

POLIGONO LOS GIRASOLES: ORDENANZA REGULADORA

ZUR-7*

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Definición

Regula la edificación en las parcelas de uso residencial multifamiliar de las Unidades de Ejecución de Distribución de Beneficios y Cargas (UE-DB) que no se asocian a otra de las Ordenanzas de Suelo Urbano.

La tipología edificatoria es bloque abierto y manzana cerrada.

Determinaciones de Aprovechamiento

Alineaciones.- Son las definidas en el plano correspondiente y en la ficha de ordenación de la UE-DB.22.

La posición de la edificación será libre dentro del Area de Movimiento definida en la ficha de ordenación UE-DB.22, entre la alineación exterior y el fondo edificable.

Altura.- Es la indicada en la ficha de Ordenación. Mediante Estudio de Detalle, podrán reordenarse los volúmenes edificables y su disposición en cada parcela teniendo en cuenta que la altura máxima será la indicada en la actual ficha de Ordenación.

La relación entre plantas y altura será:

1 planta:	4,50m.	5 plantas:	16,50m.
2 plantas:	7,50m.	6 plantas:	19,50m.
3 plantas:	10,50m.	7 plantas:	22,50m.
4 plantas:	13,50m.	8 plantas:	25,50m.

Se autorizan los áticos, con un retranqueo mínimo de 3 metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

Aprovechamiento. -

1. **Real:** Será el sólido capaz definido por las condiciones de altura y ocupación de los esquemas incluidos en las Unidades de Ejecución.

2. **Asignado:** Será el resultado de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto a la superficie de la parcela inicial.

3. **Patrimonializable:** 100% del Aprovechamiento Patrimonializado y 90% del exceso hasta el Aprovechamiento Tipo.

Cubierta.- El espacio bajo cubierta podrá destinarse a la instalación de elementos comunes del edificio computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65m. El espacio bajo cubierta podrá dedicarse a usos vivideros, siempre que esté asignado a la planta inferior y comunicado directamente con ella, computando el aprovechamiento a partir de una altura libre de 1,65m.

Cumbrera.- La cumbrera de la cubierta no podrá elevarse más de 3,50 metros por encima de la altura máxima. Sobre esta altura podrán situarse elementos técnicos debidamente justificados.

Fachada máxima.- La fachada máxima será de 70 metros, superada esta distancia, el diseño de la edificación deberá de presentar un corte compositivo.

Ocupación máxima de la edificación.- Sobre rasante, la definida por el área de movimiento, y bajo rasante el 100% de la parcela.

El techo del aparcamiento solo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación.

30 JUL 2002

Posición de la edificación.- En los planos de las Unidades de Ejecución se incluye un diseño indicativo de la edificación en cada parcela que podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, respetando las condiciones incluidas en esta Ordenanza.

Salientes y Vuelos.- Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

25 OCT 2002

Urbanización.- Dado que en esta Ordenanza existen espacios libres privados, en el Proyecto de Construcción de la Edificación, existirá un proyecto específico relativo a las Obras de Urbanización, cuyo diseño esté vinculado a la edificación proyectada, y contendrá al menos el ajardinamiento del 40% de la superficie libre privada.

Condiciones Estéticas

Composición

Volúmenes.

Los definidos en la Ficha de Ordenación. Se podrán modificar previa redacción del oportuno Estudio de Detalle.

Fachadas.

La longitud de la fachada será la fijada en la Ficha de Ordenación.

Cubiertas.

Podrán ser planas o inclinadas, de forma libre.

Salientes y Vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales.

El saliente máximo de cornisas y aleros no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

Materiales

La composición de la edificación, materiales, color, y tratamiento serán libres en esta zona, teniendo siempre en cuenta la relación con las edificaciones existentes, en cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar cualquier licencia porque el proyecto presentado incumpla la condición de adecuación al entorno.

Determinaciones sobre el uso y destino de la edificación y el suelo

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

Uso global.-Residencial.

Uso predominante.-Residencial multifamiliar.

Usos complementarios.-Los compatibles autorizados en planta baja.

Usos compatibles en edificio exclusivo (No pueden consumir más del 30% del Aprovechamiento asignado a la manzana).

Oficinas

Hotelero

Religioso

Sociocultural

Estación de Servicio.-Permitido previo acuerdo de la Comisión de Gobierno con superficie mínima de parcela de 1000m² en calles de anchura superior o igual a 15m.

Con las condiciones que a juicio de los Servicios Técnicos fueran necesarias para resolver los problemas ambientales y de tráfico generados.

Administrativo.-A1 y A3.

Aparcamientos (en calles de anchura superior o igual a 10m.).

Residencial multifamiliar protegida (sin limitación de porcentaje).

