

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**82****TORRELODONES**

## URBANISMO

Mediante anuncio de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de octubre de 2021, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2017 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Torrelotones, relativa al cambio de calificación de la parcela municipal sita en la calle Jesusa Lara, número 47 (inmueble destinado a biblioteca centro de estudios) para su integración en la red de equipamientos públicos, incluyendo reforma de alineaciones y supresión de la Unidad de Ejecución-25.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA****PREÁMBULO**

La intervención administrativa en materia de urbanismo, en el ejercicio de los derechos y facultades por parte de los ciudadanos, constituye una potestad pública de titularidad irrenunciable, correspondiendo a las Entidades Locales competencias esenciales en este ámbito.

La finalidad de dicha potestad pública responde a la necesidad de cohesión de los principios de legalidad y eficacia en la actuación administrativa, facilitando a los ciudadanos el ejercicio eficaz de sus derechos de una manera ajustada al interés público. Esta constante búsqueda de legalidad y eficacia encuentra su apoyo en el artículo 103 de la Constitución, que a su vez delimita el desarrollo normativo que venga a realizarse en esta materia.

Es por lo tanto necesario flexibilizar los planes generales y modificarlos cuando sea preciso, en el momento en que, entre otros factores, hayan cambiado las circunstancias socioeconómicas o las demandas sociales para incrementar las dotaciones públicas o la calidad de vida de los ciudadanos.

*Marco legal/Fines y objetivo principal*

La presente modificación se enmarca en el ámbito de las actividades comprendidas en la ordenación urbanística, de acuerdo con el objeto y naturaleza de aquella, definidos en el Art. 2.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, que supone entre otras, la intervención en el uso del suelo, en la edificación y en mercado inmobiliario, integrando la superficie de los terrenos correspondientes, así como el vuelo y el subsuelo.

Asimismo debe tenerse presente los fines de la citada ordenación urbanística, según el Art. 3.2, que supone una distribución razonable de los usos y actividades que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte, y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos, asegurando además una fluida movilidad y comunicación.

El objetivo fundamental de la presente Modificación es incrementar la red de Dotaciones/Equipamientos públicos, incorporando al patrimonio municipal un inmueble que hasta hace poco era de titularidad privada, y que, tras el concurso, tramitado al efecto, para la adquisición de un edificio para Biblioteca Pública/Centro de estudios, ha pasado a ser de titularidad municipal. Además del cambio calificación propuesto, para la parcela catastral 9227401VK1992N0001WT, pasando de la ordenanza RU3\* a la EQ/7.2, se incluyen en la presente Modificación, la supresión de la UE-25 y su sustitución por una Zona de Actuación Directa /ZAD-25), el reajuste de la alineación oficial exterior a la parcela de Equipamiento citada y el cambio de calificación de una zona perimetral a la misma, pasando de viario público (Zona 10) Calificación 10.3, a Anexo a Viario (Zona 7) Calificación EL/9.5.

*Justificación*

La parcela donde se ubica el inmueble denominado hasta ahora “Villa Fabriciano” está incluida en el ámbito de planeamiento correspondiente a la UE 25 (Unidad de Ejecución) a la que se asigna una ordenanza de zona RU3\*, con unos parámetros específicos de aprovechamiento, y unas condiciones de uso derivadas de la propia definición del uso pormenorizado RU y categoría 1.<sup>a</sup> (vivienda unifamiliar en fila o agrupada) según el Art. 4.3.1.b). Esta calificación resulta contradictoria con el uso al que se pretende destinar el edificio, aunque conviene aclarar que, en aplicación del sistema de compatibilidad de usos de la normativa urbanística vigente derivada de la Modificación puntual 1/2013, aprobada el 10/mayo/2016 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 13/06/2016), la ordenanza RU3\* es actualmente compatible con el uso cultural-escolar que se pretende, y además con el resto de las subzonas de la Zona 7 (Equipamientos).

Se trata por lo tanto de que la calificación urbanística del solar coincida plenamente con el destino previsto por el Ayuntamiento para el inmueble como Equipamiento público, por lo que se propone asignar al mismo la Ordenanza EQ/7.2 (“Cultural Escolar”) definido en el Art. 4.5.1, calificación que resulta totalmente compatible, en aplicación del Art. 11.7.4 b) con las subzonas EQ/7.3 (asistencial), EQ/7.4 (Institucional) y EQ/7.5 (Otros).

Simultáneamente, se plantea suprimir la UE 25, para mayor garantía jurídica relativa a las posibles consecuencias de la Disposición Transitoria primera a) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto la aplicación a la citada Unidad de Ejecución del régimen aplicable al suelo urbano no consolidado, ya que el ámbito de dicha Unidad de Ejecución es asimilable, en función del grado de consolidación actual al Suelo Urbano Consolidado. Se sustituye por una Zona de Actuación Directa denominada ZAD-25.

Se pretende asimismo modificar las alineaciones de la parcela, en coherencia con el resto de las alineaciones del tejido urbano, en su frente a la c/ Jesusa Lara (por lo que se trata claramente de un error material de las NNSS/97 vigentes), reajustando también la alineación a la c/Angel Yagüe, para conseguir una mayor flexibilidad en cuanto ocupación de la actual zona porticada (privada) posibilitando que el futuro proyecto de adaptación y reforma del edificio existente, pueda cumplir mejor con las condiciones de acceso y evacuación adecuadas para un uso dotacional público, en función de la normativa sectorial aplicable.

Por último, se cambia la calificación de una zona perimetral a la parcela donde se sitúa el edificio de Villa Fabriciano, de forma que pase de viario público estricto, con uso único de acceso rodado, a una calificación más flexible, propia del uso Anexo a Viario, que permita adaptar el entorno a unas condiciones específicas de urbanización modificando las condiciones actuales de tráfico para conseguir una zona estancial en las que se mejoren las condiciones de accesibilidad y movilidad en relación con el

uso de Equipamiento previsto. Conviene aclarar, sin embargo, que no es objeto de la presente Modificación puntual la ordenación del espacio exterior al edificio, incluida la Zona EL/9.5 de Anexo a Viario propuesta, que ya ha sido objeto de un proyecto de obra municipal cuya ordenación básica, junto con los informes técnicos y económico oportunos, se adjunta en los anexos a la Memoria: Proyecto de urbanización c/ Ángel Yagüe.

