

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

37**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 1 de julio de 2015, se aprobó definitivamente la modificación del Estudio de Detalle de la parcela 12.3b del Área Homogénea Sur de las Normas Subsidiarias de este término municipal. De conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de las ordenanzas de dicha modificación del Estudio de Detalle, así como de los planos de distribución de los usos de suelo y alineaciones, áreas de movimiento y viario interior privado.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio mediante escrito con registro de entrada número 10/138989.9/15, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Objeto y finalidad del estudio de detalle

De acuerdo con la función establecida en el artículo 53.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el objeto del ED es la concreta definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de planeamiento, en el caso que nos ocupa, el Plan Parcial del Área Homogénea Sur de Torrelotones, y las sucesivas modificaciones aprobadas con posterioridad a este.

La extensión y forma de la parcela, y las condiciones de la edificación establecidas en el vigente planeamiento de desarrollo, determinan la necesidad de apertura de un viario interior que, además de estructurar los diferentes cuerpos de edificación, garantiza el acceso a las viviendas, lo que según el artículo 17 del texto Normativa Urbanística de las NN SS, hace preceptiva la formulación y tramitación de Estudio de Detalle.

La ordenación que se propone incorpora la delimitación del viario y de ciertas zonas ajardinadas interiores a la parcela, con carácter de elementos comunes directamente vinculadas a las edificaciones, sin que en ningún caso conformen espacios con uso pormenorizado propio, en concordancia con la limitación establecida en el artículo 53.2.b) de la Ley 9/2001.

En la distribución de los usos del suelo para este conjunto inmobiliario, el presente ED diferencia parcelas privadas de zonas o elementos comunes.

*Ámbito del estudio de detalle***3.1. Ámbito espacial.**

El ámbito espacial objeto de estudio comprende la totalidad de la parcela 12.3b, identificada como Unidad Edificable (artículo 9.7.d ordenanzas PP), ámbito espacial mínimo para la formulación de ED según artículo 17 de los ordenanzas del Plan Parcial vigente.

Sus referencias catastrales son: 2409304VK2920N0001LQ y 2409304VK2920N0002BW, con una aportación de un 60,60 por 100 y un 39,40 por 100, respectivamente.

3.2. Superficie.

La superficie de terreno de la parcela según la documentación legal que hace referencia a ella (Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Ficha descriptiva y gráfica de Catastro) es de 6.366,00 m². Sin embargo, según medición sobre plano topográfico realizado (base cartográfica para la elaboración del Proyecto de Edificación), la superficie real es de 6.391,53 m².

A efectos del presente ED se adopta la superficie real según medición. La diferencia de superficie del terreno no es significativa, y el dato resulta poco relevante toda vez que la edificabilidad total asignada por el planeamiento no se modifica.

Superficie ámbito ED (parcela 12.3b): 6.391,53 m².

Situación y límites/estado actual

4.1. Entorno urbano.

El ámbito del Estudio de Detalle se localiza al sur del núcleo urbano de Torreldones, separado del casco tradicional por la autopista A-6, en la zona de expansión urbana constituida por el ámbito del Plan Parcial del Área Homogénea Sur (AHS). Se trata de un entorno en proceso de consolidación edificatoria que cuenta con todas las infraestructuras urbanísticas y de servicio (la urbanización del sector está totalmente terminada).

En concreto, el ámbito del ED se localiza en la zona meridional del sector AHS, tiene forma irregular (casi triangular), y está delimitada al norte por vial en fondo de saco y zona de paso peatonal (ELP, identificada como 12.2 en el plano de ordenación del Plan Parcial del sector), al sur por la calle Arroyo del Coronel, al oeste por vial rodado en fondo de saco (calle sin nombre) y al este por parcela de Sistema General Verde-Red Supramunicipal (SGV-1 RS, identificada como 12.4 en el plano PO-02 del Plan Parcial).

Las dos calles a que da frente la parcela objeto de ED disponen de todas las infraestructuras y redes municipales terminadas y en servicio, con lo que la parcela reúne las condiciones legales de solar.

4.2. Terrenos ordenados por el ED.

Topografía: el terreno desciende en dirección oeste-este, presentando la rasante en el frente de la calle Arroyo del Coronel una diferencia de cotas de nivel de 7,00 m con una pendiente homogénea del 7 por 100. En dirección norte-sur, el terreno sigue las curvas de nivel del terreno natural, manteniendo un perfil sensiblemente llano (1,3 por 100 de pendiente en la calle sin nombre que bordea la parcela por el oeste). Según la base topográfica empleada, la máxima diferencia de cotas de nivel en todo el ámbito es de 8,50 m.

