEFONÍA

Existe red de telefonía que discurre por el suelo urbano consolidado limítrofe con el sector, desde la que se dará servicio a este sector. Canalización principal de 4/2 conductos para facilitar la instalación de distintos cableados

5.3. AFECCIONES

El sector está atravesado por el arroyo la Peñuela, que determina una zona de dominio público del cauce correspondiente a la máxima crecida ordinaria en diez años, un zona de servidumbre de 5 metros y una zona de policía de 100 m a cada lado del cauce.

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

1. PLAN DE ETAPAS

De acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de Julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, se establece un Plan de Etapas, con objeto de fijar en el tiempo las actuaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo.

Se desarrollará como sector de actuación única, ordenado por el Presente Parcial, que contiene las determinaciones de ejecución y ordenación necesarias. Le ejecución del Plan Parcial está previsto que se lleve a cabo en una sola etapa. La ejecución de la urbanización se comenzará con la realización de las vías de circulación. La creación del suelo finalista para la edificación irá acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

1.1. FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA

Con objeto de facilitar su gestión, las Normas Subsidiarias establecen como sistema de actuación el de compensación. En cumplimiento del artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de ejecución directa por los propietarios:

Artículo 106 Formalización de la iniciativa

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, acompañada de la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de ejecución, que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.*
- b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.*
- c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.*
- d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.*
- e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.*

Esta formalización de la iniciativa se presenta con esta documentación ante el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada.

1.2. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por parte de los propietarios con solidaridad de beneficios y cargas. En cumplimiento del artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el desarrollo se deberá llevar a cabo cumpliendo:

Artículo 108 Desarrollo del sistema de compensación

1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

a) La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.

b) La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

2. La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:

a) En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.

c) Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

3. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

a) La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella. Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.

c) El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.

d) La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:

1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.

2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

e) La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

f) Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.

g) Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.

La Junta de Compensación desarrollará el Proyecto de Compensación, que en cumplimiento de los plazos marcados por la ficha de las Normas Subsidiarias, se deberá presentar ante el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada en un plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Dicho proyecto se deberá regir según los criterios establecidos en el artículo 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Artículo 87 Criterios

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente.

b) Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, en especial el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

c) La edificabilidad materializable en cada finca resultante, constitutiva de parcela o solar, habrá de ser proporcional al derecho o derechos de los adjudicatarios en función de sus aportaciones a la gestión y ejecución del planeamiento.

d) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a edificabilidad y, en su caso, uso, en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

f) Cuando la cuantía del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance ni supere la necesaria para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

g) La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

h) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para llevar a cabo la ejecución del planeamiento.

2. La adjudicación de fincas se producirá, con arreglo a los criterios señalados en el número anterior, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte a la entera edificabilidad o que cubra su valor de indemnización sustitutoria a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de las cargas de urbanización.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte de la edificabilidad o del valor correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de las cargas de urbanización.

1.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En cumplimiento de los plazos marcados por la ficha de las Normas Subsidiarias, se deberá finalizar la urbanización del sector antes de dos años de la apropiación definitiva del Proyecto de Urbanización.

1.4. ESTIMACIÓN DE PLAZOS

FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA

· Presentación al Ayuntamiento:	Diciembre de 2019
· Aprobación inicial:	Abril de 2020
· Aprobación definitiva:	Septiembre de 2020

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

· Presentación al Ayuntamiento:	Noviembre de 2020
· Aprobación definitiva:	Marzo de 2021
· Inscripción:	Mayo de 2021

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

· Inicio de las obras:	Noviembre de 2021
· Terminación definitiva:	Diciembre de 2022

2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La ejecución del Plan Parcial se financiará con recursos de la Junta de Compensación, y así este estudio económico-financiero pretende dar cumplimiento al Reglamento de Planeamiento de la ley del suelo, cumpliendo los siguientes objetivos:

- Evaluación económica de las obras de urbanización
- Medios económicos con los que cuente la Junta de Compensación para el desarrollo

La junta de Compensación asumirá la ejecución de todas las obras de urbanización interiores del Sector, así como las obras de conexión que sean necesarias con las vías de acceso y con las redes generales de infraestructuras básicas que exijan las compañías suministradoras.

Entre los costes de urbanización se incluirán igualmente los correspondientes a honorarios técnicos, honorarios de gestión, tasas, costes de publicación...

2.1. ESTIMACIÓN DE COSTES

Se lleva a cabo una estimación de los costes de urbanización, por medio del análisis del presupuesto del proyecto de urbanización, y demás gastos de la urbanización:

- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

En este epígrafe se describen resumidos los costes de urbanización que aparecen detallados en el proyecto de urbanización.

Movimiento de tierras	108.840,62 €
Red de saneamiento	578.164,03 €
Red de abastecimiento	267.027,66 €
Red de energía eléctrica	409.697,64 €
Red de alumbrado público	467.167,66 €
Red de telecomunicaciones	94.445,04 €
Red de gas	158.170,91 €
Señalización	1.500.920,06 €
Mobiliario, jardinería y riego	37.595,36 €
Red de gas	266.008,19 €
Gestión de residuos	201.043,80 €
Seguridad y salud	22.275,47 €
TOTAL EJECUCIÓN OBRA	4.111.356,44 €

- PAGOS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS:

Se estiman dichos pagos en: 400.000 €

- HONORARIOS TÉCNICOS:

Se estiman los honorarios técnicos en: 250.000 €

Estos honorarios técnicos incluyen los siguientes trabajos:

REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y REPARCELACIÓN:
 REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
 DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS:
 COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD:
 ESTUDIOS SECTORIALES:

· PUBLICACIONES Y BOCAM:

Se estiman dichos pagos en:	15.000 €
-----------------------------	----------

· NOTARÍA Y REGISTRO:

Se estiman dichos pagos en:	40.000 €
-----------------------------	----------

· AUDITORÍAS Y CONTABILIDAD:

Se estiman dichos pagos en:	30.000 €
-----------------------------	----------

· ASESORAMIENTO Y GESTIÓN DE LA JUNTA:

Se estiman dichos pagos en:	20.000 €
-----------------------------	----------

· TOTAL COSTES:	4.866.356,44 €
-----------------	----------------

La repercusión de la urbanización sobre el metro cuadrado construido homogeneizado es de

REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR M2 PATRIMONIALIZABLE HOMOG:

4.866.356,44 €/36.461,80 m²_c patrimonializable	133,46 €/m²_c
---	---

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD

Se lleva a cabo una estimación del precio de venta de la edificación patrimonializable resultante en la actuación, para estudiar la viabilidad económica de la misma:

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8:	23.660,98 m ² _c
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8:	13.750,00 m ² _c
M2 EDIFICABLES DOT/TERCIARIO S-8:	4.974,59 m ² _c

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE PATRIMONIALIZABLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8: (x 0,90)	21.294,86 m ² _c
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8: (x 0,90)	12.375,00 m ² _c
M2 EDIFICABLES DOT/TERCIARIO S-8: (x 0,90)	4.477,13 m ² _c

CÁLCULO DEL PRECIO MEDIO DE VENTA

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8:	1.428 €/m ² _c
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8:	1.394,72 €/m ² _c
M2 EDIFICABLES DOT/TERCIARIO S-8:	1.400 €/m ² _c
PRECIO MEDIO DE VENTA PONDERADO:	1.413,92 €/m²_c

CÁLCULO DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN MEDIO (INCLUYENDO GG Y BI)

VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE S-8:	591,43 €/m ² _c
VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA VPPL S-8:	555,73 €/m ² _c
M2 EDIFICABLES DOT/TERCIARIO S-8:	559,30 €/m ² _c
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN PONDERADO:	576,08 €/m ² _c

CÁLCULO DE LA REPERCUSIÓN DEL SUELO

PRECIO MEDIO EL TERRENO BRUTO:	35 €/m ² _{terreno bruto}
REPERCUSIÓN DEL TERRENO POR M2 PATRIMONIALIZABLE HOMOG:	
(35 €/m ² x 120.543,07 m ²)/36.461,80 m ² _{c patrimonializable}	115,71 €/m ² _c

CÁLCULO DE COSTES REPERCUTIDOS

REPERCUSIÓN DEL TERRENO POR M2 PATRIMONIALIZABLE HOMOG:	
(35 €/m ² x 120.543,07 m ²)/36.461,80 m ² _{c patrimonializable}	115,71 €/m ² _c
REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR M2 PATRIMONIALIZABLE HOMOG:	
4.866.356,44 €/36.461,80 m ² _{c patrimonializable}	133,46 €/m ² _c
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN PONDERADO:	576,08 €/m ² _c
REPERCUSIÓN DE LICENCIAS Y OTROS:	100 €/m ² _c
COSTES REPERCUTIDOS TOTALES:	925,25 €/m²_c

Esto supone una diferencia de 490 €/m² entre el precio de coste y el precio de venta estimado para el desarrollo, lo que supone un margen suficiente para asegurar la viabilidad económica del desarrollo. Absorbiendo suficientemente los beneficios de las inversiones realizadas, teniendo en cuenta el desfase temporal entre la inversión y la obtención del beneficio final y las posibles variaciones temporales que puedan aparecer en estas estimaciones.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, se hace exigible un informe o estudio para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica, obligación recogida en el artículo 15.4 del Texto Refundido 2/2008 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio.

4. “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

Esta exigencia pretende mejorar la información de las Administraciones Públicas, de forma previa a la toma de decisiones públicas de carácter urbanístico. En estos informes, frente a los estudios económicos-financieros que ya formaban parte de los instrumentos de planeamiento, cuyo objetivo era el estudio financiero de las actuaciones urbanísticas para poder poner en marcha un nuevo desarrollo urbanístico, el nuevo informe tiene por objetivo con un horizonte temporal superior, pues plantea un análisis que estudia el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas de desarrollo y mantenidas por la Administración Pública.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

1. GENERALIDADES

Las presentes Normas Urbanísticas complementan y desarrollan las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada en el ámbito de este Plan Parcial, en los terrenos incluidos dentro del Sector 8 de Torrejón de la Calzada. El objeto de estas Normas es el de regular el uso, las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, dentro de su ámbito de aplicación.

En todo lo que no quede suficientemente descrito en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las normas establecidas en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, o la normativa de rango superior.

1.1. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD:

Este Plan Parcial y toda la documentación en él contenida entrará en vigor tras su aprobación definitiva y publicación en el Boletín Oficial. Manteniendo su vigencia mientras no se modifique por un Plan del mismo rango o superior.

Las determinaciones del Plan son de aplicación en todos los terrenos incluidos dentro del ámbito del sector 8. Y obligan tanto a la Administración como a particulares. Con carácter excepcional podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza de la ordenación propuesta.

