



PLAN GENERAL DE TORRELODONES

PROPUESTA FINAL DE AVANCE

MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL

**Memoria complementaria
resultado de la información pública**

OCTUBRE 2017

ÍNDICE

1. OBJETO Y CONTENIDOS DE ESTA MEMORIA Y DE LA PROPUESTA FINAL DEL AVANCE	4
2. PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA: APORTACIONES LOCALES E INFORMES INSTITUCIONALES	6
2.1. FASE FINAL DE LAS MESAS DE PARTICIPACIÓN: 3ª RONDA.....	6
2.1.1. COLONIA	6
2.1.2. MUNICIPIO.....	7
2.2. DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS DE VECINOS Y ENTIDADES	8
2.3. INFORMES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL	9
2.3.1. EL MEMORÁNDUM DE SUPERVISIÓN Y LA CONTESTACIÓN A ESCRITO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL 15/DICIEMBRE/2016	9
2.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES RECOGIDAS EN 'MEMORANDO DE SUPERVISIÓN' DE JULIO DE 2015 SOBRE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A INCLUIR EN LA PROPUESTA FINAL DE AVANCE DE PGOU.	9
2.4. INFORMES INSTITUCIONALES.....	12
3. SÍNTESIS DE CRITERIOS PARA LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL	14
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	14
3.2. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.....	15
3.2.1. PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES (SNUP)	15
3.2.2. MODELO DE CIUDAD Y ALTERNATIVA ELEGIDA	17
3.2.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO	18
3.2.4. MOVILIDAD Y ESTRUCTURA URBANA (INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES).....	19
3.3. SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	23
3.3.1. CALIFICACIÓN DE SUELO	23
3.3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	24
3.3.3. UNIDADES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	26
3.3.4. NÚCLEOS Y URBANIZACIONES	29
3.4. SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO	32
3.5. SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO	32
4. ANEJOS.....	33
ANEXO I. SOBRE LOS CAMBIOS A LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN Y EL CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA SIGUIENTE FASE	34
ACCESIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN.....	34
SÍNTESIS DE CAMBIOS EN LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y DE CALIFICACIÓN	34
DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR	35
ANEXO II. FICHAS DE ÁMBITOS QUE SE MODIFICAN O ELIMINAN	37
ANEXO III. INFORMES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL	38
ANEXO IV. MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ESTABLECIDAS EN EL CAP.4 DE LAS ORDENANZAS Y FICHAS DE PATRIMONIO HISTÓRICO.....	39

1. OBJETO Y CONTENIDOS DE ESTA MEMORIA Y DE LA PROPUESTA FINAL DEL AVANCE

El presente documento cierra el proceso de redacción del Avance de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Torreldones, constituyendo la última fase de lo que el artículo 56 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid denomina "Formación y avances del planeamiento".

Tras la elaboración de (1) un documento de planeamiento urbanístico con "suficiente grado de desarrollo", (2) su sometimiento al trámite de información pública y (3) la recepción del informe Previo de Análisis Ambiental y (4) del informe de Impacto Territorial, en este texto sintetizan:

- el resultado de los trámites de información pública,
- las valoraciones y determinaciones del Informe de Análisis Ambiental,
- así como las del Informe de Impacto Territorial.

Una buena parte de su contenido se había desarrollado previamente en documentos independientes. Por un parte, el proceso de participación pública realizado en paralelo a la redacción se recoge en la *Memoria de Participación* y el resultado del periodo reglado de información pública se recoge en el *Documento de Contestación a Sugerencias*. Por otra, las valoraciones sobre los informes sectoriales además del Informe Previo de Análisis Ambiental y el Informe de Impacto Territorial, se han incluido en el *Documento de Contestación a los Informes Sectoriales*, fechado en octubre de 2017.

Esta Memoria pretende integrar y dar coherencia en un sólo documento a las aportaciones procedentes de ámbitos tan diversos, realizadas con enfoques y alcances distintos, que van desde los consensos de los habitantes del municipio de Torreldones hasta las determinaciones de los informes de las instituciones supervisoras de la redacción del planeamiento territorial.