Asimismo, la reforma de alineaciones propuestas facilitará el mejor cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad, para el entorno próximo al edificio, siendo aplicable la siguiente legislación estatal y autonómica:

- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional (de la ONU) sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados da cumplimiento a la disposición final novena de la Ley 51/2003 (LIONDAU) y a la disposición final cuarta del Real Decreto 505/2007.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Ordenanza de Movilidad del Ayuntamiento de Torrelotones que regula, entre otros puntos, la circulación urbana en el municipio, las distintas actividades que se pueden ejecutar en vía pública.
- Además de la legislación indicada el Ayuntamiento de Torrelotones cuenta también con los siguientes Planes que afectan a la movilidad del municipio:
  - Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Torrelotones. Año 2012.
  - Plan de Mejora de la Movilidad Peatonal. Año 2014.

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### 1. Criterios para la modificación

1.1. **Ámbito de la Modificación:** Está comprendido por los siguientes ámbitos:

A) Parcela de titularidad municipal, situada en la c/ Jesusa Lara, n.º 47, con referencia catastral 9227401VK1992N0001WT, con una superficie catastral de 626 m<sup>2</sup>s., — aproximadamente coincidente con la superficie real delimitada como solar edificable-, pero inferior en cualquier caso a la superficie registral según los antecedentes disponibles, y a la que figura en el Inventario (720 m<sup>2</sup>s). La superficie propuesta para calificarla como EQ/7.2, es de 615 m<sup>2</sup>s.

Sobre la parcela se alza el edificio denominado “Villa Fabriciano” (Autor del proyecto: D. Francisco Javier Sáenz de Oiza) hasta ahora de uso comercial, construido con arreglo a las ordenanzas de las NNSS/86 (Zona 4.<sup>a</sup> -Zona de Actividad”). Antes de acometer las obras para adecuación a Biblioteca, tenía una superficie construida aproximada de 1.052,70 m<sup>2</sup>c. Tras la rehabilitación, suprimiendo añadidos no originales del proyecto inicial (altillo en bajo cubierta), la superficie total construida es de [327,37 m<sup>2</sup>c (sótano) + 327,37 m<sup>2</sup>c (baja) + 295,87 m<sup>2</sup>c (primera)] = 950,61 m<sup>2</sup>c.

B) Zona perimetral a la parcela anterior, actualmente de titularidad pública (uso y dominio público), perimetral a la misma, donde se pretende el cambio de calificación de viario (Zona 10) a Anexo a Viario (Zona EL/9.5) con una superficie de 205 m<sup>2</sup>s. De la suma de las Zonas A (EQ/7.2) y B (EL/9.5) resulta una superficie total de 820 m<sup>2</sup>s. La delimitación de esta superficie vinculada al cambio de calificación y alineaciones, se encuentra comprendida dentro del área delimitada por la UE-25.

C) **Ámbito delimitado por la UE-25:**

Tiene una superficie de 37.738 m<sup>2</sup>s, según consta en la Ficha de la ZAD-25 propuesta, y medición actualizada ya desde la Aprobación Inicial de la presente Modificación, por parte del Topógrafo municipal. Se justifica medición aportando en la documentación técnica informativa, el Plano: medición actualizada de la UE-25. La superficie real es por tanto de 37.738 m<sup>2</sup>s, y no de 27.240 m<sup>2</sup>s, como figura por error en la Ficha de las NNSS/97 vigentes.

Puede concluirse que el ámbito total de la Modificación puntual es el coincidente con la superficie de la UE-25, de 37.738 m<sup>2</sup>s (en cuanto el cambio que se propone respecto del Sistema de Actuación) y dentro del mismo, se propone un cambio de calificación y reforma de alineaciones para una parcela y zona perimetral de 820 m<sup>2</sup>s, lo que supone una intervención particularizada dentro del ámbito de la UE-25 del 2,17 %.

1.2. **Calificación urbanística de la parcela/parámetros:**

Normativa urbanística: NNSS/1997. La parcela donde se ubica el inmueble pertenece a la UE 25/Ordenanza RU 3\*/Los parámetros de la Ordenanza RU3\*, son los siguientes:

- Índice de edificabilidad 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Ocupación: 60 %.
- Además de los usos correspondientes a la ordenanza RU3, se admite el uso de “Hostelería” y “Espectáculos”.

Dado que el ámbito de la intervención afecta a un edificio con una construcción y ocupación ya consolidadas, es lógico que la Modificación parta del mantenimiento de los parámetros actuales de edificabilidad y ocupación:

El índice de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s propuesto, coincide con el de la RU3\* vigente (UE 25) y con el de la subzona EQ/7.2, de acuerdo con el Art. 11.7.3 A), de tal manera que la única discrepancia con los parámetros de las subzonas EQ/7.2 a EQ/7.5, es el mantenimiento de la ocupación del 60 % de la RU3\* actual (coincidente a su vez con el que se aplicaba en la Ordenanza 4.<sup>a</sup> denominada “Centro de Actividad” de las NNSS/86), pero superior al 50 % genérico que se establece en el Art. 11.7.3.B de las NNSS/97 vigentes.

Ahora bien, la normativa urbanística vigente que afecta al Art. 11.7 -Zona 7- Equipamientos y Dotaciones. EQ (derivada de la Modificación puntual 7/2004, aprobada definitivamente por Resolución de la CAM del 19/12/2005) prevé una flexibilidad tasada para los Equipamientos de uso y dominio público, de tal manera que en este caso, sobre el porcentaje de ocupación nominal del 60 %, podrá aplicarse de forma motivada un incremento del 20 % de acuerdo con el Art. 11.7.3.D): “Aplicación excepcional de parámetros”, que permite igualmente un incremento del 50 % de la edificabilidad para Equipamientos públicos situados en suelo urbano consolidado, categoría de suelo sobre la que no deben quedar dudas al proponerse simultáneamente la supresión de la UE 25, y su sustitución por una nueva subzona de ordenanza (ZAD-25). Por todo ello, se concretan estos parámetros para la presente modificación en una ordenanza ad hoc como se ha hecho en otras Modificaciones puntuales, disminuyendo el margen de edificabilidad (puesto que solo es posible la construcción de una galería o vestíbulo en planta baja) estableciendo un incremento del máximo del 30 % y manteniendo en incremento del 20 % en cuanto ocupación. Junto con el Plano de calificación y ordenación pormenorizada, se adjuntan determinaciones normativas vinculantes para la aplicación de parámetros a la parcela objeto de calificación EQ/7.2, concretando la aplicación del Art. 11.7.3./Condiciones de edificación para la Zona 7/EQ, que se detallan en el Apdo.2.4.

### 1.3. Supresión de la UE 25:

Hay que advertir que esta Unidad de Ejecución no es en rigor un ámbito de planeamiento sometido a una actuación sistemática y asimilable a un suelo urbano no consolidado, sino se trata de un ámbito donde el sistema de actuación, según la Ficha de planeamiento vigente, es el de “Licencia Directa”, y por lo tanto asimilable a un suelo urbano consolidado desde el momento de su aprobación definitiva, gozando por lo tanto de presunción de legalidad, y habiendo en consecuencia concedido las licencias oportunas para obras de nueva planta o reformas dentro del perímetro del ámbito.