Superficies:

Superficie catastral: la parcela 12.3b objeto de ED corresponde con una única parcela catastral cuyos datos son los siguientes:

DATOS DE CATASTRO			
ID. PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP SUELO m ²	TIPO DE FINCA
CL ARROYO DEL CORONEL 123 (B)	240930VK2920N0001LQ	6.366	SUELO SIN EDIFICAR

Se adjunta con carácter de anexo 1 la ficha de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de la parcela.

Superficie según documentos: la superficie de la parcela.

Según el Proyecto de Reparcelación aprobado es de 6.366 m² (se adjunta como anexo 2 la ficha de la parcela 12.3b tal como figura en el Proyecto de Reparcelación).

Superficie real, superficie adoptada: según medición sobre plano topográfico realizado, que se integra en la documentación gráfica adjunta, la superficie de la parcela es de 6.391,53 m², superficie que se adopta a todos los efectos en el presente Estudio de Detalle.

4.3. Usos, construcciones y edificaciones existentes.

En los terrenos que integran el ámbito de este ED no existe ningún tipo de construcción o edificación. Se trata de una parcela resultante de un proceso de urbanización de nueva implantación y se encuentran en bruto, no albergando en el momento actual ningún tipo de uso.

A pesar de estar parcialmente situada en una zona caracterizada en el Plan Parcial como de existencia de vegetación de retama con unidades dispersas de densidad-2 (plano 1-8 del PP), lo cierto es que en la actualidad no cuenta con ningún tipo de vegetación relevante. Se adjunta como anexo 3 reportaje fotográfico que muestra la situación y estado actual de la parcela.

Condiciones del planeamiento/afección urbanística

5.1. Condicionantes básicos.

1) Las limitaciones impuestas por la legislación urbanística vigente, autonómica (plena) y estatal, supletoria, en cuanto a la funcionalidad y objetivos del Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo del planeamiento, así como las determinaciones complementarias sobre los Estudios de Detalle contenidas en las vigentes NN SS.

2) El régimen del suelo, clasificación, calificación y condiciones de uso establecidos en las Normas Subsidiarias de Torreldones y en el Plan Parcial del Área Homogénea Sur (AHS).

3) Los parámetros y condiciones de desarrollo establecidos en la ordenanza de aplicación (RU-3), del Plan Parcial del AHS como figura de planeamiento de desarrollo de las NN SS, así como en las sucesivas modificaciones puntuales del Plan Parcial, con incidencia en las determinaciones que afectan a la parcela que nos afecta.

5.2. Afección urbanística.

Planeamiento General: Normas Subsidiarias Municipales Torreldones.

Planeamiento de Desarrollo:

Figura de planeamiento y aprobación definitiva:

Plan parcial del AHS, 20 febrero 2003.

Modificación Puntual Plan Parcial AHS 1.^a, 17 febrero 2005(1).

Modificación Puntual Plan Parcial AHS 2.^a, 1 junio 2006 (2).

Modificación Puntual Plan Parcial AHS 3.^a, 30 abril 2009 (3).

La regulación de los parámetros y condiciones edificatorias de la parcela quedó establecida en el Plan Parcial aprobado. Tales son las condiciones reflejadas en el Proyecto de Reparcelación, formulado y aprobado en desarrollo de la gestión urbanística del ámbito que, dada la fecha de redacción y aprobación, no incorpora los eventuales cambios derivados de las modificaciones más recientes del Plan Parcial inicial.

En concreto, el número de viviendas (26 unidades), adjudicado a la parcela 12.3b que figura en la ficha del Proyecto de Reparcelación (que se adjunta como anexo), es el establecido en el Plan Parcial aprobado, y no responde al criterio general de cálculo establecido en la Modificación Puntual 3.^a, que es el aplicado en el presente Estudio de Detalle.