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO
"LOS GIRASOLES" UE-DB-22 - TORREJÓN DE ARDOZ - MADRID

USOS COMPATIBLES COMPARTIDOS CON EL USO PREDOMINANTE (ZUR-7)									
Uso Global	Uso pormenorizado	Semi sótano		P. Baja		P. Superior a la baja		Patio, Espacio Libre parcela	
		Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones	Tipos	Condiciones		
Dotacional y Servicios	Aristencial	A-1	2ª	A-1	2ª	A-1	7ª	3ª	
	Cementerio y Funerario								
	Deportivo		3ª 7ª	D-0 D-1	2ª				D-0 D-1 Cd. 3ª
			4ª	DO-1 DO-2 DO-3 DO-5	2ª, 6ª 2ª 2ª 2ª	DO-3 DO-5	7ª 7ª		3ª
	Docente		4ª	R-1.1	2ª				
	Religioso		4ª	S-3 S-2 S-4 S-5 S-6	2ª	S-5 S-4 S-2 S-3	17ª 7ª 7ª 7ª		
		Sanitario		4ª	A-1 A-3.1	2ª 2ª	A-1	7ª	
	Serv. Admtvos.		4ª	SC	2ª				
	Sociocultural		4ª	AL-1 I-1	2ª				
	Productivo	Almacenes		4ª	I-1	2ª			
Industrial			4ª	T	2ª				
Terciario Industrial			4ª						
Red Viaria	Aparcamientos	AP-2.1		AP-2.2				AP-1.1 AP-1.2	
	Estación Autobuses								
	Est. de Servicio								
Residencial	Residencial								
Terciario	Comercial		4ª	C-1 C-2 C-5	2ª 2ª 2ª				
		Espectáculos		4ª	H-1	2ª			
		Hotelero		4ª	HO-1	2ª			
	Hostalero		4ª	O-1 O-2 O-3		O-1 O-2 O-3	17ª 7ª		
		Oficinas							ZV/EI
Z. Verdes y Esp. Libres	Z. Verdes y Esp. Libres								

El porcentaje máximo para usos compatibles compartidos y complementarios será del 20%
y en todo caso la planta baja.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS - NO VINCULANTE

COMISIÓN GESTORA "EL GIRASOL"
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

UNIDADES DE PROMOCIÓN

USO PRINCIPAL	ORDENANZA DE APLICACION	TIPOLOGIA	REF. PLANO	area mov. M2	verde(EP-2 min.) M2	SUPERFICIES M2	EDIF. REAL m2/m2	COEF. HOMOG.	EDIF. COMPUT. m2/m2	Nº VIVS. Ud.	
RESIDENCIAL ZU-R-7	MANZANA CERRADA		PARCELA RM1	3.333,55	1.801,16	5.134,71	21.928,90	1	21.928,90	224	
			RM1.1	819,22		1.263,15			5.389,04	55	
			RM1.2	833,14		1.283,34			5.480,57	56	
			RM1.3	848,06		1.304,88			5.578,72	57	
				833,14		1.283,34			5.480,57	56	
	MANZANA CERRADA			PARCELA RM2	3.053,19	1.451,29	4.504,48	19.235,34	1	19.235,34	198
				RM2.1	763,30		1.126,12			5.023,56	51
				RM2.2	763,30		1.126,12			5.023,56	51
				RM2.3	763,30		1.126,12			4.594,11	48
				763,30		1.126,12			4.594,11	48	
	MANZANA CERRADA			PARCELA RM3	3.357,11	1.831,53	5.188,64	22.467,05	1	22.467,05	226
				RM3.1	839,28		1.297,16			5.450,00	55
				RM3.2	839,28		1.297,16			5.672,35	57
				RM3.3	839,28		1.297,16			5.672,35	57
				839,28		1.297,16			5.672,35	57	
	BLOQUE ABIERTO			PARCELA RM4	3.871,56	2.070,00	5.941,56	20.918,85	1	20.918,85	210
RM4.1				1.935,78		2.970,78			10.459,43	105	
RM4.2				1.935,78		2.970,78			10.459,43	105	
PARCELA RM5				3.091,10	1.368,49	4.459,59	19.046,40	1	19.046,40	194	
MANZANA CERRADA			RM5.1	1.475,37		2.094,01			8.917,59	90	
			RM5.2	807,87		1.182,79			5.064,41	52	
			RM5.3	807,87		1.182,79			5.064,40	52	
			PARCELA RM6	3.392,59	1.762,97	5.155,56	22.019,19	1	22.019,19	224	
MANZANA CERRADA			RM6.1	848,05		1.288,69			5.504,17	56	
			RM6.2	857,17		1.305,03			5.863,35	57	
			RM6.3	848,05		1.288,69			5.504,17	56	
			RM6.4	839,32		1.273,15			5.447,50	55	
MANZANA CERRADA			PARCELA RM7	3.628,08	2.242,88	5.870,96	25.073,72	1	25.073,72	254	
			RM7.1	906,66		1.467,22			6.033,02	61	
			RM7.2	906,66		1.467,22			6.033,02	61	
			RM7.3	888,97		1.440,52			6.371,87	65	
			925,82		1.496,00			6.635,81	67		
				23.727,18	12.528,32	36.255,50	150.689,45		150.689,45	1.530	