Recordar para concluir, lo ambicioso y difícil del realizar un Plan General, sin duda uno de los documentos de planificación más complejos que se puede plantear un municipio con el marco legislativo actual. Y ello se debe tanto a dicho marco, con un número siempre creciente y más exigente de entidades y disposiciones legales que atender, como sobre todo a la necesidad de abordar los problemas territoriales de manera integrada y configurar un proyecto asumible mayoritariamente por los Torresanos a largo y medio plazo. Todo ello implica un programa de soluciones inevitablemente sub-óptimas que puedan responder de la mejor manera posible a la diversidad de necesidades de los habitantes y ecosistemas de Torreldones.

La propuesta final de Avance está compuesta de los siguientes documentos:

- VOL. 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO (Marzo 2015)
- VOL. 2 Y 3. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO(Marzo 2015)
- VOL. 4. PROPUESTA DE AVANCE (Mayo 2015)
 - o MEMORIA DE ORDENACIÓN (Mayo 2015)
 - o FICHAS DE ÁMBITOS
 - o NORMATIVA
 - o CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
 - o INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - o ANEJO DE SITUACIONES URBANÍSTICAS SINGULARES
- TOMO 5. PLANOS DE ORDENACIÓN (Mayo 2015)
- TOMO 6. RESULTADO DEL PROCESO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROPUESTA FINAL DEL AVANCE (Octubre 2017)
 - o DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN SUGERENCIAS
 - o DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN INFORMES SECTORIALES
 - o MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
 - o MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL.
MEMORIA COMPLEMENTARIA RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA
 - o PLANOS MODIFICADOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

2. PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA: APORTACIONES LOCALES E INFORMES INSTITUCIONALES

2.1. FASE FINAL DE LAS MESAS DE PARTICIPACIÓN: 3ª RONDA

A lo largo del periodo de información pública establecido por la ley, se culminó el proceso de participación pública que se había ido desarrollando en paralelo a la redacción del Avance de PGOU. Consistió en la celebración de una nueva ronda de mesas, tras las dos primeras cuyo desarrollo se glosaba en la MEMORIA DE PARTICIPACIÓN del presente Avance.

En esta tercera ocasión se decidió volver a dividir las mesas por zonas (como en la primera), lo que permitía integrar las visiones temáticas o sectoriales con las propuestas más concretas y localizadas en cada barrio, que eran las que se sometían a discusión esta vez.

Estos son los cambios con respecto a la ordenación propuesta por el documento de Avance que obtuvieron mayor grado de consenso, descritos según los grupos de discusión:

2.1.1. COLONIA

Se organizaron tres mesas de trabajo que trataron los siguientes temas: 1) el Entorno de la estación, Villa Rosita; 2) Flexibilización de usos y nuevos tipos de vivienda, y 3) Ordenación del tráfico, aparcamiento y espacio público.

A. MESA 1: ENTORNO ESTACIÓN DE TREN Y VILLA ROSITA

Entorno Estación De Tren

Consideraciones sobre lo inadecuado de la pequeña plaza propuesta en al este de la actual calle José Luis Martínez

Se propone evitar que sólo haya uso terciario, mientras hay opiniones a favor de incluir viviendas en la ordenación.

Necesario definir el número de plazas totales del aparcamiento en relación con el ámbito de servicio: dependiendo de si fuera sólo Torreldones u otros municipios del entorno.

Una alternativa a la localización propuesta para el aparcamiento en el Avance sería trasladarlo a un conjunto de parcelas vacantes en la parte de El Gascomás cercana a la Estación.

Villa Rosita

Se plantean dudas sobre el uso terciario propuesto; además de la conveniencia de equipamientos para jubilados, y educativos

Se propone mantener el parque como privado pero abrirlo al uso público y mover el muro perimetral si era necesario

B. MESA 2: FLEXIBILIZACIÓN USOS VIVIENDA GRAN TAMAÑO, PROTECCIÓN PATRIMONIO Y NUEVOS TIPOS DE VIVIENDA.

Flexibilización usos vivienda gran tamaño: vigilar y proteger la calidad ambiental actual de las parcelas: superficies permeables de las parcelas y vegetación.