La situación de afección y su aplicación concreta a la parcela 12.3b se resumen brevemente en el siguiente cuadro:

Parcela 12.3b Plan Parcial del Área Homogénea Sur (AHS) de las NNSS de Torreldones	
Situación	Plan Parcial AHS
Clasificación del Suelo	Suelo Apto Para Urbanizar
Uso Global	Residencial
Ámbito de Desarrollo	Sector AHS

	Norma de Referencia	Fecha de aprobación	Fecha de publicación BOCM
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial del Área Homogénea Sur (AHS)	20 Febrero 2003	BOCM 21/11/2003
	Modificación Puntual PP AHS – 1. ^a	17 Febrero 2005	BOCM 27/05/05
	Modificación Puntual PP AHS – 2. ^a	1 Junio 2006	BOCM 23/10/06
	Modificación Puntual PP AHS – 3. ^a	30 Abril 2009	BOCM 01/06/09

Calificación del Suelo	Residencial Unifamiliar
Zona de Ordenanza	Zona 2 (Unifamiliar Adosada) RU-3
Uso Característico	Residencial Unifamiliar
Usos Compatibles	Terciario, Aparcamiento, etc. (Art.45.7 C NNSS)
Uso Alternativo	Vivienda Aislada y/o pareada (con condiciones RU-2)

(1) Modificación de aspectos parciales de las ordenanzas del Plan Parcial. Solo afecta a la parcela 12.3b que nos ocupa en el hecho de reflejar explícitamente la parcela como Unidad Edificable.

(2) Liberalización del número de viviendas en varias parcelas calificadas para vivienda protegida. No afecta a la parcela que nos ocupa.

(3) Afecta a la parcela 12.3b solo en cuanto a lo establecido en su Norma 2, "Aplicación suspendida del parámetro de número de viviendas", que implica la desregulación del número de viviendas establecido y la remisión para su cálculo a la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas para cada zona de ordenanza.

PARÁMETROS DE APLICACIÓN

Edificabilidad (índice)		0,8086	m²/m² (Art. 45.3b NNSS)
Condiciones de Parcela	Parcela Mínima	130	m ² (de carácter privativo)(*)
		200	m ² (totales) (*)
	Frente Mínimo	5,5	m
	Proporción (fondo frente)	5 - 1	
	Forma	Círculo inscrito de 5 m diámetro	
Ocupación Máxima		50,00%	Sobre parcela neta individual
Altura Máxima	Cornisa	7,50	m
	Cumbrera	11,50	m
	Número de Plantas (S/R)	2	(B+1 ^a +Bajo Cubierta)
Retranqueos (mínimo)	Calle o frente de parcela	5,00	m
	Lindero Posterior (Fondo)	4,00	m
	Lateral	0,00	m
	Subzona EL-P	2,00	m
Número máximo de Viviendas		(por condiciones de Parcelación)	Modif.3 ^a PP(Norma 2)

RESULTADOS APLICADOS A LA PARCELA

SUPERFICIE DE LA PARCELA	6.391,53	m² de suelo (**)
Superficie Edificable (máx)	5.168,49	m ² construido (***)
Ocupación Máxima	3.195,76	m ² de suelo
Número Máximo de Viviendas	31	Ud. (****)

(*) Según regulación del Artículo 45.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

(**) Superficie real según medición plano topográfico.

(***) Según Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación aprobados.

(****) Por aplicación de Norma 2 de la Modificación Puntual Plan Parcial-3^a. Nº máx. viv: $6.391,53 \text{ m}^2/200 \text{ m}^2 = 31,95 \text{ viv.} \approx 31 \text{ viv.}$

El reparto de la edificabilidad se realizará a criterio del proyectista. La suma de las diferentes particiones volumétricas de la edificación nunca superará el cómputo total de edificabilidad permitida en la parcela.

Con objeto de concretar ciertos aspectos normativos se parte de la base de Estudio de Detalle aprobado anteriormente, cuyos criterios se incorporan en el presente Estudio de Detalle y se traducen en las siguientes matizaciones sobre el régimen general de retranqueo (ver croquis anexo 3):

- Régimen de retranqueo ED.
- Frente de parcela: 5,00 m. Calle en fondo de saco y 4,00 m en Arroyo del Coronel.
- Calle en fondo de saco: lindero Norte 0,00 m (lateral de frente edificado) y lindero Oeste: 2,00 m (1)
- Subzona EL-P: 2,00 m.
- Posterior (fondo este): 4,00 m con tolerancia parcial a 2,00 m (2).