Una primera opción hubiera sido remitir su supresión a la revisión en tramitación del planeamiento vigente (actualmente en fase de avance pendiente de aprobación). Esta alternativa no carecía de lógica, puesto que se incluiría como parte de una asimilación generalizada de las Unidades de Ejecución ya desarrolladas, al suelo urbano consolidado (aproximadamente el 50 %).

Sin embargo, para mayor claridad sobre el régimen urbanístico correspondiente a la categoría del suelo donde se ubica la parcela objeto de la Modificación, se opta por la supresión de la Unidad de Ejecución, y su conversión en una subzona específica de las Ordenanzas, por los siguientes motivos:

- Grado de consolidación de la edificación: según se justifica en el Expediente, la totalidad del ámbito de la UE 25, está consolidada por la edificación, con independencia de que existan al menos dos parcelas que pueden ser objeto de transformación, aplicando la tipología y condiciones de edificación y uso correspondientes a la Ordenanza RU3\*. El grado de consolidación actual, a la vista de la secuencia de fotografías aéreas, es muy semejante al que existía tras la aprobación de las NNSS/97 vigentes, lo que incide en su asimilación al suelo urbano consolidado y la asignación del sistema de actuación de licencia directa.
- Urbanización de la c/ Jesusa Lara ya realizada, según proyecto municipal de urbanización ejecutado en el periodo 2006-2007.
- No resulta obligada la aprobación de ningún planeamiento intermedio: No es (ni ha sido nunca) necesario el desarrollo de la UE 25 mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo, o de gestión.
- Ámbito ya equidistribuido, como corresponde al suelo urbano consolidado, de tal manera que a los particulares le corresponde el 100 % del aprovechamiento., no siendo necesaria la cesión del 10 % del mismo, propio de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el Art. 96. De la Ley 9/2001. No



se debe confundir estas cesiones, con las derivadas del ajuste de las parcelas a las alineaciones vigentes para tener la naturaleza de solar, propia del suelo urbano consolidado, en aplicación, entre otros preceptos, del Art. 3.3.4, b)/Cesiones Obligatorias y Art. 5.2.3/Parcela edificable. Parcela neta, de las Ordenanzas vigentes. Sobre dicha parcela neta o solar se aplica la Ordenanza de zona asignada por el planeamiento, sin que la zona cedida compute a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- No está pendiente por lo tanto de ninguna operación de compensación o de cesión vinculada a un desarrollo del ámbito, previo a la concesión de licencias, siendo las cesiones pendientes por la reforma de alineación de la c/ Jesusa Lara, o de otras calles del ámbito, de carácter gratuito, de forma que se materializarán tras la concesión de las licencias de edificación, y en todo caso antes de la concesión de la LPO, como ocurre en el resto del suelo urbano, en aplicación del régimen urbanístico derivado del Art. 19 de la Ley 9/1001 de la CAM correspondiente al Suelo Urbano Consolidado.

Para la denominación del nuevo ámbito para la aplicación de la ordenanza especial o específica RU3\*, parece acertado elegir la denominación genérica de Zona de Actuación Directa (ZAD) coincidente con el sistema de actuación de la Ficha de vigente UE 25, y cuya definición en los Art. 8.2.1. C1) y Art. 8.2.2. C1) relativos a la definición y condiciones de desarrollo, respectivamente de los ámbitos de gestión en suelo urbano, encaja perfectamente con la situación consolidada de la UE 25 y los antecedentes administrativos en cuanto concesión de licencias:

- Art. 8.2.1. C1):

#### C.1. Zona de Actuación Directa (ZAD)1:

Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo, y que, por lo tanto, se rigen por la aplicación directa de las condiciones de la ordenanza particular que les sea de aplicación.

Todas las zonas definidas en el Art. 8.1.2. b) de este capítulo pueden constituir Zonas de Actuación Directa, salvo que concurren las circunstancias descritas en los apartados C.2 y C.3 siguientes.

- Art. 8.2.2. C1):

#### C. Actuaciones en zonas de aplicación en ordenanzas particulares.

C.1. En las ZAD (Zonas de Actuación Directa), bastará el otorgamiento de licencia basado en la tramitación de la correspondiente Documentación Técnica (Proyecto de Obras, normalmente) según el procedimiento establecido en el Art. 3.4.3 de estas Normas.

#### 1.4. Alineaciones:

- La alineación oficial (exterior) a la c/ Jesusa Lara pretende dar continuidad al “canal de tráfico” señalado para el resto de la calle, en la que la alineación obedece en toda su longitud a una sección constante de aproximadamente 20 m, cuya prolongación coincidiría con la proyección de la actual pérgola en el frente del edificio; se rectifica así un quiebro injustificado (probablemente un error material) que se deriva de la alineación vigente.
- La alineación oficial (exterior) a la c/ Angel Yagüe, también se rectifica con el mismo criterio de seguir la línea de proyección de la pérgola. Se justifica además para evitar la discontinuidad o fragmentación actual del itinerario peatonal existente en ese lado de la acera, de modo que con el ensanchamiento de la misma en el frente a la Biblioteca, derivado de la propuesta de una calzada de dirección única, se consigue incrementar el ancho de la acera de la parcela siguiente, logrando dar continuidad al itinerario peatonal y mejora general de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, desplazando la zona de aparcamiento en línea.
- Hay que tener en cuenta que en función del grado de consolidación de la edificación en la c/ Angel Yagüe, a partir de su encuentro con la c/ María Pilar Aparici, se produce un estrechamiento de la calle que hace inútil mantener la alineación vigente; en definitiva, se produce un corte en el canal de tráfico entre el primer y segundo tramo de la c/ Angel Yagüe, que justifica la propuesta de reordenación de alineaciones y sección para lograr un espacio de coexistencia, o pequeña plaza

frente a la fachada lateral del edificio, que no debe estar condicionado por la sección actual y más estrecha del resto de la calle hasta desembocar en la c/ Eduardo Costa, lo que justifica a su vez la propuesta de la calzada de dirección única (ver Anexo a la memoria: esquema circulación peatonal existente y futura, de carácter indicativo). En cualquier caso, conviene aclarar que no es objeto de la presente Modificación la ordenación de los espacios exteriores más allá de la alineación oficial, cuya ordenación pormenorizada podrá ser objeto en su día de un proyecto de urbanización municipal. Todos los esquemas que aparecen por tanto en la Memoria, tanto el plano de imagen final, como el esquema circulación peatonal existente y futura, son indicativos y no vinculantes.