1.2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO:

El nivel de desarrollo de este Plan Parcial hace innecesaria la realización de prever ninguna otra figura de planeamiento intermedio, Planes Especiales o Estudios de Detalle. Se podrá elaborar Estudio de Detalle que permita en su caso el ajuste de algunas determinaciones de este Plan Parcial, en la línea que establece la Ley del Suelo.

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en este Plan Parcial requerirá la probación previa del Proyecto de Urbanización. La conclusión de las obras de urbanización conferirán a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos del otorgamiento de licencias.

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos la concesión de la licencia municipal previa. La documentación, contenido y tramitación para la concesión de licencias se atenderán a Ley reguladora de Bases de Régimen Local y a las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

1.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Las presentes Normas Urbanísticas complementan y desarrollan las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada en el ámbito de este Plan Parcial, en los terrenos incluidos dentro del Sector 8 de Torrejón de la Calzada. El objeto de estas Normas es el de regular el uso, las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, dentro de su ámbito de aplicación.

En todo lo que no quede suficientemente descrito en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las normas establecidas en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, o la normativa de rango superior.

Las Normas de Edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, sin perjuicio de las condiciones particulares en las distintas zonas de ordenanza. Su contenido describe y refleja las exigencias mínimas que en cualquier caso debe cumplir cualquier edificación.

El presente Plan Parcial califica el suelo correspondiente al ámbito del mismo dividiéndolo en las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada (RVU Ados)
- Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada (RVU Par)
- Residencial Vivienda Plurifamiliar Protegida (RVP Prot)
- Dotacional – Terciario (DOT-TER)
- Equipamiento - Dotacional (EQ)
- Espacios Libres y Zonas Verdes (EL)
- Red Viaria (V)
- Infraestructuras (I)

2. USOS DEL SUELO

Las presentes Normas Urbanísticas complementan y desarrollan las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada en el ámbito de este Plan Parcial, en los terrenos incluidos dentro del Sector 8 de Torrejón de la Calzada. El objeto de estas Normas es el de regular el uso, las condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, dentro de su ámbito de aplicación.

En todo lo que no quede suficientemente descrito en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las normas establecidas en las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada, o la normativa de rango superior. En particular serán de aplicación las Condiciones Particulares de Usos contenidas en el Capítulo 4 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

2.1. TIPOS DE USOS:

Se establecen los siguientes tipos de usos según las normas Subsidiarias:

USO PRINCIPAL

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje con él.

USO COMPLEMENTARIO

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

USO PROHIBIDO

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala.

En el ámbito del Sector 8 del presente Plan Parcial, el uso principal es el Residencial, y tiene como usos complementarios el terciario, dotacional y los usos permitidos por las Normas Subsidiarias

2.2. ESTRUCTURA DE LOS USOS:

La estructura de los usos están basados en la estructura de los usos de las Normas Subsidiarias:

Nº	USO	CLASE	CAT.	DESCRIPCIÓN
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero)
2.	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE SERV. PUB.
			2ª	LOCALES COMERCIALES
			3ª	GALERÍAS/CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2)
			4ª	GALERÍAS/ CENTROS COMERCIALES (Hasta 2.500 m2)
			5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más 2.500 m2)
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES
			8ª	INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES
		CENTROS DE REUNIÓN	9ª	EST. DE BEBIDAS CAFÉS Y RESTAURACIÓN
			10ª	EST. REUNIÓN Y ESPECT. EN LOCALES CERRADOS
			11ª	EST. DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE
3	OFICINAS	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
			2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
4	DOTACIONAL	EDUCACIÓN Y CULTURA	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA
			3ª	EDUCACIÓN SECUNDARIA
			4ª	EDUC. UNIVERSITARIA Y CENTROS DE INVESTIG.
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES I
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES II
		SANITARIO	10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO
			11ª	EST. SANITARIOS CON INTERNAMIENTO
			12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS
		S. PÚBLICO	13ª	CENTROS DE ADMINISTRACIÓN
		RELIGIOSO	14ª	CENTRO DE CULTO O REUNIÓN SIN RESIDENCIA
			15ª	CENTRO DE CULTO O REUNIÓN CON RESIDENCIA
		DEPORTIVO	16ª	ESPACIOS PRÁC. DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			17ª	ESPACIOS PRÁC. DEPORTIVA CON ESPECTADORES
6	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1ª	ÁREAS AJARDINADAS
			2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			3ª	PARQUE URBANO
		PROTECCIÓN	4ª	PROTEC. VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS
			5ª	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
8	RED VIARIA	RED VIARIA	1ª	PEATONAL
			2ª	RODADA/DE COEXISTENCIA

2.3. USO CARACTERÍSTICO: USO RESIDENCIAL

Se describe en el artículo 4.4 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.4.2 de las Normas Subsidiarias municipales. Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- *Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.*

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje...) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- *Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.*

Clase Residencia:

- *Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, casa-cuartel, etc.*

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A – CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y VISIBILIDAD DESDE EL ALOJAMIENTO

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B – CONDICIONES DE VENTILACIÓN

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será la indicada por el NTE debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C – CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

De agua: Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente.

De energía eléctrica: Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

De red de saneamiento: Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente.

De calefacción: La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

De servicios: Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento o limpieza.

D – CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, con la excepción de las calderas individuales estancas en todas las categorías del uso residencial y de las campanas extractoras de cocinas en viviendas unifamiliares en fachadas con retranqueo a la vía pública o a otra propiedad. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metros por encima del caballete de la cubierta y que no exista ninguna otra edificación en altura en un radio de 15 m.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas y que todos los locales en planta baja deberán disponer de conductos de ventilación con salida a la cubierta del edificio.