En definitiva, en la zona de retranqueo obligatorio del lindero Este de la parcela (separación con la zona calificada como Sistema General Verde incluida en el sector), se diferencia una banda de tolerancia de 2,00 m, eventualmente ocupable por edificación en un frente máximo de 5,00 m (por cada cuerpo de edificación previsto en el ED), tal como se refleja gráficamente en el plano PO-02 de la documentación gráfica del ED.

5.3. Condiciones particulares.

Derivados de criterios propios, que emanan tanto de aspectos normativos y de las características físicas la propia parcela, como del equipo redactor del ED y de la propiedad titular del encargo, a los condicionantes básicos anteriores, cabe añadir como criterios o condiciones particulares de la ordenación los siguientes:

1) Adaptar la disposición de la edificación a la topografía en pendiente del terreno, disponiendo los cuerpos edificables banqueados siguiendo las curvas del terreno natural.

(1) En el texto del informe municipal se habla de lindero Este. Sin embargo, en el croquis anexo (doc. 2 del informe), queda claro que se trata del lindero Oeste.

(2) Excepcionalmente, cada uno de los cuerpos de edificación que se establecen podrá invadir la línea de retranqueo de 4,00 m establecida en el lindero Este de la parcela, en un frente de longitud máxima 5,00 m, y respetando en todo caso una distancia mínima a límite de parcela de 2,00 m.

2) Disponer las vías de acceso privado con mínima alteración topográfica del terreno soporte, con tratamiento y dimensiones propias de las vías de coexistencia (preferencia al peatón), y adoptando medidas específicas para atemperar la velocidad de los vehículos.

3) Ordenar la edificación mediante el establecimiento de áreas de movimiento susceptibles de agotar las posibilidades de ocupación y, consecuentemente de admitir una mayor variedad de soluciones edificatorias.

4) Adscribir, con carácter preferente, a parcelas y usos privados la mayor superficie de terreno posible, con una distribución equitativa entre el número de viviendas máximo posible, todo ello dentro de los márgenes de proporcionalidad a efectos de parcelación establecidos en las ordenanzas del Plan Parcial vigente.

Descripción de la ordenación

6.1. Descripción general:

Atendiendo a la morfología de la parcela y a las tipologías edificatorias previstas en las ordenanzas, la edificación se distribuye en tres hileras diferenciadas dispuestas en dirección norte-sur en el caso de la RP1, y este-oeste en el caso de las RP2 y RP3, siguiendo la dirección de la calle en fondo de saco y Arroyo del Coronel. En el caso del bloque RP2, compuesto por cinco viviendas, cuenta con un vial interior de acceso sensiblemente paralelo a la calle Arroyo del Coronel. La zona más interior de la parcela (linderos Norte y Este) se reserva para zonas ajardinadas interiores de carácter comunitario.

Los bloques se disponen en cuerpos aterrazados siguiendo la inclinación del terreno en toda su longitud para favorecer así el acceso.

La calle que bordea la parcela por el oeste y la calle Arroyo del Coronel proporcionan acceso a la primera y segunda hileras de viviendas, cuyo frente ocupa prácticamente toda su longitud. El vial interior proporciona acceso a un solo cuerpo de edificación quedando flanqueado en el frente opuesto por los jardines traseros de las viviendas de la hilera enfrentada.

El carácter de este viario es netamente peatonal, sin perjuicio de la necesaria tolerancia para el tránsito de vehículos, circunstancia subrayada tanto por la propia sección adoptada (5,00 m de ancho total), mínimo suficiente para garantizar el acceso rodado, como por el tratamiento previsto (sin diferenciación de acera y con tratamiento superficial tipo adoquín o similar, propio de zonas peatonales).

Las tres hileras diferenciadas (identificadas con las siglas RP Residencial en el plano PO-1 de la documentación gráfica anexa), constituyen el núcleo de la parcela asignable con carácter privado a las viviendas resultantes. Los viales interiores (identificados VI), y las zonas ajardinadas (señaladas JC), corresponden a espacios interiores con carácter de elemento común (artículo 45.2 NN SS).

La dotación de aparcamientos reglamentaria se localizará en el interior de las parcelas privadas y bajo las mismas, no previéndose la posibilidad de estacionar vehículos en las zonas comunitarias.