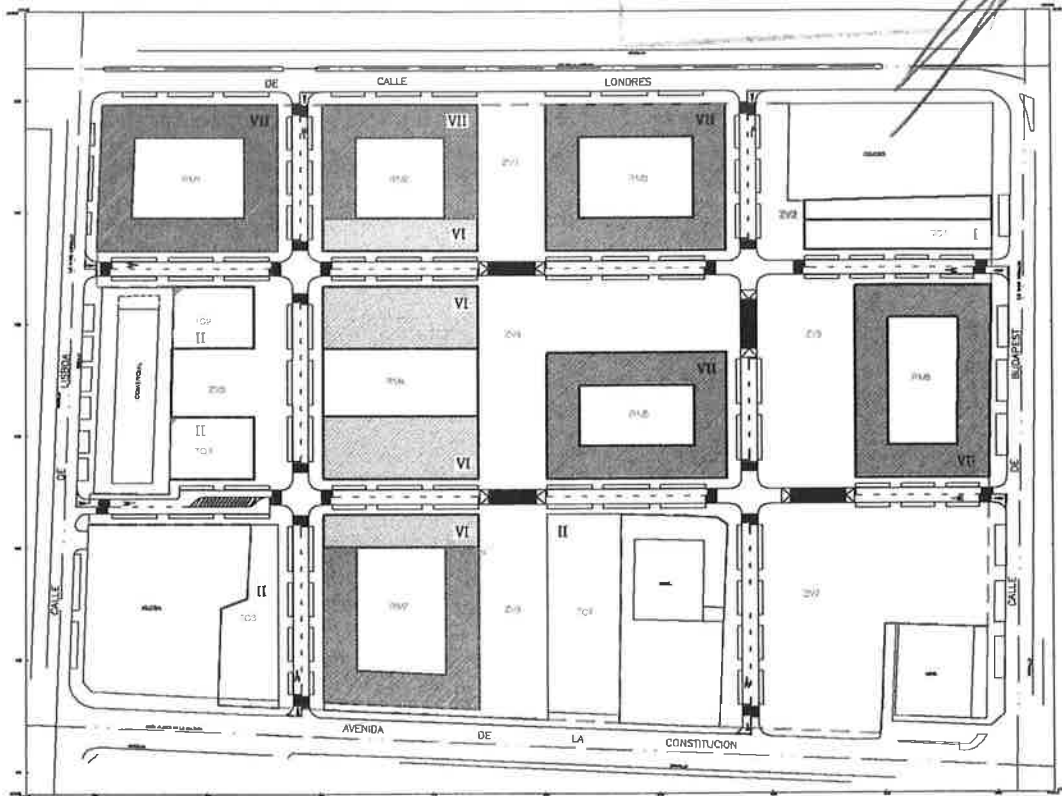
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN POLÍGONO "LOS GIRASOLES" UE-DB-22

30 JUL 2002

APROBACION MUNICIPAL
Fecha

APROBACION MUNICIPAL
Fecha

25 OCT 2002



ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ZUR-7*
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

POLIGONO LOS GIRASOLES: ORDENANZA ZU-EP
(ESPACIOS LIBRES PRIVADOS)

Definición

Regula la edificación en espacios libres privados de zonas residenciales, superponiéndose a la ordenanza residencial correspondiente.

Clasificación.

Se incluyen dentro de este tipo de espacios:

- 1.- los patios de manzana cuando no sean edificables en superficie.
- 2.- los espacios interbloque en zonas de bloque abierto.

Determinaciones de aprovechamiento y volumen edificable.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se señala en las Ordenanzas Generales de Uso.

Categoría 1.- son espacios ineducables, en los que solo se autorizan sobre rasante y en el caso de tratarse de patios mancomunados, las instalaciones y servicios exigidos por la legislación vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

La altura máxima será de 3,00 m. la ocupación no podrá superar el 5% de la superficie del patio.

La superficie que se edifique se entenderá como lucrativa con uso dotacional privado.

Categoría 2.- son espacios ineducables en los que, caso de estar adscritos a las comunidades de propietarios de los edificios de la parcela inicial, se permite la edificación sobre rasante de las instalaciones y servicios exigidos por la legislación

vigente para el correcto funcionamiento de las instalaciones deportivas no consumidoras de volumen que se permiten en su interior.

Previo estudio de Detalle, el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de instalaciones deportivas o socioculturales de uso comunitario con un altura máxima de 5 m. y una ocupación no superior al 30 % de la superficie del espacio adscrito. El aprovechamiento consumido se entiende lucrativa y podrá adquirirse el Ayuntamiento o por transferencia de otras parcelas en caso de haberse patrimonializado la totalidad del asignado.