- Las alineaciones fijadas resultan por lo tanto compatibles con una propuesta de reordenación del entorno (no objeto del presente Documento técnico), con cambio de sección-tipo de la calle Angel Yagüe, con aceras de 4,00 m y 3,50 m, y un solo carril para el tránsito rodado de dirección única, de 3,50 m, con materiales que delimiten una zona de coexistencia. Sería recomendable además la supresión de las plazas de aparcamiento en el entorno inmediato del nuevo Equipamiento propuesto, para la consecución de una zona estancial, con arbolado y bancos, que sirvan de expansión para los usuarios de la Biblioteca prevista, tal como se refleja en el Plano de “Imagen final no vinculante” de la documentación gráfica adjunta.
- Por otro lado, se señala una alineación interior coincidente con la fachada existente que sirve para evitar cualquier ampliación que se propusiera para el edificio a nivel de planta primera, lo que garantiza la conservación de la imagen y características esenciales arquitectónicas de un edificio representativo. Hay que advertir que este inmueble no está catalogado, y por lo tanto carece de protección, lo que implica que podría plantearse legalmente una intervención que desfigurase irremediablemente la esencia del proyecto inicial; sin embargo, el compromiso del Ayuntamiento para preservar los valores fundamentales del mismo, coincide con los criterios técnicos de la presente Modificación.
- Entre la alineación exterior e interior se permite, sin embargo, la ampliación del edificio a nivel de planta baja, para la creación de un soportal o galería, abierta o cerrada parcialmente, o de vestíbulos acristalados que sirvan de transición entre el exterior y el interior, mejorando las condiciones de acceso y evacuación de los espacios públicos, con una altura máxima de una planta y pudiendo utilizarse en su caso la cubierta como terraza transitable. Con toda probabilidad el futuro proyecto de adaptación a Biblioteca no utilizará todo el espacio disponible delimitado por esta área de movimiento, limitándose a la ocupación parcial del frente a la c/ Angel Yagüe, ya que es imprescindible salvar la diferencia de cota entre la calle y el forjado de planta baja: sin embargo, la cobertura de planeamiento debe ser en general más amplia para permitir soluciones arquitectónicas alternativas o sucesivas a lo largo del tiempo.
- De forma objetiva, la posible aparición de un vestíbulo acristalado como elemento de transición entre la plaza o espacio exterior y el interior del edificio, no compromete el planteamiento formal y conceptual del proyecto inicial: una rotunda volumetría formalizada en dos pirámides truncadas, que dan lugar a una sección donde se proyecta el volumen interior de las cubiertas sobre dos plantas cuadradas diáfanos conectadas por un hueco central. Cabe recordar también que el propio Séenz de Oiza siempre defendió la legitimidad de una intervención desacomplejada en los edificios preexistentes para adaptarlos a nuevos usos y necesidades. Además, las determinaciones vinculantes que constan en el Plano de calificación y alineaciones-ordenación de detalle/escala 1:200, exigen claramente que: Se procurará la utilización predominante de materiales traslúcidos, justificando el mantenimiento de las características arquitectónicas esenciales del edificio. Todo ello garantiza que la “lectura” y perspectivas del edificio desde la vía pública es prácticamente semejante a la actual.

## 2. *Propuesta de modificación*

### 2.1. Cambios en el texto de normativa urbanística vigente (Ordenanzas):

- Se modifica el Art. 11.3.1. B):
  - Texto actual: Grado 3.º: RU3. Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.

- Texto modificado: Grado 3.º: RU3 y RU3\*. Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>. Se establece un ámbito específico para la aplicación de la ordenanza RU3\*, denominado ZAD-25, cuya Ficha Urbanística se considera anexa al presente Capítulo.
- Se modifica el Art. 11.3.3. B):
  - Texto actual: - B. Edificabilidad, ocupación y alturas.
  - Texto modificado: - B. Edificabilidad, ocupación y alturas.

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MÁX. PL	ALT. MAX.	
				CUMBRERA	CORNISA
RU.1	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	25%	2	11 m	7,50
RU.2	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	50%	2	11 m	7,50

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MÁX. PL	ALT. MAX.	
				CUMBRERA	CORNISA
RU.1	0,40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	25%	2	11 m	7,50
RU.2	0,50 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	50%	2	11 m	7,50
RU.3*	1,00 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	60%	2	11 m	7,50

## 2.2. Cambios en los planos y textos de las Fichas de planeamiento de las NNSS/97 vigentes:

- Se suprime la Ficha de la UE 25, contenida en el Volumen de Condiciones Específicas de los Ámbitos de Gestión, Anexo a la normativa urbanística y Ordenanzas.
- Se crea la Ficha urbanística denominada ZAD-25, Anexa al Cap. 11. Condiciones generales de edificación.
- Se modifica el Plano de la Ficha ZAD-25 respecto de la UE-25:
  - Plano de Zonificación y Gestión/escala 1: 2000.  
Se asigna a la parcela privada, delimitada por las alineaciones oficiales propuestas, la sigla EQ/7.2 y trama (Equipamiento no consolidado), correspondiente a la Zona 7 (Equipamientos y Dotaciones)/Subzona 2, y uso denominado “Cultural-Escolar”, definido en el Art. 4.5.1.
- Se modifica el texto normativo de la actual UE 25:
  - Se sustituye en encabezamiento de la Ficha Urbanística, suprimiendo: “Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano/UE 25” por: “Ámbito para la aplicación de la ordenanza RU3\*/ZAD-25”.
  - Se sustituye: Sistema de actuación (Gestión) por: “Sistema de actuación” (1).
  - Se suprime cálculos y textos relacionados con el “CÁLCULO aprovechamiento medio”.
  - Apdo: Objetivo y descripción del estado actual: Se suprime el primer párrafo que alude a una UE.
  - Apdo: Determinaciones vinculantes: Se mantienen todas las determinaciones de la actual UE 25, salvo la determinación n.º 3, que se modifica de la siguiente manera:
- Texto actual: 3. Usos: se admite el uso “Hostelería” y “Espectáculos” para todos los grados/subzonas y en todas las situaciones modificando el grado genérico de compatibilidades establecido en el cuadro A (pag.145) de las Ordenanzas.
- Texto modificado: 3. Usos: se admite el uso “Hostelería” y “Espectáculos” para todas las situaciones modificando el grado genérico de compatibilidades establecido en el cuadro A de las Ordenanzas para la subzona RU3.  
En la determinación n.º 4, se sustituye el término UE-25 por ZAD-25, es decir, el régimen de usos de la subzona RU3\* es el de la subzona RU3, salvo las excepciones señaladas en esta determinación vinculante n.º 3 (de la que se deriva más flexibilidad de usos respecto del régimen genérico). Por ello no resulta necesario cambiar el cuadro a de compatibilidad de usos anexo al Cap. 4 de las Ordenanzas. Se añade la determinación vinculante n.º 8: con el siguiente texto:
  8. El ámbito de la ZAD-25, se identifica con el Área acústica a) Sectores del territorio con predominio de suelo residencial, cuyos índices de ruido son: Ld (65), Le (65), Ln (55), en aplicación de la legislación estatal vigente en materia de ruido: Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Reales Decretos que la desarrollan. El

Ayuntamiento velará para que se adopten, tanto en las obras públicas municipales, como en las promociones de titularidad privada, las medidas necesarias para la prevención de la contaminación acústica, de modo que no se superen los índices correspondientes al Área acústica señalada.