6.2. Estructuración de la ordenación: alineaciones/áreas de movimiento.

En el plano PO-2 de la documentación gráfica se señalan los elementos a través de los que se estructura la ordenación del conjunto: las alineaciones y los ejes de viario interior, las áreas de movimiento, los retranqueos y con carácter complementario las zonas reservadas para eventual localización de áreas de aparcamiento alineados en fachada, así como las cotas que definen la posición relativa de los distintos elementos diferenciados. Se distinguen:

Área de movimiento (tramada en color amarillo en el plano): define el límite dentro del cual debe de localizarse la edificación (no tiene el carácter de alineación obligatoria, pudiendo las construcciones disponerse libremente dentro del perímetro delimitado). La superficie delimitada supera la ocupación máxima permitida en la ordenanza del Plan Parcial, por lo que el Proyecto de Edificación deberá justificar, además de que la posición de la edificación es coherente con las áreas de movimiento establecidas en el presente ED, el cumplimiento del límite de ocupación establecido en el artículo 45.3.B de las NN SS de Torreledones.

Retranqueo a calles exteriores (línea discontinua roja): define la distancia mínima que debe mantener la edificación con respecto a la alineación oficial del viario establecida en el Plan Parcial del AHS.

Retranqueo a lindero posterior (línea discontinua verde): define la distancia mínima que debe mantener la edificación con respecto al límite de la parcela colindante calificada SGV-1 (identificada como 12.4 en el Plan Parcial vigente).

Banda de tolerancia (tramada en color naranja): franja de terreno incluida en la zona de retranqueo obligatorio puntualmente ocupable por edificación con las limitaciones que se establecen en el apartado 5.2 de la presente Memoria.

Alineación de vial interior privado (grafiada con línea discontinua azul claro): define la separación entre el viario interior y el resto de la parcela, tanto de las zonas susceptibles de adscripción a las viviendas con carácter privado como de las superficies ajardinadas con carácter de elemento común. El carácter “vinculante” que se le otorga indica su condición de fija, y define la posición límite del viario interior en relación con el resto de zonas de la parcela.

Eje de vial interior privado (línea discontinua y puntos morada): define la posición de los canales previstos para los viales que integran la ordenación (con independencia de la solución definitiva de diseño de sección que se adopte). Dado su carácter vinculante, una vez replanteado el conjunto, su posición es invariable quedando establecida por las cotas que se reflejan en el plano PO-02 del presente ED.

6.3. Distribución de los usos de suelo.

La distribución de los usos del suelo (plano PO-1), distingue en la parcela de partida (ámbito del ED), tres zonas diferentes:

RP (residencial privado): zona destinada a albergar las edificaciones residenciales y sus dependencias anexas cuyo uso es de carácter privado.

VI (viario interior privado): superficie de parcela ocupada por las calles interiores de acceso a las viviendas. Su titularidad será compartida entre todas las viviendas, con carácter de elemento común, en los términos regulados en la Ley de Propiedad Horizontal. El espacio VI1 hace referencia a los accesos peatonales interiores necesarios para configurar la distribución interior de la parcela y permitir el acceso a las diferentes zonas comunes. El espacio con la denominación VI2 recoge el acceso rodado creado para acceder a la hilera de viviendas con denominación RP2.

JC (jardín comunitario): superficie destinada a zonas ajardinadas y/o urbanizadas de uso comunitario. Como en el caso de los viales interiores, tiene carácter de elemento común y su propiedad será compartida entre todas las viviendas. Sobre estos espacios podrán localizarse los equipamientos deportivos autorizados (piscinas, canchas de juego, etc.), así como las instalaciones complementarias exigibles por la legislación sectorial, con las limitaciones y condiciones establecidas en el Plan Parcial del Área Homogénea Sur. Dentro del área objeto de estudio las zonas de jardín comunitario se han dividido en dos zonas principales debido a su ubicación y uso. El área denominada JC1 da servicio a los accesos ubicados al Norte, flanqueando el acceso para discapacitados y en acceso rodado al parking en sótano de la hilera residencial RP1. El área denominada JC2 se ubica en el centro funcional de la parcela y alberga la piscina y los espacios de uso público del conjunto residencial. Es de mayor tamaño que el espacio JC1 y sirve de eje distribuidor y zona de descompresión de las unidades residenciales.

Como ya se ha señalado en el apartado 2, esta diferenciación de zonas a efectos meramente operativos no puede considerarse, en ningún caso, como una conformación de espacios con uso pormenorizado propio.

