



Por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en fecha 30 de marzo de 2022, se ha adoptado acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUP.R2 - ordenanzas ZU.R4.2 y ZU.R5.2.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se remite una copia del citado Plan Especial a los efectos de su depósito en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística, de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Asimismo, como Anexo I al presente anuncio, se publica el contenido de la normativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

#### ANEXO I

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación es aclarar las determinaciones sobre altura en las Ordenanzas ZUR-42 y ZUR-52 del Plan Parcial del SUP-R2, completando las determinaciones con la especificación de la altura mínima de planta baja de la edificación y del significado del término “garaje” a efectos de la definición de la tipología de condominio.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Al iniciarse la redacción de los proyectos de las tipologías de vivienda unifamiliar y condominios han surgido una serie de dudas de interpretación que hacen necesaria una aclaración de los conceptos implicados en la regulación de este parámetro, en relación con lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

Esta aclaración podría haber sido objeto de un acuerdo interpretativo a no ser por la circunstancia de que, en algunos de esos conceptos, la normativa del Plan Parcial remite a la del Plan General y requieren ser completados con la especificación de la altura mínima de planta baja de la edificación que no figura explicitada claramente en el Plan General ni en el Plan Parcial. Debe tenerse en cuenta que las determinaciones generales del documento municipal tienen carácter subsidiario respecto a las ordenanzas particulares que, salvo en el suelo urbano consolidado, deben ser redactadas por los instrumentos de desarrollo (planes parciales). Este carácter subsidiario, respecto a las ordenanzas particulares del suelo urbano consolidado, da lugar a que cualquier interpretación de su contenido afecte a la totalidad de esa clase y categoría de suelo pudiendo entrar en colisión con las interpretaciones consolidadas a lo largo de los veinte años de vigencia del Plan General.

El alcance del Plan Parcial respecto a la ordenación pormenorizada, en cuya concreción práctica han surgido las dudas y confusiones, aconsejan que la aclaración se efectúe sobre el texto de la normativa del Plan Parcial de este sector (SUP-R2) que las ha generado y, dado que resulta necesario introducir alguna determinación complementaria que podría entenderse no contenida explícitamente en el texto original, se opta por tramitar estas aclaraciones como Modificación del Plan Parcial.



En cualquier caso, durante la tramitación de esta modificación no quedan suspendidas licencias de proyectos elaborados con la normativa actual.

#### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación incluye:

- Aclaración/especificación, en relación con el contenido general de los siguientes artículos de las Ordenanzas Generales del Plan General: IV.3.3.3. Altura de plantas o pisos, IV.3.3.5, Medición de alturas, V.10.3.2. Condiciones vivienda multifamiliar libre y V.10.4.2. Condiciones vivienda unifamiliar libre, y del significado de los siguientes términos de las Ordenanzas Generales del Plan Parcial:

- o Altura total de planta.
- o Altura libre de planta.
- o Altura total de la edificación.
- o Altura de la planta baja de la edificación
- o Garaje.

Estas aclaraciones y especificación se concretan en:

La inclusión de gráficos aclaratorios de las diferentes definiciones y la adición de la definición de Garaje a efectos de la tipología edificatoria en el Artículo 2.0 de la Sección II.

La división del Artículo 3.3 de la Ordenanza ZU-R4 en dos sub-artículos, el 3.3.1 de nueva redacción, que establece la altura mínima de la planta baja en 3,00 m y el 3.3.2 que recoge el contenido del artículo inicial 3.3.

La división del Artículo 3.2. de la Ordenanza ZU-R5 en tres sub-artículos, el 3.2.1. que recoge el contenido del artículo inicial 3.2, el 3.2.2, de nueva redacción, que establece la altura mínima de la planta baja en 3,00 m y el 3.2.3. igualmente de nueva redacción que recoge, para evitar confusiones, las determinaciones del Plan General sobre altura libre mínima de las diferentes plantas.

Las ordenanzas quedan redactadas de la siguiente forma:

#### ORDENANZA ZUR-4.2

1. Definición. Regula la edificación en zonas de uso predominante residencial de baja densidad en pequeños bloques con aparcamiento mancomunado, asimilable a la vivienda unifamiliar a efectos de uso característico.

2. Tipología edificatoria. La tipología es la de condominio, entendiéndose por tal la que reúne las siguientes características: Conjunto de más de dos viviendas con acceso independiente cada una de ellas desde una zona común, ubicadas en una parcela con acceso único desde el exterior y garaje común, que cumplen las especificaciones para condominios del Plan General.