- Apdo. Determinaciones indicativas:

Donde dice: “La superficie total de la UE”, se sustituye por el siguiente texto: “La superficie total del ámbito”.

- Apdo. Observaciones:

Se suprime la observación relativa a la superficie neta, y se sustituye por:

(1) Se aplicará el régimen correspondiente al Suelo Urbano Consolidado, en aplicación del art. 19 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.3. Se modifica el Plano de Estructura General/Hoja 1/escala 1:5000.

Se suprime la denominación de la UE 25, y se sustituye por la de ZAD-25, sin modificar el ámbito. Incluye la asignación de la trama correspondiente a la Zona 7 (EQ) a la parcela edificable.

2.4. Plano de Calificación y alineaciones-Ordenación de detalle/escala 1:200:

Se traslada la calificación propuesta, diferenciando gráficamente entre las alineaciones oficiales (exteriores) y las interiores, estableciendo las limitaciones de volumen en función de las plantas y su situación respecto de aquellas, así como los parámetros básicos de aprovechamiento aplicables sobre la totalidad de la zona tramada como EQ/7.2. Al resto del ámbito de la modificación se le asigna la sigla EL/9.5, correspondiente a la Zona 9 (Espacios Libres) y uso “Anexo a Viario”) definido en el Art. 4.7.1.b).

Determinaciones normativas vinculantes:

1. Condiciones de posición/volumen:

- A. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- B. Ocupación: 60 %.
- C. Alturas:

- La altura máxima para el volumen de ampliación situada en la zona ocupable, entre la alineación oficial y la alineación interior, será de una planta sin superar la altura de la planta baja del edificio existente, coincidente aproximadamente con la altura de la pérgola perimetral actual.
- El edificio existente mantendrá las condiciones actuales de volumen o sólido capaz a partir de la alineación interior, sin que puedan modificarse y/o ampliarse los volúmenes de la cubierta.

D. Límites y condiciones para su aplicación:

- La edificabilidad podrá incrementarse hasta un 30 % en aplicación del Art. 11.7.3.D3).
- La ocupación podrá incrementarse hasta un 20 %, en aplicación del Art. 11.7.3.D3).

E. Retranqueos:

Según las determinaciones gráficas establecidas en el Plano de Calificación y alineaciones/ordenación de detalle/Escala 1:200.

- Retranqueo a calle: Para edificación en zona ocupable: 0 m, desde alineación oficial.
- Para edificio existente: 0 m desde la alineación interior coincidente con las fachadas.
- Retranqueo a linderos laterales: 3 m, salvo acuerdo con colindantes.

2. Otras condiciones para el volumen de ampliación:

- El volumen de ampliación estará destinado a mejorar las condiciones accesibilidad, seguridad y resguardo respecto del uso del Equipamiento previsto, formalizado en un soportal, galería o vestíbulo de entrada, cerrado o parcialmente abierto.
- La cubierta de dichos espacios podrá ser transitable.



- Se procurará la utilización de materiales traslúcidos a efectos de mantener la visión de las fachadas existentes, justificando en todo caso el mantenimiento de las características esenciales del edificio.

#### 2.5. Anexo normativo:

- Se adjunta texto refundido del Art. 11.3, del CAP. 5 de las Ordenanzas, incorporando las modificaciones de los Art. 11.3.1.B) y Art. 11.3.3. B) descritos en el Apdo. 2.1 del presente informe.

### 3. Cumplimiento de la Ley del Suelo 9/2001, de la Comunidad de Madrid

#### 3.1. Cumplimiento del Art. 69.2:

- Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento: No afecta a la clasificación del suelo. Las parcelas incluidas en el ámbito total de la Modificación (UE-25) se sitúan en terrenos asimilables a la categoría de suelo urbano consolidado.
- No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos). En dicho ámbito, se produce un incremento de 205 m<sup>2</sup>s, al pasar la zona perimetral descrita en el Apdo. 1.1.B) de viario a Espacio Libre /Anexo a Viario (EL/9.5).
- La reforma de alineaciones propuesta implica un ligero incremento de edificabilidad, al aumentar la superficie neta de la parcela en una superficie coincidente con la que se trama en el Plano de Ordenación de detalle como “Zona Ocupable” de aproximadamente 120 m<sup>2</sup>s. Sin embargo, dicho incremento no supone aumento del aprovechamiento lucrativo, ya que la edificabilidad resultante se corresponde con la de un Equipamiento público (615 m<sup>2</sup>s/EQ/7.2). En consecuencia, la Modificación puntual propone medidas compensatorias para mantener en cantidad y calidad (en este caso incrementar) la proporción entre las dotaciones existentes y el aprovechamiento asignado en el ámbito de la Modificación.
- No resulta necesario justificar el cumplimiento de los estándares exigidos por el Art. 36, porque, por un lado, aquellos se exigen para unidades de ejecución o sectores, no para el suelo urbano consolidado; y por otro, no se incrementa la edificabilidad lucrativa a efectos de la compensación exigida para mantener la proporción entre las redes públicas y los aprovechamientos, exigida en el Art. 67.2.

#### 3.2. Cumplimiento del Art. 36.6 y Art. 67.2:

- La presente modificación no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario, o viviendas en régimen de protección pública. Según lo dicho en el Apdo. anterior, la red de Equipamientos Públicos se incrementa en 615 m<sup>2</sup>s.
- Respecto del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones, la Modificación propuesta es claramente favorable puesto que la edificabilidad de un Equipamiento público se considera no lucrativa, pasando de un aprovechamiento lucrativo privativo del 100 %, a un aprovechamiento del 0 %.
- Al no tratarse de un sector o unidad de ejecución de nuevo desarrollo, y no existir edificabilidad computable, se considera que no resulta aplicable el Art. 36.6.c, respecto del cumplimiento del estándar mínimo de plazas de aparcamiento.