Nuevos Tipos De Vivienda: posible ampliación a otras zonas del entorno (ordenanza RU2) o más alejadas (zona centro).

Protección Patrimonio:conveniencia de ampliar el número de Áreas de interés ambiental

C. MESA 3: ORDENACIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTO, Y CALLE JESUSA LARA: ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

Calle Jesusa Lara: respecto a la propuesta de un solo sentido de tráfico: dudas sobre qué pasaría con los autobuses, como minimizar la pérdida de plazas de aparcamiento, el problema de los que busquen atajar por calles menores o la necesidad de mejorar la incorporación del bulevar a la vía de servicio.

Plaza propuesta en Jesusa Lara:Se reitera la oposición frontal a esta propuesta con muy diversos argumentos.

2.1.2. MUNICIPIO

A. MESA 1: PUEBLO Y LAS ROZUELAS

Se recogen opiniones contra la implantación de centros comerciales

Representantes de los propietarios de **LasRozuelas** se manifiestan en contra de reordenar para evitar verse involucrado en una junta de compensación

El Tomillar. Se plantea la posibilidad de localizar en esta parcela el demandado Instituto de Educación Secundaria, o una serie de naves industriales

Nuevo ámbito para naves logísticas y pequeños talleres: se critica la concentración de las naves junto al campo deportivo tanto por el impacto en el paisaje y el uso de la zona, como por el tráfico generado

Zonas de aparcamiento, se señala la posibilidad de desarrollar un aparcamiento subterráneo en la calle Real y la conveniencia de organizar uno nuevo en el descampado de la calle Nueva.

Se informa sobre el problema de los **trasteros habitados bajo cubierta.**

B. MESA 2: BOMBEROS Y ÁREA SUR

Intercambiador de transporte: varias intervenciones consideran que su posición incrementará el tráfico en el casco urbano y creará impactos prescindibles de muy diverso tipo.

AHS: se plantea la posibilidad de implantar el segundo instituto o algún equipamiento deportivo en alguna de las parcelas vacantes.

Oposición a la apertura a la circulación del fondo de saco de la Calle Enrique Gómez con destino al Arroyo de la Torre, justificada en el aumento de tráfico rodado de manera sustancial y pérdida de tranquilidad en la zona afectada. Propuesta de mantener la conexión peatonal entre ambas zonas.

Se propone desarrollar una utade senderismo a lo largo del corredor ecológico previsto en Los Llanos.

C. MESA 3. URBANIZACIONES: BERZOSILLA, PEÑALAR, ARROYO DE TROFAS, MONTEALEGRE, LOS PEÑASCALES Y EL GASCO

Se expresan opiniones negativas sobre el impacto del tráfico ciclista en **Los Peñascales**, debido a la posible pérdida de valor de las viviendas por el paso abundante y a que su uso será realizado mayoritariamente por personas que no habitan en la zona. Para estos senderos se promueve el uso compatible con los caminantes.

Se señala la carencia de lugares de encuentro al aire libre, especialmente para los niños y en las urbanizaciones de **Peñalar, Arroyo de Trofas y Montealegre**, y se propone la reserva de terrenos para huertos urbanos

2.2. DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS DE VECINOS Y ENTIDADES

Como ya se describe en la Memoria de Participación, "los escritos de sugerencias presentados recogen mucho del trabajo realizado durante el proceso de participación. Las asociaciones, consejos, agrupaciones de vecinos y partidos políticos, pero también personas individuales más activas durante el proceso, han formalizado como sugerencia sus aportaciones a las mesas de trabajo. También hay un cierto número de reclamaciones de carácter individual por parte de propietarios respecto a situaciones sin solventar (segregaciones) o peticiones de cambio de ordenanza o de las condiciones de los usos y la edificación. Tampoco han faltado las correcciones a erratas del documento o, incluso, la enmienda a la totalidad".