E – CONDICIONES DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición mínima de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. El conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.

Estar-comedor: 15 m² en viviendas de tres o menos dormitorio, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la del armario ropero.

Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavab,o bidet y bañera de 1,20 m.

Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.

Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una achura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá que cumpla con la normativa específica.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se puede encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m)

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m, pero igual o superior a 2,30 m.

F – CONDICIONES DE POSICIÓN

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G – CONDICIÓN DE APARCAMIENTO

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,20 m de ancho por 4,50 de largo. Cuando la plaza se encuentre entre paredes su anchura mínima será de 3,00 m. La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano. Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16%. En vivienda multifamiliar y residencias colectivas es obligatorio disponer de una plataforma horizontal de al menos 5,00 m de longitud entre la rampa y la vía pública.

2.4. USO COMPLEMENTARIO: USO TERCIARIO COMERCIAL

Se describe en el artículo 4.5 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc) que queden reguladas en el artículo 4.5.2 de las presente Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial de diferencias tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes cateorías:

Clase Comercio:

- *Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en segundo, constituyendo única razón comercial.*

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- *Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de venta, constituyendo única razón comercial.*
- *Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m2 de superficie de venta, pudiendo estar integrado por uno o varias razones comerciales.*
- *Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m2 de superficie de venta, pudiendo estar integrado por uno o varias razones comerciales.*
- *Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m2 de superficie de venta, integrado por una sola razón comercial..*

Clase Hostelero:

- *Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.*
- *Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.*
- *Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.*

Clase Centros de Reunión:

- *Categoría 9ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los caos sin espectáculo ni hospedaje.*
- *Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.*

- *Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en instalaciones al aire libre.*

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en partículas el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A – CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3m. para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencia, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B – CONDICIÓN DE SERVICIOS HIGIÉNICOS

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales de acceso público, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C – CONDICIÓN DE APARCAMIENTO OBLIGATORIO

Para todas las Categorías de la 2ª a la 9ª contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se situó cada 100 m² o fracción de superficie edificada, y en las categorías 10ª y 11ª se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

Los establecimientos que amparan las categorías 4ª y 5ª obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondiente al tráfico esperado.

2.5. USO COMPLEMENTARIO: USO TERCIARIO OFICINAS

Se describe en el artículo 4.6 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.6.2 siguiente de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª. Despacho o consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.*
- *Categoría 2ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociados a otros usos o aisladas.*
- *Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociados a otros usos o aisladas.*
- *Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.*

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

A – CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3m. en edificio exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

B – CONDICIÓN DE SERVICIOS HIGIÉNICOS

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sean diferente se aplicará la más restrictiva. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales de acceso público, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C – CONDICIÓN DE APARCAMIENTO OBLIGATORIO

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m² o fracción de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

2.6. USO COMPLEMENTARIO: USO DOTACIONAL

Se describe en el artículo 4.7 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el siguiente artículo 4.7.2 de las presentes Normas.

Clase Educación y Cultura:

- *Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad público o privada.*
- *Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad público o privada.*
- *Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden centros para completar a la enseñanza básico, centros de bachillerato y centros de formación profesional de titularidad público o privada.*
- *Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, con titularidad pública o privada.*
- *Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).*
- *Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza general).*
- *Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.*

Clase Asistencial:

- *Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso 50% de la superficie edificada, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.*
- *Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc..*

Clase Sanitario:

- *Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.)*
- *Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.)*
- *Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios*

Clase Servicios Públicos:

- *Categoría 13ª. Centros de Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público, con o sin residencia aneja (Ayuntamiento, oficina de correos, casa-cuartel de la Guardia Civil, etc.).*

Clase Religiosa:

- *Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.*

- *Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.*

Clase Deportiva:

- *Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierta o al aire libre.*
- *Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierta o al aire libre.*

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

A – Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el reglamento de policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros uso y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

B – Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C – Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

D – Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos)

E – Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecta, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

F – Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguno de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLASE DEPORTIVO

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m. no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que lo estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

2.7. USO COMPATIBLE: USO DE ESPACIO LIBRES Y ZONAS VERDES

Se describe en el artículo 4.9 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación e arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños

- *Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.*
- *Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.) areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.*
- *Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.*

Clase Protección

- *Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de anchura constante, situadas en los márgenes de aquellas.*
- *Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de anchura constante, situadas en los márgenes de aquellas.*

CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioskos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos lados (cenadores, pérgolas, etc) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

2.8. USO COMPATIBLE: USO DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se describe en el artículo 4.10 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energías, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

2.9. USO COMPATIBLE: RED VIARIA

Se describe en el artículo 4.11 de las Normas Subsidiarias de Torrejón de la Calzada.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes categorías:

- *Categoría 1ª. Peononal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.*
- *Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.*

CONDICIONES PARTICULARES

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnica y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carretera cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

En todo caso se garantizará el cumplimiento de la Ley 8/1993 de 22 de junio de promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,59 m (1,20 m de ancho libre) en nuevas pavimentaciones.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas.