### 4. Cumplimiento del Art. 22 del RDL 7/2015: TRLS y rehabilitación urbana:

Sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones propuestas.

4.1. En primer lugar, la presente modificación no tiene incidencia negativa en el medio ambiente, ya que no supone repercusión negativa alguna sobre la contaminación atmosférica o acústica, o sobre el arbolado, o sobre los vertidos de aguas residuales. Al contrario: la futura disponibilidad final de los terrenos, ahora de titularidad privada, permitirá una mejor reordenación del ámbito particularizado (solar para Biblioteca) incluido en el ámbito total de la modificación (ZAD-25) de la Modificación, con mejoras notables sobre la movilidad sostenible, el grado de accesibilidad y la calidad de los espacios públicos.

Respecto de la contaminación acústica, cabe explicar que en aplicación del Art. 13 del RD. 1367/2007, de 19 de octubre, modificada por el RD 1038/2012, de 6 de julio, resulta obligado incluir de forma explícita en el planeamiento, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Se debe asimilar la superficie de actua-

ción al ámbito total de la Modificación, es decir a la ZAD-25 propuesta, ya que el ámbito particularizado se reduce a la parcela donde se propone el cambio de calificación y zona perimetral anexa, que proporcionalmente constituye una parte muy pequeña de aquella, según se ha descrito en el Apdo.1.1 del presente informe. La ZAD -25, se trata, como se ha justificado, de un ámbito prácticamente consolidado con predominio del uso residencial (como corresponde a la ordenanza genérica asignada al mismo RU3\*/vivienda unifamiliar adosada o en fila). Por lo tanto, según la tabla A del Anexo II citado, correspondiente a los “Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes”, dicho ámbito debe identificarse con el Área acústica a): Sectores del territorio con predominio de suelo residencial, cuyos índices de ruido son: Ld (65), Le (65), Ln (55).

Las medidas de prevención del Ayuntamiento sobre la contaminación acústica, solamente podrían ser efectivas en relación con posibles medidas respecto del tráfico rodado en el eje principal de la ZAD-25 (c/Jesusa Lara), que por otra parte no constituye una fuente de ruido de entidad al haberse implantado medidas de atenuación de la velocidad (pasos elevados de peatones) y constituir una vía con una intensidad de tráfico interurbano relativo. La posible reurbanización en el entorno de la parcela de Equipamiento público, insinuada como solución no vinculante en la presente Modificación puntual, favorecerá la disminución de los índices de ruido al plantear la reducción del tráfico rodado e incremento de las zonas peatonales.

Se concluye que dado el grado de consolidación por la edificación y la urbanización del ámbito amplio de la Modificación, y no estar pendiente ningún desarrollo urbanístico derivado de un planeamiento de escala intermedia (con independencia de renovación puntual de algún solar mediante licencia directa), existe escaso margen para la implantación y aplicación de medidas de atenuación del ruido. No obstante, se propone, incluir en la ficha de planeamiento de la ZAD-25, una nueva determinación vinculante, n.º 8, según consta en el Apdo. 2.1 del presente informe.

4.2. La exigencia de un informe de sostenibilidad económica contemplado en el Art. 22.4, se deriva de la consideración de las actuaciones propuestas en la Modificación como de transformación urbanística, definidas estas en el Art. 7.1. A la vista del ámbito y objeto de aquella es evidente que no se trata ni de una actuación de urbanización (se trata de un suelo urbano ya consolidado) ni una actuación de dotación, porque aunque se incrementen las dotaciones públicas, no se propone una nueva ordenación o desarrollo urbanístico en la que se necesite reajustar la proporción de las dotaciones públicas respecto de una determinada edificabilidad (que no se incrementa) o densidad, porque además tras la aprobación de la modificación, la parcela carece de cualquier tipo de aprovechamiento lucrativo. En consecuencia, no se considera necesario.

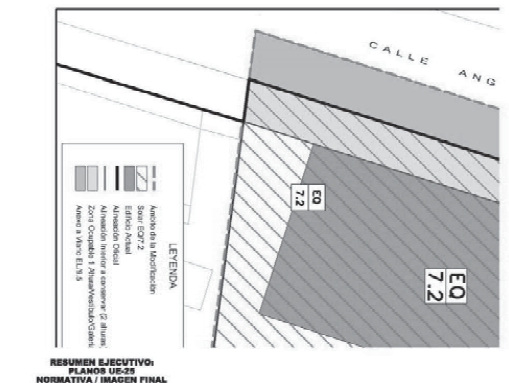
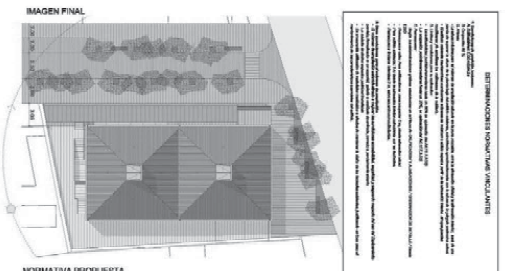
4.3. La exigencia de un informe o memoria de viabilidad económica contemplado en el Art. 22.5, resulta independiente de asimilar las actuaciones a una transformación urbanística, por lo que se adjunta a la Memoria Justificativa.

Cabe decir que el Ayuntamiento ya ha adquirido el inmueble, por lo que la repercusión sobre la Hacienda municipal se derivará de los costes de la futura remodelación del edificio de Equipamiento (Caja de Cultura) y de la reurbanización de los accesos al mismo, constando en la presente Memoria y Anexos, tanto justificación de la inclusión efectiva del citado inmueble en el INVENTARIO municipal, como los informes económicos pertinentes que garantizan la disposición de crédito (y su reflejo en los Presupuestos), tanto para su rehabilitación, como para las obras de urbanización en el entorno de la Caja de Cultura.

RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO



ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 2/2017
OBJETIVO: Incrementar la red de dotaciones y Equipamientos públicos...
MEDIO y DISPONIBILIDAD de la norma: la calificación actual de la parcela es compatible con un urbanístico dotaciones que se pretende, para recibir adecuado mantener...
OBJETIVOS PARA LA MODIFICACIÓN: La modificación mantiene los caracteres actuales de edificabilidad y ocupación de la Parcela RU3\*...