3. Determinaciones de Aprovechamiento.

3.1. Alineaciones Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

3.2. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación será la siguiente:



- a) Cubierta Plana. tres (3) plantas más ático, diez metros (10,00 m) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de techo del ático.
- b) El ático tendrá un retranqueo mínimo de un metro veinte centímetros (1,2 m), medidos en la perpendicular a la línea de fachada. b) Cubierta inclinada. tres (3) plantas y bajo cubierta, diez metros (10,00 m) medidos desde la rasante hasta la línea de intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a habitaciones vivideras ligadas a la planta inferior, computando aprovechamiento a partir de una altura libre de un metro y sesenta y cinco centímetros (1,65 m) según lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

El tejado no excederá de treinta grados (30°) de pendiente continua.

La planta baja podrá elevarse sobre la rasante una altura máxima de un metro (1 m), medido hasta la cara inferior del forjado del suelo de la planta baja, sin que con ello supere la altura máxima de la edificación fijada en los párrafos anteriores.

Las determinaciones anteriores definen un sólido capaz dentro del cual podrán situarse los forjados de las diferentes plantas cumpliendo las determinaciones de altura libre mínima de cada una de ellas.

### 3.3. Altura mínima de las diferentes plantas de la edificación.

#### 3.3.1. Altura total mínima de las diferentes plantas.

La altura mínima de la planta baja de la edificación será de tres (3) metros La altura mínima del resto de las plantas de la edificación, será la necesaria para el cumplimiento de la determinación sobre altura libre mínima de cada una de ellas.

Para la altura mínima de las plantas sótano y bajo cubierta, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

En ningún caso podrá superarse la altura total de la edificación.

#### 3.3.2. Altura libre mínima de las diferentes plantas. La altura libre mínima de las plantas: baja, superior y ático, será de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m).

La altura libre mínima del resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...), así como de pasillos, cocinas y aseos será la establecida en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz para el uso concreto de que se trate.

### 3.4. Aprovechamiento

1. Máximo: Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada manzana será el indicado a continuación en uso característico condominio unifamiliar:

Identificación de Parcela	Aprovechamiento m2 c reales (edificabilidad)
Parcela 10	7.705
Parcela 11	10.120
Parcela 12	9.660
Parcela 13	9.059
Parcela 14	3.335
TOTAL	39.905

3. Patrimonializable: Será igual que el asignado ya que la cesión del 10% se ubicará en parcela específica.

### 3.5. Frente mínimo

La fachada mínima será de veinte metros (20 m)

### 3.6. Frente máximo

La edificación adosada no podrá superar una longitud máxima de cien metros (100 m).

## ORDENANZA ZUR-5.2

1. Definición. Regula la edificación en áreas de vivienda unifamiliar adosada.

2. Tipología edificatoria. Corresponde a edificios de una vivienda según los tipos de vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera.

3. Determinaciones de Aprovechamiento

3.1. Alineaciones Serán las indicadas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

### 3.2 Alturas.

3.2.1. Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y bajo cubierta, (7,55 m), medidos a la intersección de la línea de fachada con la cara inferior del forjado de cubierta, pudiendo elevar la planta baja de piso una altura de un metro cuarenta centímetros (1,40 m), medido a la parte inferior del forjado de suelo de la planta baja, sin superar la altura máxima de la edificación permitida. El espacio bajo cubierta podrá destinarse a vivienda computando aprovechamiento a partir de una altura libre de un metro y sesenta y cinco centímetros (1,65 m).

3.2.2. Altura total mínima de las diferentes plantas. La altura mínima de la planta baja de la edificación será de tres metros (3 m).

La altura mínima del resto de las plantas de la edificación será la necesaria para el cumplimiento de la determinación sobre altura libre mínima de cada una de ellas, sin superar la altura máxima de la edificación.

Para la altura mínima de las plantas sótano y bajo cubierta, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón.

En ningún caso podrá superarse la altura total de la edificación.

3.2.3. Altura libre mínima de las diferentes plantas.

La altura libre mínima de las plantas: baja, superior y ático, destinadas a uso residencial será de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m).

La altura libre mínima del resto de las plantas (bajo cubierta, sótano...), así como de pasillos, cocinas y aseos será la establecida en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz para el uso concreto de que se trate.