La descripción de las sugerencias recibidas a través de registro en el Ayuntamiento de Torrelodones, o en otros edificios públicos, se ha integrado en un documento específico, el DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS, en particular están resumidas de manera operativa en su capítulo 3 donde se seleccionan e integran *"aquellas que supondrían cambios respecto a lo propuesto en el Avance o establecen criterios para su desarrollo en las fases siguientes"*.

Estas sugerencias seleccionadas, incluyendo las de los distintos grupos políticos, se valoran e integran a su vez en el presente documento dentro de la Síntesis De Criterios para la Fase de Aprobación Inicial que se desarrolla en el capítulo 3.

2.3. INFORMES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

2.3.1. EL MEMORÁNDUM DE SUPERVISIÓN Y LA CONTESTACIÓN A ESCRITO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL 15/DICIEMBRE/2016

Se trata de dos informes muy relevantes para entender el proceso, que se incluyen como Anejo III a esta Memoria.

El primero, titulado "Memorándum De Supervisión- Informe Técnico" y fechado en julio de 2015, se desarrolla una descripción muy detallada del proceso de redacción del plan, con enumeración de todas las reuniones y los temas tratados en ellas, y hace una valoración pormenorizada de su contenido en la parte denominada Informe Técnico.

Además, se incluyen propuestas de ordenación alternativas para algunos de los ámbitos propuestos en el Avance: " *Jesusa Lara (correspondencia con AA_Co1) / Villa Rosita (correspondencia con AA_Co2) / Entorno de la Estación del FFCC (correspondencia con AA_Co3) / Límite Este del AHN (correspondencia con uso terciario propuesto en la Zona de Las Asperillas, en la Alternativa 2)*"

También realiza una serie de prescripciones de cara al contenido definitivo que deberá contener el Avance del PGOU de Torrelodones -apartado 3.4 del informe- que fueron matizadas en una reunión posterior realizada en Marzo de 2016 y cuyo cumplimiento se justifica a continuación

En el segundo, titulado "Contestación a escrito de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del 15/diciembre/2016. ASUNTO: TRAMITE DE AUDIENCIA en relación con la solicitud del Ayuntamiento de Torrelodones de emisión del documento de alcance de estudio ambiental estratégico" y fechado en enero de 2017, se desarrollan en profundidad y coordinadamente con este equipo redactor, muchos de los argumentos que han servido de base para preparar el documento de Contestación a los Informes Institucionales de este Avance.

2.3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES RECOGIDAS EN 'MEMORANDO DE SUPERVISIÓN' DE JULIO DE 2015 SOBRE LA DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A INCLUIR EN LA PROPUESTA FINAL DE AVANCE DE PGOU.

Estas prescripciones se incluyen en el apartado 3.4 del citado informe. A continuación se describe la forma como se han cumplimentado, marcando con el símbolo ► los párrafos donde se señala en que parte de la documentación presentada se puede encontrar:

▪ A. MEMORIA COMPLEMENTARIA

Memoria complementaria que incluiría:

1. Descripción y respuesta a las sugerencias agrupadas por temas, no de manera individualizada.

2. Descripción y respuesta a los informes institucionales (especialmente el ambiental y urbanístico incluidos en el trámite definido por la Ley 9/2001), además de las incluidas en los informes técnicos de oficio.
3. Afecciones a las propuestas del avance, de cara a las siguientes fases del plan.

► Este contenido se ha separado en varios textos, cada uno con el contenido correspondiente, que constituyen el grueso de este último tomo de *Resultado Del Proceso De Información Pública Y Propuesta Final Del Avance*:

- DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS
- DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN INFORMES SECTORIALES
- MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL, que es el presente documento.

▪ **B.RESUMEN DE SITUACIONES URBANÍSTICAS SINGULARES**

► Al no haberse producido ningún cambio relevante en los temas incluidos en informe a que se refiere el título del epígrafe, se traslada a la fase de aprobación inicial del PGOU la revisión detallada del documento elaborado por los servicios técnicos en abril de 2015, cuyo contenido completo figura en la *ANEJO III de la MEMORIA DE ORDENACIÓN* del Avance de este PGOU.