RESUMEN EJECUTIVO PLANOS UE-25 NORMATIVA / IMAGEN FINAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2017 RESUMEN EJECUTIVO SITUACIONAL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN



REFERENCIAL GRÁFICA PLANO DE ZONIFICACION Y GESTIÓN FEBRERO 2021 HOJA 3  
OBSERVACIONES

ESCALA: 1/2.000

ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA: FICHEROS DE GESTIÓN Y CATALOGACIÓN  
PUNTO DE SERVICIO TÉCNICO BÁSICO  
B. ANEXOS ART. 80. LUCHAS  
FPA. A. ORDEN ALFARO INDIENOS

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 202017**  
FICHA URBANÍSTICA ZAD 25

**ZAD - 25**

**AMBITO PARA LA APLICACION DE LA ORDENANZA RU.3\***

ZAD 25

CONDICIONES ESPECIFICAS PARAMETROS USOS DOMICILIARIOS, COMERCIALES Y RECREATIVOS	5000		
INICIEO TORELODONES	Escalera general		
REFERENCIAL A LOS PLANOS DE ORDENACION	TITULO DE Ordenación y Gestión	ESCALAS 2000	Nº DE HOJAS
	Distribución y Actuaciones	1000	3
	DISTRIBUCION DE USOS DOMICILIARIOS		
	USOS LICITATIVOS	SITUACION	
	Otros	EJ. RESISA LARA (COLOMBA)	
SOLA	RU (LUC)	RU (LUC)	
Dimensionamiento	Uy/ Parea Ra	SUPERFICIE CONSTRUIBLE EN EL	SUPERFICIE METROCUADRA
	DEPT. OBLI.		
Superficie m2 OBSERVANZA PARTICIPAR		RSZ	
		RU.3*	

OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL

- El objetivo es conceder un tratamiento específico a la zona de la Colonia Coloma de la antigua "Ordenanza 4, Centro de Actividad" de las INESI.SR, estableciendo una ordenanza de transición "ad hoc" para las manzanas con frente al eje comercial contribuido por la c/ Jesuusa Lara que respalde y amplíe los usos permitidos en la ordenanza anterior, con objeto de potenciar los usos comerciales y en consecuencia revitalizar la actividad comercial.

- Se adapta la ordenanza paramétrica RU.3 para pasar a denominarse RU.3\* modificando las condiciones de uso, ampliando el grado de compatibilidad del uso predominantemente, y las condiciones de edificación, en lo que respecta a edificabilidad, ocupación y retrojección.

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

- 1.- La ordenanza RU.3\* sustituye, con las modificaciones respecto de las condiciones graficas del art. 11.3 de la Normativa Urbanística, que se detallan en las Determinaciones siguientes.
- 2.- El índice de edificabilidad sobre parcela pasa sea de 1,00m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela, a 0,80m<sup>2</sup>.
- 3.- Únicamente se permite el uso "Residencial" y "Españolador" para todas las situaciones modificando el grado genérico de compatibilidades establecido en el CUADRO A de las Ordenanzas, para la sección RU.3
- 4.- Se suprime la aplicación de la Ordenanza 5 (CP) (Código con Proyecto) en el ámbito de la ZAD.25. No obstante, cualquier transformación que afecte a las condiciones de uso y/o edificación, relativas al Proyecto y licencia Unión, deberá tramitarse como solución de conflicto ratificada por la Comunidad de Propietarios que correspondi.
- 5.- Las actuaciones que figuran en el Plano de Delimitación y Actuaciones que afectan a la c/ Jesuusa Lara constituyen actuaciones "de fachada" comprendidas o no en el área de fachada. Respecto de dicha situación grafica, el rebuendaje sea de 0m, no aplicándose el rebuendaje genérico de 4m.
- 6.- En la parcela sita en la c/ Jesuusa Lara cv a Avda Rosario Muñoz se establece un tratamiento obligatorio para la nueva edificación de 1ºm, respecto al metro con frente al Bulvar componiendo, no obstante la totalidad de la parcela a efectos de aprovechamiento.
- 7.- El AP se del 100% para los particulares.

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

- 1.- La superficie total del artículo.
- 2.- No se establecen Derivaciones ni más, para verificar desde por el resultado de la aplicación de la ordenanza.

**OBSERVACIONES**

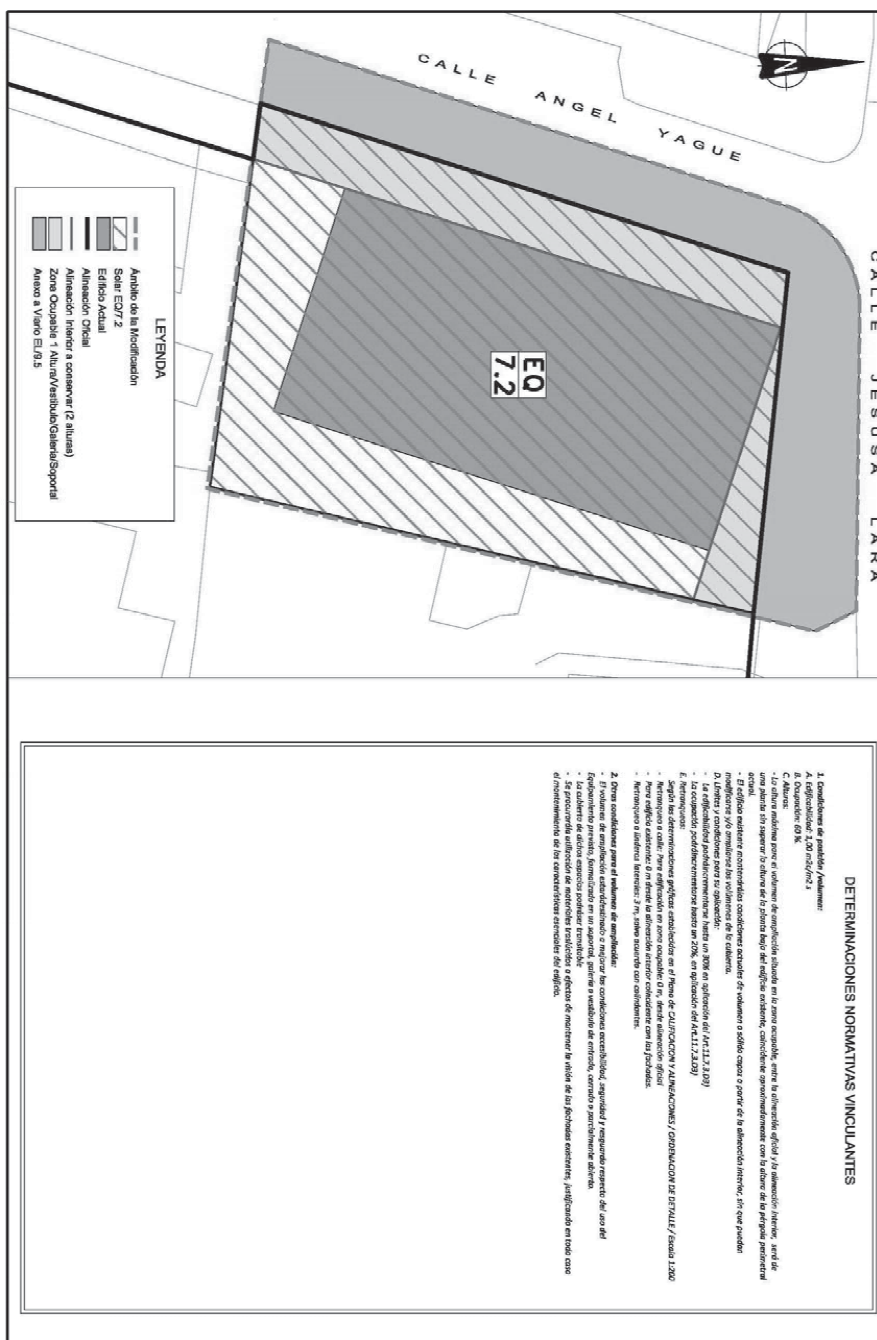
(1) Se aplicará el régimen correspondiente al SUELO URBANO CONSOLIDADO, de acuerdo con el art. 1º de la Ley 8/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.