- *Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm de ancho*
- *Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.*
- *En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.*

En ningún caso en suelo urbano o urbanizable se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso de la zona de aparcamiento. Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso se estará a lo dispuesto en la Clave de Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

3. CONDICIONES DE LAS ZONAS: ORDENANZAS

En este apartado se desarrollan las ordenanzas de aplicación:

- Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada (RVU Ados)
- Residencial Vivienda Unifamiliar Pareada (RVU Par)
- Residencial Vivienda Plurifamiliar Protegida (RVP Prot)
- Dotacional – Terciario (DOT-TER)
- Equipamiento - Dotacional (EQ)
- Espacios Libres y Zonas Verdes (EL)
- Red Viaria (V)
- Infraestructuras (I)

3.1. ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (RVU Ados):

Su localización queda reflejada en los planos de ordenación del Plan Parcial, y aparece grafiada en planos como RVU Ados. Está previsto el futuro desarrollo de estas viviendas en hileras en la zona sur del desarrollo.

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 230 m². (Se reduce la superficie de la parcela en base al Art. 35 de la Ley del Suelo que determina como determinación no estructurante la dimensión de la parcela).
- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de 7,00 m.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 60% de la superficie total de la parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 0,7280 m²c/m²s.
- La superficie construida en sótano o semisótano no computará cuando la cara inferior del forjado que los limita superiormente se encuentre a una altura máxima de un metro sobre la rasante del terreno. Esta superficie no computará e efectos de edificabilidad, independientemente de su huella en la parcela, pero deberá cumplir los retranqueos exigidos en la edificación
- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima. Número máximo de plantas será de dos plantas (baja + primera) + bajo cubierta.
- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el suelo hasta la cara inferior del alero de 7.0 m. medida desde el punto medio de la fachada. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta, siendo la altura máxima de cumbrera de 10 m.
- Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero, en todo caso computarán como edificabilidad.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

RETRANQUEOS

- Alineación de fachada: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros al viario público.
- Retranqueo al lindero posterior: El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 4 m.
- Retranqueo lateral. Las viviendas deben estar adosadas a ambos lados, con excepción de las viviendas en parcelas de esquina, que deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al viario público en el lateral.
- Elementos salientes: Los elementos salientes de la línea de fachada como pilares, aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes podrán sobrepasar hasta en 1 metros de distancia la línea de retranqueo mínimo.

- Cuerpos salientes: Los cuerpos salientes sobre la línea de fachada como balcones, miradores y galerías podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo en todos los linderos, y su dimensión máxima paralela al plano de fachada será el 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentren.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- Será obligatorio que todas las fachadas y medianeras del edificio tengan el mismo tratamiento: ladrillo visto de color terroso uniforme, enfoscados con acabado en colores terrosos o blanco, piedras o revestimientos cerámicos de la gama de color mencionada.
- El material de cubierta será la teja de color natural o terroso uniforme, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento. Se admite también la cubierta plana, al igual que las terrazas planas retranqueadas siempre que estén dentro de la envolvente máxima de la edificación, la altura máxima del peto de terraza no será superior al metro de altura.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

- Los cierres de parcela con espacio público deberán ejecutarse en una parte opaca, realizada con el material predominante en la zona (piedra, ladrillo visto, recubrimiento continuo o enfoscado y pintado), con una altura mínima de 0,80 m y máxima de 1,20 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose aumentar en un metro adicional de altura, con un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla..., que sea permeable al paso del aire.
- Los cierres de parcela con otras parcelas o con zona verde, podrán deberán ejecutarse en una parte opaca con una altura mínima de 50 cm sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido. Pudiendo llegar a los 2,00 m de altura con el mismo material opaco, o empleando un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla...

TOLERANCIA DE USOS.

- Residencial. Permitido en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Se prohíben usos vivideros en planta sótano y semisótano.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª y 2ª, centros de reunión en categorías 9ª, y oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional: educación y cultura en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª, asistencial en todas sus categorías y sanitario en categoría 10ª
- Uso Industrial: Permitido en categoría 1ª y 11ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados de uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.2. ORDENANZA VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (RVU Par):

Su localización queda reflejada en los planos del de ordenación del Plan Parcial, y aparece grafiada en planos como RVU Par. Está previsto el futuro desarrollo de estas viviendas en dos manzanas en la zona norte del arroyo.

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 300 m².
- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de 10,00 m.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 60% de la superficie total de la parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 0,7280 m²_c/m²_s.
- La superficie construida en sótano o semisótano no computará cuando la cara inferior del forjado que los limita superiormente se encuentre a una altura máxima de un metro sobre la rasante del terreno. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad, independientemente de su huella en la parcela, pero deberá cumplir los retranqueos exigidos en la edificación
- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima. Número máximo de plantas será de dos plantas (baja + primera) + bajo cubierta.
- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el suelo hasta la cara inferior del alero de 7.0 m. medida desde el punto medio de la fachada. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta, siendo la altura máxima de cumbrera de 10 m.
- Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero, en todo caso computarán como edificabilidad.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

RETRANQUEOS

- Alineación de fachada: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros al viario público.
- Para poder edificar viviendas pareadas se exigirá que se presente un proyecto unitario, o la vivienda que se ejecute después deberá respetar la alineación de la vivienda con la que se paree, así como no tener saltos superiores a 50 cm en los niveles de las rasantes interiores. Se deberá garantizar un tratamiento de las medianeras vistas con acabadas similares al resto de fachadas.
- Retranqueo al lindero posterior: El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 4 m.
- Retranqueo lateral. Las viviendas deben estar adosadas a un lado y respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al otro lindero lateral. En las viviendas en parcelas de esquina se deberán respetar un retranqueo mínimo de 3 metros al viario público en el lateral.