▪ **C. PATRIMONIO HISTÓRICO**

Apartado específico relativo al patrimonio histórico en el que se incluirán "los bienes inventariados por la Dirección General de Patrimonio Histórico según documentación que consta en la tramitación del Avance para flexibilización de usos (derivado de la Modificación 1/2013) a salvo de requerimiento expreso de dicha DG que concrete la documentación necesaria".

► Las fichas de los bienes inventariados figuran en el *ANEJO IV* a este documento que, así mismo, recoge el texto completo de la Modificación 1/2013.

▪ **D. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Apartado específico relativo a los ámbitos de actuación en el que, como recoge el informe de julio de 2015, se establecerán "los criterios para su desarrollo en el Documento de Aprobación Inicial" Para las siguientes : UE 5, APD 13, AA-Co1 "Jesusa Lara", AA-Co3, "Entorno Estación" y AA.L11 "Los Llanos".

► En el *APARTADO 3.3* de la presente *MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS* se describen los criterios para su desarrollo en las siguientes fases de redacción del PGOU. Además, se incluyen otras que se han visto afectadas por las sugerencias o informes institucionales durante el periodo de información pública, o simplemente han visto modificada su situación por diversos trámites, como son: AA-Co2 "Villa Rosita", AA_CH 1 "Las Rozuelas" y AA_CH 4 Parquesol (Los Robles)

► Aquellos cambios que tengan expresión gráfica se incluyen en la versión definitiva de los *PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO*

▪ **E. ÁMBITOS CON ORDENACIÓN INCORPORADA**

Se contemplará las modificaciones pendientes en el plano de calificación:

- el viario público y parcelas con edificio catalogado de las Fincas San Valentín y La Solana (derivados de los Planes Especiales aprobados)
- el ámbito del Plan Especial de protección del Paisaje que comprende las parcelas 4.2.y 4.3 del AHS."

► Los cambios se incluyen en la versión definitiva del *PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO*

▪ **F. NORMATIVA URBANÍSTICA**

Se establecerán criterios para su redacción en el Documento de Aprobación Inicial.

► Estos criterios ya están incluidos en el *CAPÍTULO 3* del documento de *NORMATIVA*, fechado en Mayo de 2015. En él se incluyen los objetivos generales que debería tener la revisión de normativa referidos a las NNSS vigentes, así como los criterios detallados para definición de usos y normas zonales incluyendo una tabla de equivalencias entre las normas zonales vigentes en la actualidad y las propuestas en el Avance del PGOU.

► A esto habría que añadir la aprobación de modificación puntual 1/2013, Flexibilización De Usos De Las NNSS/97 Vigentes, que figura en el *ANEJO IV* de este documento y deberá ser fundamento de la revisión de normativa.

▪ **G. ÁMBITOS CON CAMBIOS DE CALIFICACIÓN**

Se contemplará en las siguientes fases *"la delimitación, en un Plano específico, de la situación de los ámbitos donde se propone su modificación respecto del planeamiento vigente"*.

► Las modificaciones se señalan en la versión definitiva del *PLANO DE CALIFICACIÓN DE SUELO*

▪ **H. UNIDADES AMBIENTALES**

Se contemplará en las siguientes fases *"una justificación expresa, por parte del equipo redactor, de la valoración cualitativa que se deriva de dichos informes sectoriales en relación con las Unidades Ambientales"*

► La valoración de las unidades ambientales por parte de los informes sectoriales, y en particular del *Documento de alcance del estudio ambiental estratégico*, se recogen en el capítulo 2.2 del *DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN INFORMES SECTORIALES*.

▪ **I. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN**

También se prescribe la realización de este documento

► La *MEMORIA DE PARTICIPACIÓN* ha sido elaborada como documento independiente.

▪ **J. ALTERNATIVA ELEGIDA**

Se recogerá la justificación de *"que la Alternativa elegida para el documento de aprobación del AVANCE, se corresponde con los criterios mayoritarios derivados del proceso de participación y que resulta coherente con el informe vinculante de Impacto Territorial."*

► Dicha justificación se desarrolla de dos momentos de la redacción del Plan.