Categoría 3 .- son espacios inedificables en los que no se permite ninguna edificación consumidora de volumen excepto pequeñas casetas para aperos de jardinería, desmontables.

Determinaciones de Uso.

Usos permitidos.-

Categoría: 1

- Deportivo comunitario D-0 .
- Garaje aparcamiento, en una ocupación máxima del 70% salvo lo indicado en la Ordenanza Particular de la zona.
- Zona verde.

Categoría: 2.

- Deportivo comunitario D-0 .
- Sociocultural comunitario.
- Garaje aparcamiento para residentes, con una ocupación máxima del 70%.

- Aparcamiento en superficie ocupando un máximo del 30% de la superficie del espacio libre.

- Zona verde (obligatorio el ajardinamiento del 40 % de la superficie)

Categoría 3:

- Deportivo familiar.

- Zona verde.

- Aparcamiento subterráneo respetando las condiciones de ocupación de la ordenanza correspondiente.

Las barbacoas no podrán situarse a menos de 6 m. de un hueco de las viviendas colindantes, salvo acuerdo notarial entre propietarios.

Condiciones de ordenación

Categorías 1 y 2.-

Deberá posibilitarse el acceso de vehículos de extinción de incendios (pasillo de 3m. de anchura) y, en su caso, de ambulancias, coches funerarios, mudanzas, etc., cumpliéndose las normas de accesibilidad y seguridad que le sean de aplicación.

Categoría 3.-

Las modificaciones topográficas respecto del terreno inicial que pudieran corregirse sin alterar la funcionalidad de la edificación no podrán dar lugar a aprovechamiento no computable.

212
[Handwritten signature]

Las instalaciones no podrán afectar a la seguridad de las edificaciones de las parcelas colindantes.

Urbanización.- la Urbanización de los espacios de Categoría 2 y los de Categoría 1 cuando sean accesibles desde el exterior requerirá la presentación de un capítulo complementario de obras de urbanización, en el que se reflejen no solo las redes de infraestructuras (garantizando su independencia de las municipales) sino la pavimentación, el mobiliario urbano y las características del ajardinamiento (al menos el 40 % de la superficie) así como el vallado si existiere.

La calidad será similar a la de los espacios y los módulos económicos de referencia serán los incluidos en el Estudio Económico Financiero debidamente actualizados.

Vallado.- el Vallado de los espacios libres se efectuará bien con elementos vegetales exclusivamente, bien con valla compuesta de zócalo opaco de ladrillo o similar de altura 1,00 m. y resto enrejado o entramado metálico hasta una altura máxima de 2,00m.

Las puertas del aparcamiento en la categoría 3º tendrá una altura máxima de 1,50m.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN POLÍGONO "LOS GIRASOLES" UE-DB-22