- Elementos salientes: Los elementos salientes de la línea de fachada como pilares, aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes podrán sobrepasar hasta en 1 metros de distancia la línea de retranqueo mínimo.
- Cuerpos salientes: Los cuerpos salientes sobre la línea de fachada como balcones, miradores y galerías podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo en todos los linderos, y su dimensión máxima paralela al plano de fachada será el 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentren.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- Será obligatorio que todas las fachadas y medianeras del edificio tengan el mismo tratamiento: ladrillo visto de color terroso uniforme, enfoscados con acabado en colores terrosos o blanco, piedras o revestimientos cerámicos de la gama de color mencionada.
- El material de cubierta será la teja de color natural o terroso uniforme, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento. Se admite también la cubierta plana, al igual que las terrazas planas retranqueadas siempre que estén dentro de la envolvente máxima de la edificación, la altura máxima del peto de terraza no será superior al metro de altura.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

- Los cierres de parcela con espacio público deberán ejecutarse en una parte opaca, realizada con el material predominante en la zona (piedra, ladrillo visto, recubrimiento continuo o enfoscado y pintado), con una altura mínima de 0,80 m y máxima de 1,20 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose aumentar en un metro adicional de altura, con un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla..., que sea permeable al paso del aire. La diferencia de altura entre la rasante interior y la de la vía pública o zona verdes con la que linde debe ser inferior en cada punto a un metro de altura, midiéndose la altura del cerramiento siempre con el viario público.
- Los cierres de parcela con otras parcelas o con zona verde, podrán deberán ejecutarse en una parte opaca con una altura mínima de 50 cm sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido. Pudiendo llegar a los 2,00 m de altura con el mismo material opaco, o empleando un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla...

TOLERANCIA DE USOS.

- Residencial. Permitido en la categoría de vivienda unifamiliar.
- Se prohíben usos vívideros en planta sótano y semisótano.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª y 2ª, centros de reunión en categorías 9ª, y oficinas en categorías 1ª y 2ª.
- Dotacional: educación y cultura en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª, asistencial en todas sus categorías y sanitario en categoría 10ª
- Uso Industrial: Permitido en categoría 1ª y 11ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados de uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.3. ORDENANZA VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA (RVP Prot):

Su localización queda reflejada en los planos de ordenación del Plan Parcial, y aparece grafiada en planos como RVP Prot. Está previsto el futuro desarrollo de estas viviendas en bloque aislado para uso residencial con protección VPPL (Vivienda de protección pública de precio limitado), se sitúan en la zona norte del arroyo. Se ejecutarán un máximo de 125 viviendas protegidas en el sector.

GRADOS

- Se establece un único grado general para toda el área de ordenación. Se caracteriza este grado por tener una altura máxima de 2 plantas más bajo cubierta, para vivienda independientes o unido a la vivienda inferior que en todo caso computarán a efectos de edificabilidad

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 800 m².
- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela será de 20,00 m.
- Frente máximo de parcela: El frente máximo de edificación se fija en 70 m.; cuando se sobrepase esta dimensión se dividirá el volumen edificable en dos o más bloques separados al menos 4 m. entre sí.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 70% de la superficie total de la parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 0,93 m²c/m²s. Los soportales, pasajes, plantas bajas porticadas o abiertas no computarán a efectos de edificabilidad (sí lo harán a efectos del cómputo de ocupación) y deberán cumplir los retranqueos mínimos.
- La superficie construida en sótano o semisótano no computará cuando la cara inferior del forjado que los limita superiormente se encuentre a una altura máxima de un metro sobre la rasante del terreno. El uso al que podrá ser destinado será a garaje aparcamiento, instalaciones del edificio, dependencias de servicio, almacenes trasteros, etc. No podrá destinarse a espacios vivideros. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad, independientemente de su huella en la parcela, pero deberá cumplir los retranqueos exigidos en la edificación
- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima. Número máximo de plantas será de dos plantas (baja + primera) + bajo cubierta.
- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el suelo hasta la cara inferior del alero de 7.0 m. medida desde el punto medio de la fachada. Se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta, siendo la altura máxima de cumbrera de 10 m.
- La pendiente máxima de faldones de cubierta será de 30°. Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima del alero quedarán dentro de la envolvente de cubierta.
- El vuelo máximo de aleros será de 1 metro y se retranqueará por lo menos 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Los espacios habitables bajo cubierta no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero, en todo caso computarán como edificabilidad.

- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

RETRANQUEOS

- Alineación de fachada: Son las señaladas en el plano correspondiente.
- Retranqueo al lindero posterior: Se establece un retranqueo de 4 m. como mínimo a los linderos de parcela. Se permite que la edificación se adose al lindero lateral con autorización escrita del colindante y siempre que la fachada conjunta no supere la longitud máxima permitida. Se permite que la rampa de garaje se adose a los linderos laterales (No computando como ocupación ni edificabilidad).
- Elementos salientes: Los elementos salientes de la línea de fachada como pilares, aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo.
- Cuerpos salientes: Los cuerpos salientes sobre la línea de fachada como balcones, miradores y galerías podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo en todos los linderos, y su dimensión máxima paralela al plano de fachada será el 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentren.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de huecos de fachada predominará el macizo vertical sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal.
- Será obligatorio que todas las fachadas y medianeras del edificio tengan el mismo tratamiento: ladrillo visto de color terroso uniforme, enfoscados con acabado en colores terrosos o blanco, piedras o revestimientos cerámicos de la gama de color mencionada.
- El material de cubierta será la teja de color natural o terroso uniforme, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento. Se admite también la cubierta plana, al igual que las terrazas planas retranqueadas siempre que estén dentro de la envolvente máxima de la edificación, la altura máxima del peto de terraza no será superior al metro de altura.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