3.3. Aprovechamiento.

1. Máximo: Será igual al asignado. Respetando la cabida del sólido capaz se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas de la misma calificación por el procedimiento previsto en las Ordenanzas Generales, manteniendo en consecuencia el aprovechamiento y edificabilidad máxima del conjunto de las parcelas.

2. Asignado: El aprovechamiento asignado a cada manzana será el indicado a continuación en uso característico residencial unifamiliar.

Parcela	Aprovechamiento m2 c reales
15.1	2.160
15.2	2.025
15.3	3.780
16	2.025
17	4.320
18	4.725
19	2.700
20	4.725
21	2.700
22	4.590
23	5.535
24	2.700
25	2.565
TOTAL	44.550

3. Patrimonializable: Igual al asignado ya que la cesión del 10% se ubicarán en parcela específica.

#### 3.4. Frente mínimo de edificación

El frente mínimo de edificación será de seis metros (6,00 m).

3.5. Frente Máximo Las edificaciones adosadas no podrán superar una longitud máxima de cien metros (100 m).

3.6. Ocupación Máxima La ocupación máxima sobre rasante será del 50%. Bajo rasante la ocupación máxima será del 80%, en cualquier casob, quedará un 20% de la parcela como suelo libre sin uso bajo rasante.

3.7. Parcela Mínima La parcela mínima será de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de media para el conjunto de viviendas comprendido en una manzana o en parte de la misma que cumpla la condición de frente máximo. Respetando el frente mínimo de edificación, se admiten variaciones entre parcelas sin superar el número máximo de viviendas previstas en el Plan Parcial para cada manzana.

3.8. Patios Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

#### 3.9. Retranqueos de la edificación sobre rasante

Serán de 5 m. a los linderos frontal y posterior y dos metros a linderos laterales que podrán suprimirse en edificaciones adosadas o en hilera. No se admite el adosamiento lateral de una sola parcela. Se permite reducir el retranqueo frontal a 3 m. siempre que se plantee de forma unitaria por manzanas completas.

En el espacio de retranqueo se admiten la existencia de instalaciones y usos no consumidores de volumen que no impidan el cumplimiento de la legislación sobre incendios.



### 3.10. Salientes y vuelos

Dentro del área de movimiento quedarán a juicio del autor del proyecto. Fuera de dicha área se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Torrejón de Ardoz.

### 3.11. Reserva de Aparcamiento

Deberán reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup> c) edificables o fracción de cualquier uso en el interior de la parcela.

3.12. Vallado El vallado de la manzana al que pertenezcan las viviendas tendrá un diseño unitario, cumpliendo por ello las determinaciones establecidas por el Plan General de Torrejón de Ardoz.

## 4. Condiciones Estéticas

### 4.1. Composición

- La composición será libre, teniendo en consideración la relación con las edificaciones existentes en su entorno. La arquitectura será clara, de formas puras, precisas, verdaderas, que constituyan espacios serenos, llenos de racionalidad, limpios de gestos innecesarios y que no aparente lo que no es.
- Se permite la ejecución de buhardillas de acuerdo con lo especificado por las ordenanzas generales del Plan General.

### 4.2. Materiales

Los materiales, color y tratamiento serán libres, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes.

4.3. Medianerías Las medianerías que fueran a permanecer al descubierto deberán tratarse como fachadas.

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia por incumplimiento de estas normas estéticas.

## 5. Condiciones higiénicas de la edificación

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Torrejón de Ardoz.

## 6. Determinaciones de uso

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se indican en las Ordenanzas Generales del Plan General.

Uso Global. Residencial

Uso Predominante. Residencial Unifamiliar

Usos complementarios. No se contemplan salvo el de garaje-aparcamiento.

Usos compatibles en edificio exclusivo.

- Docente en edificación aislada
- Hotelero: H-1 en edificación aislada
- Sanitario: S-2 y S-4 en edificación aislada
- Servicios Administrativos: A-1 en edificación aislada
- Sociocultural: SC en edificación aislada



Usos compatibles compartidos. Los indicados en el cuadro adjunto que no podrán consumir más del 30% del aprovechamiento asignado a la manzana, incluidos los compatibles en edificio exclusivo. Se prohíben los no especificados.

Frente a la presente Resolución, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la presente publicación, en virtud de lo establecido en el art. 46.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1.998, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que estime pertinente en defensa de sus intereses y derechos.

Torrejón de Ardoz, a 1 de abril de 2022

**EL ALCALDE PRESIDENTE**

**Fdo. Ignacio Vázquez Casavilla**