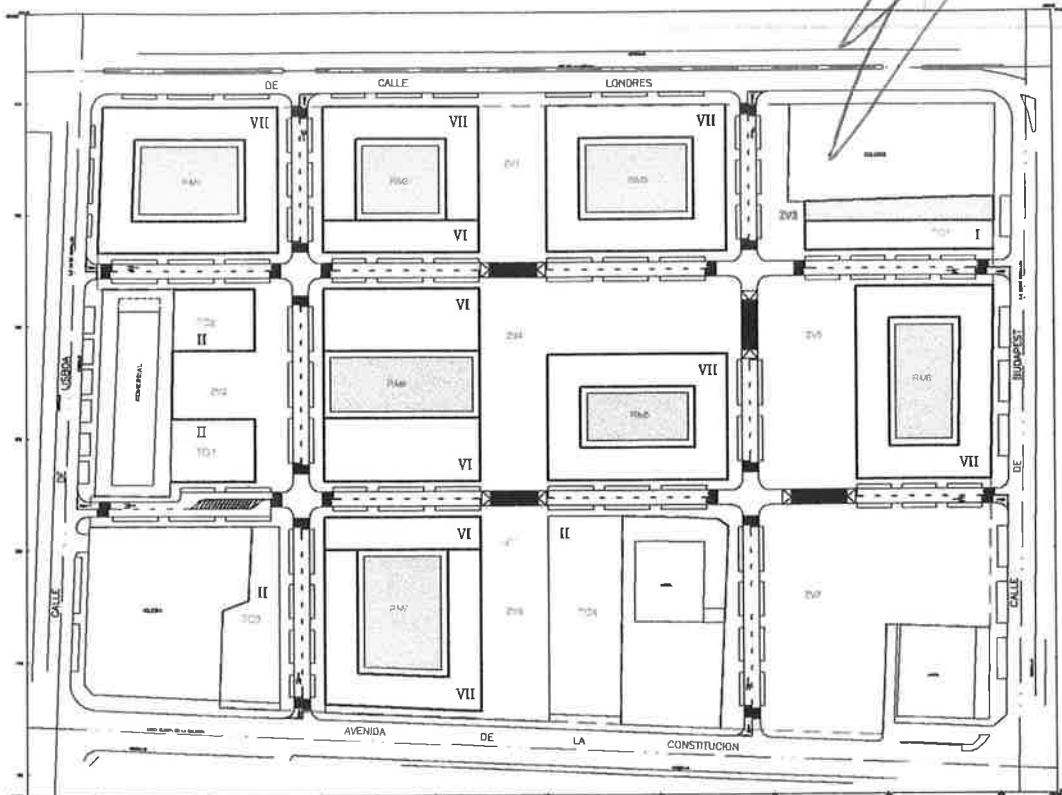
30 JUL 2002

APROBACION PROVISIONAL

1000

APROBACION DEFINITIVA

25 OCT 2002



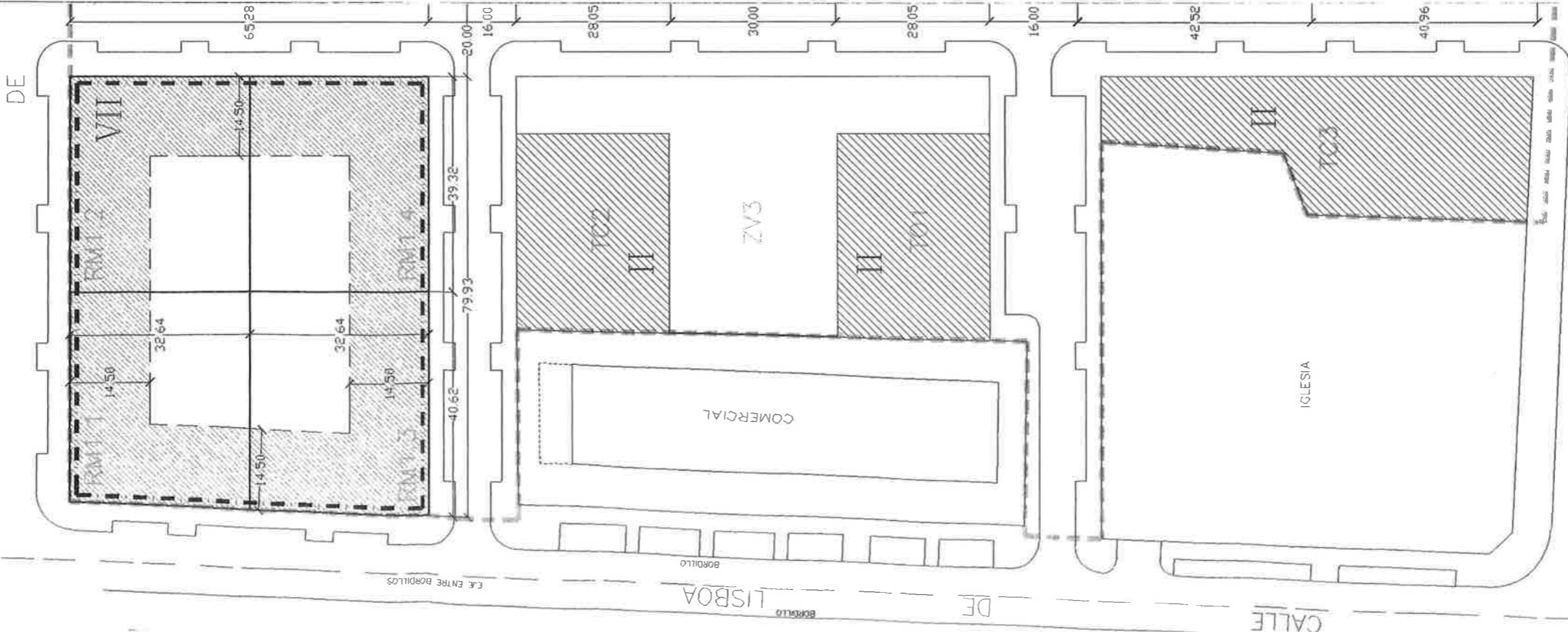
ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA ZU-EP
ESPACIOS LIBRE PRIVADOS