- Los cierres de parcela con espacio público deberán ejecutarse en una parte opaca, realizada con el material predominante en la zona (piedra, ladrillo visto, recubrimiento continuo o enfoscado y pintado), con una altura mínima de 0,80 m y máxima de 1,20 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose aumentar en un metro adicional de altura, con un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla..., que sea permeable al paso del aire. La diferencia de altura entre la rasante interior y la de la vía pública debe ser inferior en cada punto a un metro de altura, midiéndose la altura del cerramiento siempre con el viario público.
- Los cierres de parcela o con zona verde, con otras parcelas podrán deberán ejecutarse en una parte opaca con una altura mínima de 50 cm sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido. Pudiendo llegar a los 2,00 m de altura con el mismo material opaco, o empleando un cerramiento vegetal, de cerrajería, de malla...

TOLERANCIA DE USOS.

- Residencial. Permitido en la categoría de vivienda multifamiliar.
- Se prohíben usos vívideros en planta sótano y semisótano.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª y 2ª, centros de reunión en categorías 9ª, y oficinas en todas sus categorías.
- Dotacional: educación y cultura en categorías 4ª, 5ª, 6ª y 7ª, asistencial en todas sus categorías y sanitario en categoría 10ª y 12ª, servicio públicos categoría 13ª, y religioso en todas sus categorías.
- Uso Industrial: Permitido en categoría 1ª y 11ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados de uso residencial.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.4. ORDENANZA DOTACIONAL-TERCIARIO (DOT-TER):

Su localización queda reflejada en los planos de ordenación del Plan Parcial, y aparece grafiada en planos como DOT-TER. Ubicándose todo el uso en la manzana situada más al este de la ordenación. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 200m².
- No se fijan otras condiciones de parcela

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Se contempla en esta ordenanza la edificación preferentemente aislada.
- Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 80% de la superficie total de la parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 1,0 m²c/m²s..
- La superficie construida en sótano o semisótano no computará cuando la cara inferior del forjado que los limita superiormente se encuentre a una altura máxima de un metro sobre la rasante del terreno. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad, independientemente de su huella en la parcela, pero deberá cumplir los retranqueos exigidos en la edificación
- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el suelo hasta la cara inferior del alero de 7.0 m medida desde el punto medio de la fachada. En aquellos casos en que el uso del edificio lo requiera dicha altura podrá alcanzar los 10,00 metros (estos casos se deberán ejecutar siempre con cubierta plana, o inclinado con pendiente inferior al 10%).
- La pendiente máxima de faldones de cubierta será de 30°. Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima del alero que darán dentro de la envolvente de cubierta. Se admite también la cubierta plana.
- El vuelo máximo de aleros será de 1 metro y se retranqueará por lo menos 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

RETRANQUEOS

- Alineación de fachada: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros al viario público.
- Retranqueo al lindero posterior y lateral: Se establece un retranqueo de 4 m. como mínimo a los linderos de parcela, se permitirá el adosamiento a uno de los linderos con acuerdo de los colindantes. Se permite que la rampa de garaje se adose a los linderos laterales.
- Elementos salientes: Los elementos salientes de la línea de fachada como pilares, aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo.

- Cuerpos salientes: Los cuerpos salientes sobre la línea de fachada como balcones, miradores y galerías podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo en todos los linderos, y su dimensión máxima paralela al plano de fachada será el 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentren.

TOLERANCIA DE USOS.

- Terciario comercial y oficinas. Permitido en todas sus categorías.
- Se prohíben usos vívideros en planta sótano y semisótano.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Dotacional: educación y cultura en categorías 4ª, 5ª, 6ª y 7ª, asistencial en todas sus categorías y sanitario en categoría 10ª, 11ª y 12ª, servicio públicos categoría 13ª, religioso en todas sus categorías y deportivo en todas sus categoría.
- Uso Industrial: Permitido en categoría 1ª y 11ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar las plazas de aparcamiento con arreglo a la Ley del Suelo 9/2001.
- Uso Industrial: Permitido en categoría 11ª y 12ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados de uso dotacional terciario.
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes: Permitido en categoría 1ª y 2ª.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.5. ORDENANZA EQUIPAMIENTO-DOTACIONAL (EQ):

Su localización queda reflejada en los planos de ordenación del Plan Parcial, y aparece grafiada en planos como EQ. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: La superficie mínima de parcela será de 200m².
- No se fijan otras condiciones de parcela

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Se contempla en esta ordenanza la edificación preferentemente aislada.
- Superficie ocupable de parcela: La superficie ocupable máxima de parcela será el 80% de la superficie total de la parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.
- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 1,2 m²c/m²s..
- La superficie construida en sótano o semisótano no computará cuando la cara inferior del forjado que los limita superiormente se encuentre a una altura máxima de un metro sobre la rasante del terreno. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad, independientemente de su huella en la parcela, pero deberá cumplir los retranqueos exigidos en la edificación
- Altura máxima de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con una altura total desde el suelo hasta la cara inferior del alero de 7.0 m medida desde el punto medio de la fachada. En aquellos casos en que el uso del edificio lo requiera dicha altura podrá alcanzar los 10,00 metros (estos casos se deberán ejecutar siempre con cubierta plana, o inclinado con pendiente inferior al 10%).
- La pendiente máxima de faldones de cubierta será de 30°. Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima del alero que darán dentro de la envolvente de cubierta. Se admite también la cubierta plana.
- El vuelo máximo de aleros será de 1 metro y se retanqueará por lo menos 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

RETRANQUEOS

- Alineación de fachada: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros al viario público.
- Retranqueo al lindero posterior y lateral: Se establece un retranqueo de 4 m. como mínimo a los linderos de parcela. Se permite que la rampa de garaje se adose a los linderos laterales.
- Elementos salientes: Los elementos salientes de la línea de fachada como pilares, aleros, zócalos, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo.