El resumen de superficie de las diferentes zonas en que se distribuye la parcela, es el que se refleja en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES

SUPERFICIE SUELO	USO	CLAVE	ZONA	SUPERFICIE	DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL
				m ² s	
USO PRIVADO	Residencial	RE	RE1	2219,85	82,95%
			RE2	766,14	
			RE3	2316,52	
	TOT. SUPERFICIE RESIDENCIAL			5301,85	
ZONA COMÚN	Viario Interior Privado	VI	VI1	250,19	8,07%
			VI2	265,53	
				515,72	
	Jardín Común	JC	JC1	158,61	
			JC2	415,35	
				573,96	
TOTAL ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE				6391,53	100,00%

6.4. Ordenación de volúmenes.

Los volúmenes edificables se distribuyen en tres cuerpos de edificación diferenciados, coincidentes con las zonas RE (respectivamente 1,2 y 3), que se reflejan en el plano 02 de la documentación gráfica anexa.

La distribución de las viviendas posibles (31 unidades con carácter de máximo), entre estos cuerpos de edificación, no se prefigura con carácter vinculante en el presente ED (no es preciso limitar innecesariamente las posibles opciones). Sin embargo, atendiendo a las limitaciones normativas que operan sobre el ámbito, y en concreto las correspondientes a parcelación, para el supuesto de agotar el número máximo permitido con viviendas de similares características, las 31 viviendas se distribuirán según el siguiente resumen:

Volumen edificable (zona):

- RP1: 12.
- RP2: 4.
- RP3: 15.

Carácter normativo de las determinaciones del ED. Aplicación subsidiaria de ordenanzas

A efectos normativos, tienen carácter vinculante los planos de ordenación PO-1 (distribución de los usos del suelo), y PO-2 (Alineaciones. Áreas de movimiento. Viario interior privado), de la documentación gráfica del ED, cuyas determinaciones estructuran la ordenación y la posición de las edificaciones y sus accesos en la parcela.

El resto de los planos de ordenación (preceptivos según las vigentes NN SS), tienen como finalidad el facilitar una aproximación gráfica al conjunto edificable susceptible de realización como resultado de aplicar las determinaciones del ED. Tiene un carácter meramente ilustrativo y aproximado y, consecuentemente, no son vinculantes.