CUADRO SÍNTESIS DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

COMISION GESTORA "EL GIRASOL"
POLIGONO INDUSTRIAL "LOS GIRASOLES" U.E.D.B.-22

215
30 JUL 2002
APPROBACION PRELIMINAR
25 OCT 2002

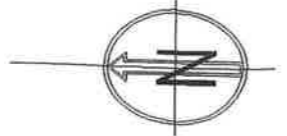
SUPERFICIES				EDIF. REAL			COEF. HOMOG.			EDIF. COMPUT.			Nº VIYS.				
ZONAS VERDES				COEF. e(z.v.) = 0,07			edificabilidad			m2/m2							
* PARCELA ZV1	1.988,50	m2		139,20	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV1					
PARCELA ZV2	671,08	m2		46,98	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV2					
PARCELA ZV3	2.025,77	m2		141,80	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV3					
* PARCELA ZV4	5.006,36	m2		350,45	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV4					
* PARCELA ZV5	3.186,06	m2		223,02	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV5					
* PARCELA ZV6	3.013,23	m2		210,93	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV6					
PARCELA ZV7	7.059,00	m2		494,13	0,00	0,00	m2/m2					PARCELA ZV7					
22.950,00 m2				1.606,51			0,00 m2/m2										
PARCELAS RESIDENCIALES				area mov. verde(EP-2 min.)													
PARCELA RM1	3.333,55	1.801,16	5.134,71	m2				21.928,90	1,00	21.928,90	m2/m2	224	PARCELA RM1				
PARCELA RM2	3.053,19	1.451,29	4.504,48	m2				19.235,34	1,00	19.235,34	m2/m2	198	PARCELA RM2				
* PARCELA RM3	3.357,11	1.831,53	5.188,64	m2				22.467,05	1,00	22.467,05	m2/m2	226	PARCELA RM3				
PARCELA RM4	3.871,56	2.070,00	5.941,56	m2				20.918,85	1,00	20.918,85	m2/m2	210	PARCELA RM4				
* PARCELA RM5	3.091,10	1.368,49	4.459,59	m2				19.046,40	1,00	19.046,40	m2/m2	194	PARCELA RM5				
* PARCELA RM6	3.392,59	1.762,97	5.155,56	m2				22.019,19	1,00	22.019,19	m2/m2	224	PARCELA RM6				
PARCELA RM7	3.628,08	2.242,88	5.870,96	m2				25.073,72	1,00	25.073,72	m2/m2	254	PARCELA RM7				
23.727,18				12.528,32			36.255,50 m2			150.689,45			150.689,45 m2/m2			1530	
PARCELAS TERCARIAS EXCLUSIVAS																	
PARCELA TC1	1.901,35	m2						1.092,00	0,80	873,60	m2/m2		PARCELA TC1				
PARCELA TC2	1.000,00	m2						1.286,00	0,80	1.028,80	m2/m2		PARCELA TC2				
PARCELA TC3	1.565,26	m2						800,00	0,80	640,00	m2/m2		PARCELA TC3				
PARCELA TC4	2.850,43	m2						2.500,00	0,80	2.000,00	m2/m2		PARCELA TC4				
PARCELA TO1	1.037,83	m2						1.000,00	0,90	900,00	m2/m2		PARCELA TO1				
8.354,87 m2							6.678,00			5.442,40 m2/m2							
VIARIO				NUEVO			EXISTENTE										
22.998,62 m2				-8.384,33 m2													
AMBITO				COEF. e(m2/m2)													
90.558,99 m2				-8.384,33			82.174,66 m2/m2			1,90			156.131,85 m2/m2				
										158.973,96 m2/m2			156.131,85 m2/m2				



PARCELAS	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	Nº DE VIVIENDAS Uds.
RESID. MULTIFAMILIAR			
RM1	5134.71	21928.90	224
RM1.1	1263.15	5389.04	55
RM1.2	1283.34	5480.57	56
RM1.3	1304.88	5578.72	57
RM1.4	1283.34	5480.57	56
RM2	4504.48	19235.34	198
RM2.1	1126.12	5023.56	51
RM2.2	1126.12	5023.56	51
RM2.3	1126.12	4594.11	48
RM2.4	1126.12	4594.11	48
RM3	5188.64	22467.05	226
RM3.1	1297.16	5450.00	55
RM3.2	1297.16	5672.35	57
RM3.3	1297.16	5672.35	57
RM3.4	1297.16	5672.35	57
RM4	5941.56	20918.85	210
RM4.1	2970.78	10459.43	105
RM4.2	2970.78	10459.43	105
RM5	4459.59	19046.40	194
RM5.1	2094.01	8917.59	90
RM5.2	1182.79	5064.41	52
RM5.3	1182.79	5064.40	52
RM6	5155.56	22019.19	224
RM6.1	1288.69	5504.17	56
RM6.2	1305.03	5563.35	57
RM6.3	1288.69	5504.17	56
RM6.4	1273.15	5447.50	55
RM7	5870.96	25073.72	254
RM7.1	1467.22	6033.02	61
RM7.2	1467.22	6033.02	61
RM7.3	1440.52	6371.87	65
RM7.4	1496.00	6635.81	67
TOTAL	36255.50	150689.45	1530
TERCIARIO			
TC1	1901.35	873.60	
TC2	1000.00	1028.80	
TC3	1565.26	640.00	
TC4	2850.43	2000.00	
TOTAL	1037.83	900.00	
TOTAL	8354.87	5442.40	
ZONAS VERDES			
ZV1	1988.50		
ZV2	671.08		
ZV3	2025.77		
ZV4	5006.36		
ZV5	3186.06		
ZV6	3013.23		
ZV7	7059.00		
TOTAL	22950.00		
VIALES			
	22998.62		
TOTALES	90558.99	156131.85	1530