- Cuerpos salientes: Los cuerpos salientes sobre la línea de fachada como balcones, miradores y galerías podrán sobrepasar hasta en 1 metro de distancia la línea de retranqueo mínimo en todos los linderos, y su dimensión máxima paralela al plano de fachada será el 50% de la longitud de la fachada en la que se encuentren.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- En la composición de huecos de fachada predominará el macizo vertical sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal.
- Todas las fachadas y medianeras del edificio tendrán el mismo tratamiento: ladrillo visto, enfoscados o materiales con acabados buena vista en colores terrosos, blancos o pétreos. La carpintería exterior será de tonos acordes con el entorno.
- El material de cubierta será la teja de color natural o terroso uniforme, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento. Se admite también la cubierta plana

TOLERANCIA DE USOS.

- Dotacional. Permitido en todas sus categorías.
- Se prohíben usos víveros en planta sótano y semisótano.

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª y 2ª (solo en planta baja), y 3ª y 4ª (galería comercial), en clase Oficinas en las categorías 3ª y 4ª, y en clase Hostelería en categorías 9ª (centros de reunión, solo en planta baja).
- Uso Industrial: Permitido en categoría 11ª y 12ª (aparcamiento), siendo obligatorio el garantizar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 edificados de uso equipamiento-dotacional.
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes: Permitido en categoría 1ª y 2ª.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.6. ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL):

Corresponde a los espacios libres de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

CONDICIONES DE PARCELA

- Parcela mínima: No se fija
- No se fijan otras condiciones de parcela

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificable será de 1,5 m² construidos por cada 100 m² de parcela
- Altura máxima de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m. medidos en cualquier punto de la rasante del terreno si es una construcción cerrada y 7 m. si es una construcción abierta por tres de sus lados.

RETRANQUEOS

- Retranqueos mínimos: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 5 metros a cualquier lindero.

TOLERANCIA DE USOS.

- Espacios libres y zonas verdes en todas sus categorías

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª (Quioscos)
- Uso Dotacional: Permitido en categoría 16ª y 1ª (instalaciones deportivas al aire libre)

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.7. ORDENANZA RED VIARIA (V):

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m²., una altura libre máxima de 3,0 m. y la pendiente máxima de cubierta será de 30°.
- Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

TOLERANCIA DE USOS.

- Uso red viaria: permitido en categoría 1ª (peatonal), como 2ª (rodada y de coexistencia)

USOS COMPLEMENTARIOS.

- Terciario: Comercial en categoría 1ª (Kioskos), así como el uso de la red viaria de forma temporal o extraordinaria para instalaciones de tipo comercial como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. que será regulado por la ordenanza municipal específica.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

3.8. ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS (I):

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio del núcleo urbano

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- No se fijan límites de edificabilidad y ocupación para edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la edificación.

RETRANQUEOS

- Para nuevas instalaciones, el retranqueo mínimo será de tres metros a todos los linderos. Se permite reducir el retranqueo mínimo en instalaciones cuya superficie edificada y altura sean inferiores a 50 m² y 3 m. respectivamente como en cuerpos abiertos de altura superior a 3 m. como torres y antenas, cuando en las parcelas colindantes la edificación esté separada al menos 3 m. del lindero correspondiente a la parcela de infraestructuras.

TOLERANCIA DE USOS.

- Uso de Infraestructuras Básicas: Solo se permiten los usos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones.

USOS PROHIBIDOS

- Resto de los usos.

Y para que conste a los efectos oportunos y como autores del proyecto de ejecución citado, firmamos el presente documento, en Torrejón de la Calzada, en Diciembre de 2019.

Torrejón de la Calzada, en Diciembre de 2019,

LOS ARQUITECTOS

LA PROPIEDAD

Francisco
Gordo Martín

Gonzalo
Aragón Olalla

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE TERRENOS
INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR-8
DE TORREJÓN DE LA CALZADA

PLANOS

1-PLANO DE SITUACIÓN

2-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ORIGINAL

3-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

4-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

5-ORDENACIÓN PROPUESTA

6-RED VIARIA

7-TOPOGRAFÍA MODIFICADA: PERFILES

8-USOS Y ORDENANZAS

9-PLANO DE CESIONES

10-RED DE AGUA

11-SANEAMIENTO- REDES RESIDUALES

12-SANEAMIENTO REDES PLUVIALES

13-RED ELÉCTRICA

14-RED DE GAS

15-RED DE TELEFÓNIA

16-ALUMBRADO PÚBLICO

ANEXOS

1- ANEXO 1: PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN

2-ANEXO 2: INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

3-ANEXO 3: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4-ANEXO 4: ANÁLISIS DEL IMPACTO NORMATIVO

5-ANEXO 5: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

6-ANEXO 6: ESTUDIO HIDROLÓGICO/HIDRAÚLICO

7-ANEXO 7: ESTUDIO DE CAPACIDAD HÍDRICA

8-ANEXO 8: ESTUDIO ACÚSTICO