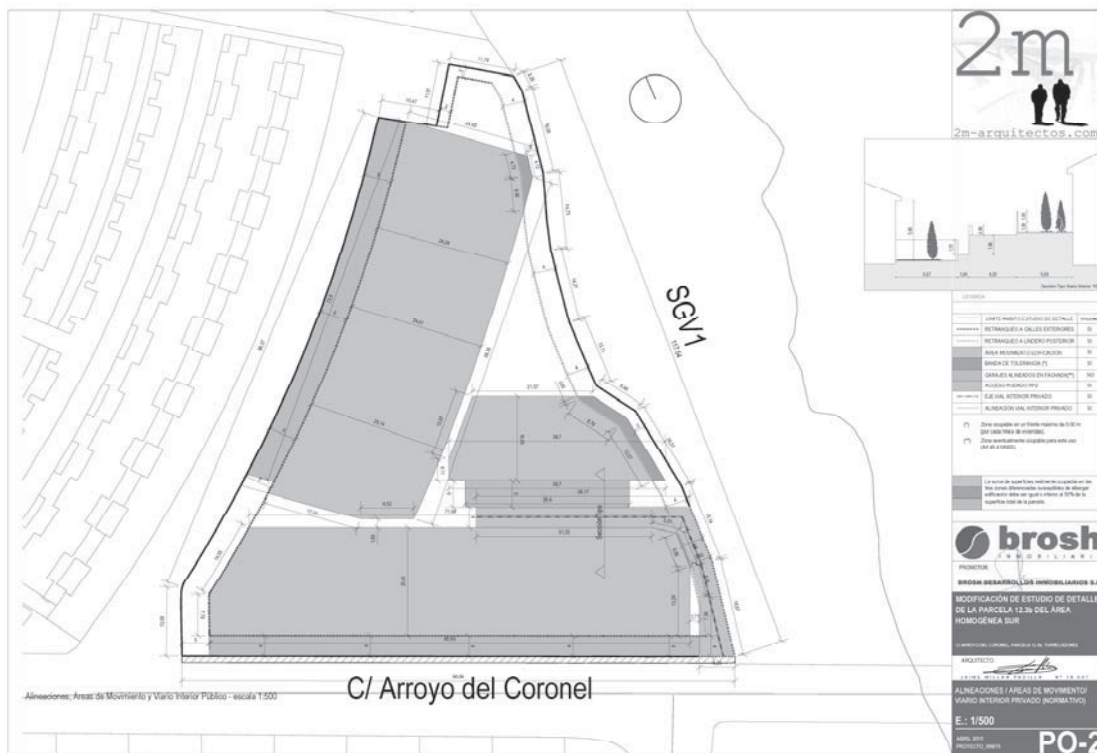
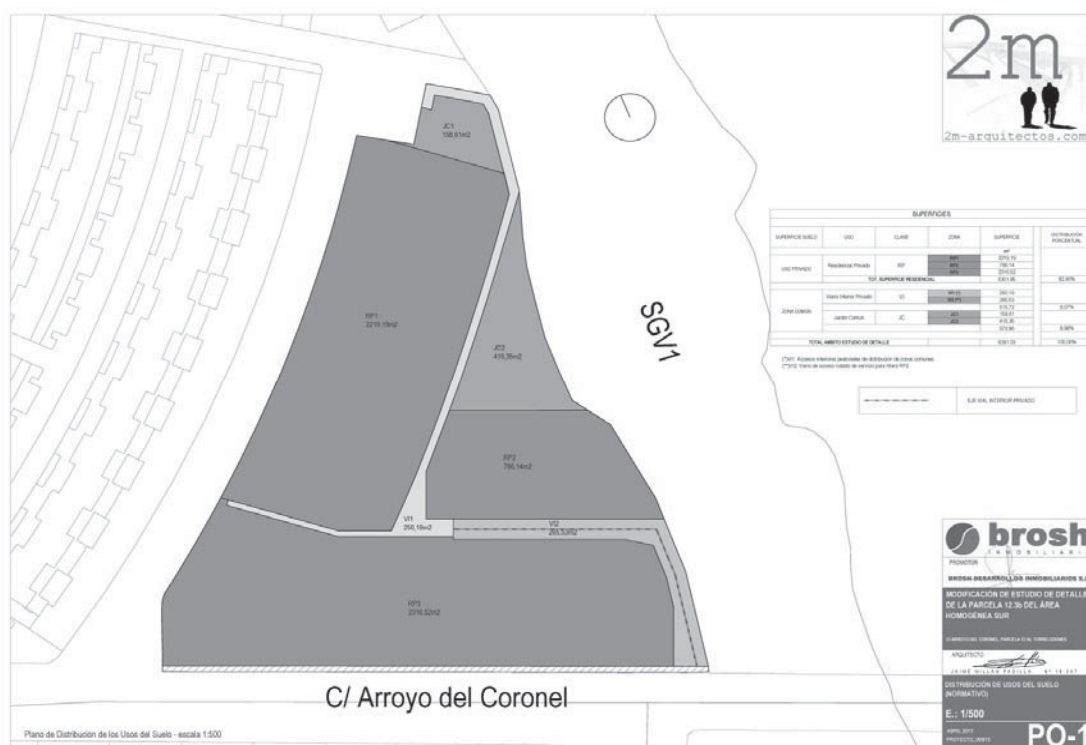
En aplicación del artículo 8.3.3.b) de las NN SS de Torreldones, como determinación vinculante del presente Estudio de Detalle establece:

“Todos los espacios ajardinados y los viales interiores incluidos en el ámbito del presente ED que no queden adscritos a las viviendas con carácter privativo, tendrán la consideración de elemento común conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, correspondiendo su mantenimiento y conservación a los propietarios de las viviendas, constituidos al efecto en Comunidad de Propietarios o agrupación equivalente según la legislación aplicable”.

Con posterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle, se formalizarán los oportunos compromisos en orden a garantizar el cumplimiento de esta obligación.

Con independencia de las condiciones de ordenación derivadas directamente del presente Estudio de Detalle, serán aplicables, en todo aquello que no esté definido por él, las ordenanzas propias del Plan Parcial del Área Homogénea Sur (AHS), así como las determinaciones de las sucesivas Modificaciones Puntuales de Plan Parcial aprobadas y, por extensión, la normativa urbanística aplicable de las Normas Subsidiarias de ámbito municipal de Torreldones.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



Lo que se hace público para general conocimiento.
 Torrelodones, a 31 de julio de 2015.—El concejal-delegado de Urbanismo, Santiago Carlos Fernández Muñoz.

(02/4.439/15)