 Ayuntamiento de  
**TORRELOZÓN**  
SSTT / ÁREA DE URBANISMO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2017**  
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA  
PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL  
Feb. 2020 Escala: 1:5.000



Ayuntamiento de **TORRELODONES**  
SSTT / AREA DE URBANISMO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2017**  
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA  
PLANO DE CALIFICACIÓN Y ALINEACIONES  
Feb. 2021  
Escala: 1:200

**ANEXO NORMATIVO (ORDENANZAS): Art. 11.3. Zona 3 (Refundido)**

- Art. 11.3. Zona 3. Edificación unifamiliar agrupada en fila o aislada. RU.**
- 11.3.1. Definición y grados.**
- A. **Carácter y tipología:** Corresponde a la edificación unifamiliar que aun ocupando parcelas independientes comparten la superficie de sus medianerías con las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de dos (pareada) o más viviendas (en fila). Esta zona, en todos sus grados, admite la vivienda unifamiliar dispuesta en parcela independiente (aislada).

**B. Grados y subzonas: Se establecen 3 Grados:**

GRADO 1º	RU.1.	Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m2.
GRADO 2º	RU.2.	Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m.2
GRADO 3º	RU.3 y RU.3*	Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m2. Se establece un ámbito específico para la aplicación de la ordenanza RU.3*, denominado ZAD-25, cuya FICHA URBANÍSTICA se Anexa al presente Capítulo

**11.3.2. Condiciones de parcelación:**

- A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y Grado en cuestión.
- B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad.
- C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentren, que se fijan en los siguientes valores:
- Grado 1.º Superficie mínima: 750 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 15,00 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.
  - Grado 2.º. Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 15,00 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.
  - Grado 3.º. Superficie mínima: 250 m<sup>2</sup>.  
Frente mínimo: 7,00 metros.  
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5 metros de diámetro.
- D. Para los Grados 1.º, 2.º y 3.º, las parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m<sup>2</sup>s de suelo zonificado y la parcela mínima que se define.

En la superficie de la parcela no estará incluido el viario, el cual tendrá siempre carácter de público.

**11.3.3. Condiciones de volumen:**

- A. Alineaciones y rasantes.
- A.1. Son las definidas en los planos correspondientes.
- A.2. Debido a la magnitud de las escalas empleadas, puede obligarse a la solicitud de tira de cuerdas previa a la solicitud de licencia de obras, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.
- B. Edificabilidad, ocupación y alturas.

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	Nº MÁX. PL	ALT. MAX.	
				CUMBRERA	CORNISA
RU.1	0,40 m2c/m2s	25%	2	11 m	7,50
RU.2	0,50 m2c/m2s	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m2c/m2s	50%	2	11 m	7,50
RU.3*	1,00 m2c/m2s	60%	2	11 m	7,50

**C. Retranqueos según tipologías:**

- C.1. Vivienda en fila:
- A calle. -3 m.
  - A lindero posterior. -3 m.
  - A otras edificaciones (laterales en los extremos). -3,5 m. al lindero.
- C.2. Vivienda pareada:
- A calle. -3 m.
  - A lindero posterior. -3 m.
  - A lindero no compartido. -3 m.



- A lindero compartido. Retranqueo nulo, debiendo existir acuerdo entre colindantes (si no se presentara proyecto completo de ambas edificaciones) para dejar ambas construcciones adosadas totalmente, y a fin de no dejar medianerías al descubierto.

C.3. Vivienda aislada:

- A calle. - 3 m.
- A todos los linderos. -3 m.

C.4. Todos los retranqueos se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc. cuando estos existan, salvo aleros de cubierta.

11.3.4. Otras condiciones

A. Longitud máxima de agrupaciones: La longitud máxima de una fila o hilera será de 8 viv y/o 65 m.

B. Garajes alineados a fachada:

- B.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 4 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.
- B.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.
- B.3. La construcción de estos garajes deberá guardar una separación de los linderos de 3 m. No obstante, podrá eximirse de su cumplimiento en los siguientes casos:
  1. Que exista ya una construcción en la medianera a la que puedan adosarse los garajes
  2. Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindantes.

C. Cerramientos: Regulado con carácter general en el art. 5.6.14.

D. Espacios libres: Deberá ajardinarse al menos en el 60 % de su superficie, a aquellos casos de suelo proindiviso.

E. Iluminación de espacios bajo cubierta: Se admite cualquier solución arquitectónica.

11.3.5. Condiciones de uso:

Las definidas en el cuadro A del Anexo a este capítulo. A efectos de la compatibilidad del uso de guardería (categoría 1.<sup>a</sup> del uso asistencial, con las subzonas RU.1, RU.2 y RU3, será requisito indispensable la conformidad expresa del titular de la finca (tipología aislada) o titulares (pareada /en fila) de las fincas afectadas. A efectos de la compatibilidad de uso residencial de la subzona RU.1, RU2 y RU3, con el uso comercial en situación 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, se entenderá que dicho uso se trata de un uso minorista limitado a artículos de primera necesidad pudiendo ocupar una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup>c y 75 m<sup>2</sup> respectivamente.

11.3.6. Condiciones estéticas:

- A. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente en orden a la protección de la escena e imagen urbana, tal como se prevé en el CAP. 7 de estas Normas Urbanísticas.
- B. Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten y tengan asignada esta ordenanza con carácter orientativo deberán contener condiciones estéticas específicas que justifiquen su adecuación al entorno.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 13 de diciembre de 2021.—El concejal delegado de Urbanismo, David Moreno Fernández.

(03/34.058/21)