ALTERNATIVAS POSIBLES

- LEYENDA**
- LIMITE DE AMBITO
 - LIMITE UNIDAD DE PROMOCION
 - - - LINEA VINCULANTE DE EDIFICACION
 - ▨ AREA DE MOVIMIENTO
 - RM5.1 UNIDAD DE PROMOCION



**P.E.R.I.
PLAN
ESPECIAL DE
REFORMA
INTERIOR
"LOS GIRASOLES"
2002**

EMPLAZAMIENTO:
BORGOLLO INDUSTRIAL
"LOS GIRASOLES"
U.E.D.B. - 22

PROPIEDAD:

COMISION GESTORA
EL GIRASOL

ARQUITECTOS:
MANUEL AYLLON CAMPILLO
SECRETARIO
ANA RIZZO DIAZ

ASISTENCIA TECNICA:
EUROTALK

PLANO DE PROPUESTA:

**UNIDADES DE PROMOCION.
CONDICIONES DE
APROVECHAMIENTO
NO VINCULANTE.**

FECHA	ESCALA	n. PLANO
JUL-02	1:1000	P-7

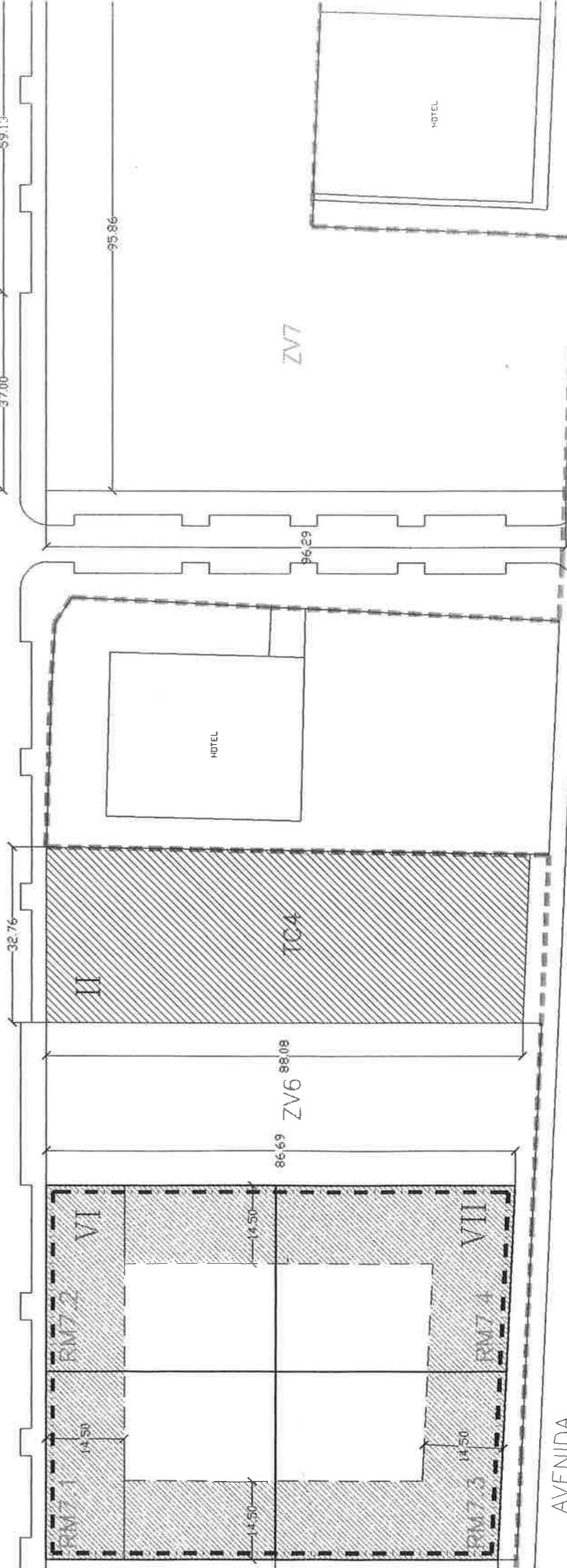
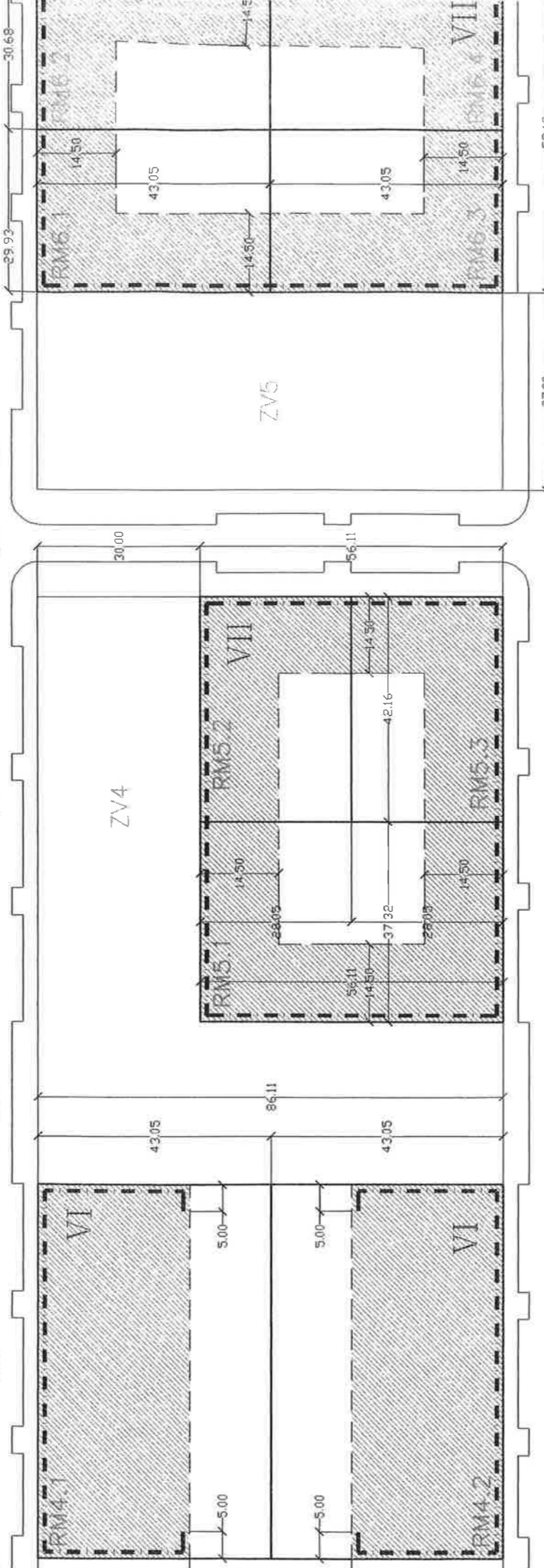
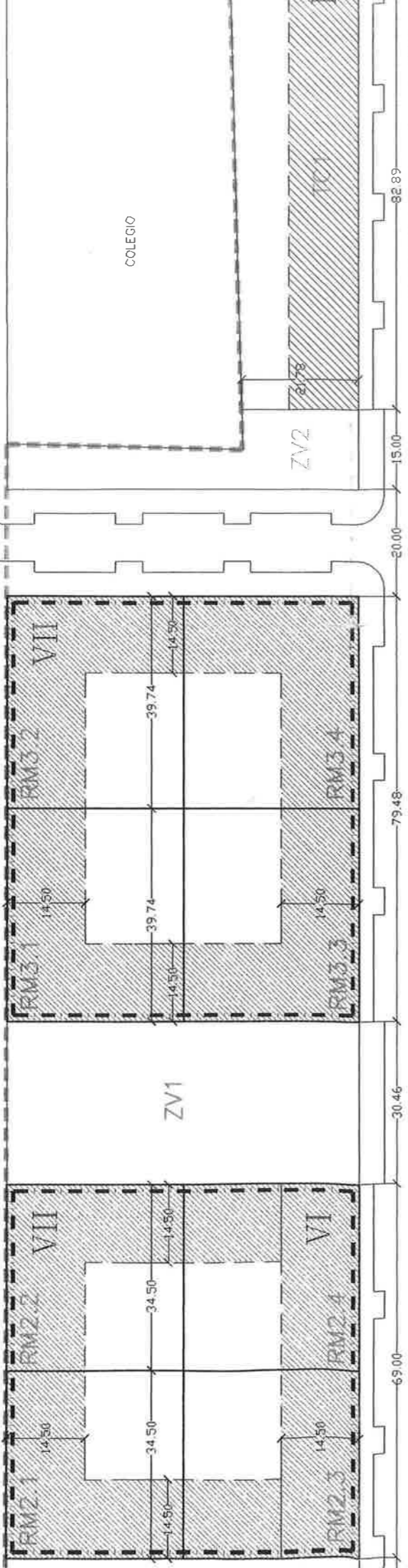
30 JUL 2002
APROBACION PROFESIONAL
Fecha
2500172002

BORDILLO

CALLE DE LA URSULA

CALLE

LONDRES



AVENIDA DE LA CONSTITUCION

BORDILLO

700

750

800

850

900

950