En primer lugar, en los apartados correspondientes de la *MEMORIA DE ORDENACIÓN*, fechada en mayo de 2015, donde se describe como se fueron incorporando al PGOU la información y criterios derivados de las distintas rondas de participación pública.

Y en esta *PROPUESTA FINAL DE AVANCE*, de octubre de 2017, sus resultados más relevantes se incluyen en el capítulo 3 de la presente *MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS* y se desarrollan pormenorizadamente tanto a lo largo de la *MEMORIA DE PARTICIPACIÓN* como del *DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS*

2.4. INFORMES INSTITUCIONALES

La respuesta a los informes institucionales se ha realizado en documento separado, "DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES". Conforme a lo que se dice en su introducción, su objeto y contenidos son conformes tanto a lo estipulado en el artículo Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre "Formación y avances del planeamiento" como, al mismo tiempo, al trámite del estudio ambiental estratégico establecido en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Dentro de ambos trámites, el del Plan General y el de Evaluación Ambiental, se han recibido informes de las siguientes instituciones:

- RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
- ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS. Mº DE FOMENTO
- DIRECCIÓN GENERAL MEDIO AMBIENTE. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ESPACIOS PROTEGIDOS
- DIRECCIÓN GENERAL MEDIOAMBIENTE. ÁREA VÍAS PECUARIAS
- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS E INFRAESTRUCTURAS
- CANAL DE ISABEL II
- CONSORCIO REGIONAL DE TRANSPORTES
- DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL
- DIVISIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL
- SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE MADRID. SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
- AYUNTAMIENTO DE GALAPAGAR

A partir de ellos, se emitió por el órgano ambiental, la Dirección General del Medio Ambiente, el "Informe Previo de Análisis Ambiental" (Ley 9/2001) y, a su vez, la respuesta al Documento de alcance del estudio ambiental estratégico (Ley 21/2013)

Finalmente, la Dirección General de Urbanismo elaboró el "Informe de Impacto Territorial" (art. 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid)

Las contestaciones realizadas en el Documento consisten en una descripción sintética del contenido del informe y concluyen con la valoración del equipo redactor y los servicios técnicos sobre la pertinencia y, en su caso, las condiciones para aceptar las sugerencias y prescripciones de las distintas instituciones. El literal de todos los informes se incluye en el Anejo I del aquel documento.

3. SÍNTESIS DE CRITERIOS PARA LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL

3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El desarrollo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Torreldones cierra en este capítulo su primera fase, la de Avance. Cabe recordar que los trabajos propios del Plan se iniciaron con la adjudicación de la asistencia técnica para su redacción, en septiembre de 2014 y culminaron en octubre de 2015, con el acuerdo de Información Pública aprobado por el pleno municipal. Tras ese primer año hasta el 14 de septiembre de 2017, día en el que se recibe en el Ayuntamiento el último informe de la Comunidad de Madrid, han pasado otros dos años de espera que han dilatado considerablemente el proceso de revisión, que todavía tiene por delante los trámites de aprobación inicial, provisional y definitiva.

En cualquier caso y como equipo redactor, creemos que se han cumplido con creces las funciones que tiene un “Avance” de Plan General, que son las de obtener un diagnóstico territorial del municipio, generar varios modelos o alternativas para ordenar su desarrollo en el futuro, debatirlas con agentes y vecinos y recibir sus sugerencias y valoraciones, así como las de los 17 organismos y entidades administrativas concernidas.

Las conclusiones del *Informe de Análisis Territorial*, el documento que culmina la primera fase de Información Pública del Planeamiento General (artículo 56 Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid), dejan patente que, de acuerdo con las autoridades regionales de planificación, **el proyecto de Plan General presentado acierta con el modelo territorial** aun precisando ciertas correcciones, mejoras y prevenciones no estructurales. Su síntesis es la siguiente:

- Deberán cumplirse las condiciones en el Informe Previo de Análisis “y fundamentalmente, las reseñadas en el informe de la Subdirección General de Espacios Protegidos”, el informe de Impacto Territorial hace hincapié en estos mismos aspectos, con algunos matices:
- Deberán protegerse los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano y urbanizable cumpliendo las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano
- Coincide con el Informe Previo de Análisis Ambiental en que los criterios elegidos para la clasificación y categorización del suelo deben ser homogéneos
- Deberá incluirse un estudio de movilidad “plenamente coordinado y relacionado con los escenarios de futuro que, previsiblemente, se producirán por el incremento de edificabilidad, cambio de usos e implantación de nuevas actividades” en las siguientes fases de tramitación
- En relación con las condiciones para los Montes Preservados y terrenos forestales en suelo urbano, en concreto con los de la zona de La Atalaya-Las Marías, dictamina que debe pronunciarse sobre la aplicabilidad de la Transitoria Décima de la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la naturaleza, es la Dirección General de Urbanismo.

A continuación se sintetizan de manera integrada las determinaciones que afectan para la elaboración de la próxima fase del PGOU, la de Aprobación Inicial, integrando las del proceso de participación

pública, los informes de los servicios técnicos, las propuestas de la corporación municipal y los informes institucionales.

A fin de no alargar aún más la redacción, se remite al lector a los textos completos en los documentos originales, los principales de los cuales se referencian aquí, usando las siguientes abreviaturas:

- MPGOU: MEMORIA DE ORDENACIÓN AVANCE PGOU. MAYO 2015
- MPART: MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. FEB. 2017
- DSUG: DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A SUGERENCIAS. OCT. 2017
- DCONT: DOCUMENTO DE CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES, OCT. 2017
- MCRIT: MEMORIA DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA APROBACIÓN INICIAL. OCT.2017 (DOCUMENTO QUE ESTÁ CONSULTANDO).

Finalmente se ha realizado un Anexo II sobre las cuestiones relativas al contenido documental del plan, en el que, entre otras cosas, se detallan los cambios que resultan de todo el proceso anterior y que afectan a los planos con mayor vinculación legal del Plan, los planos de Clasificación y Calificación.

3.2. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

3.2.1. PROTECCIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES (SNUP)

Dentro del proceso de participación la propuesta más significativa que se prioriza en las II Fase de mesas de trabajo es la siguiente (MPART, 4.2.3.):

Propuesta A.1.1. Unificar la normativa con los planes regionales colindantes asignando los niveles máximos de protección posible, incorporando los suelos no urbanizables protegidos clasificados por el Plan General: proteger las zonas del AHN con el mismo grado de protección del PRCAM y las zonas al sur de la A6 con una protección similar al Parque Regional del Guadarrama.

Dicha propuesta correspondería en primer lugar a los gestores de los Parques Regionales. En sus informes sobre las afecciones a los dos parques, la Subdirección de Espacios Protegidos de la Dirección General de Medioambiente de la Comunidad de Madrid(DCONT, 2.1.2.a.1, 2 Y 3) no hace referencia a un aumento general del nivel de protección, sino a zonas concretas junto al límite del parque(Atalaya-Las Marías, Antiguo INE-UE-17, Tomillar), que, como se vuelve a argumentar de manera muy completa en el informe de los SS.TT. Municipales (Anejo III, DCONT, b3, pp. 10-11) son suelo urbano y cuyo cambio de clasificación, pasaría bien por asegurarlo mediante expropiación, lo que entre otras cosas, sería inasumible económicamente para el Ayuntamiento; bien por exponerse a casi seguras reclamaciones de los propietarios por vía judicial, lo que comprometería sobremedida la viabilidad de la ordenación propuesta para todo el municipio. En las valoraciones del equipo redactor de ambos informes (DCONT, 2.1.2.a.2 Y 3), se razona lo anterior de manera más precisa y completa.

En el sentido anterior, se acepta la sugerencia de la dicha Subdirección de Espacios Protegidos de incluir la Franja Periférica de Protección del PRCMRG en los planos de Ordenación del Avance, si bien cabe advertir que la adecuada configuración de la misma solo es posible en aquellos tramos en los que

el límite del Parque no coincida con Suelo Urbano. El Avance propone además reforzar las conexiones verdes interiores al suelo urbano, dando continuidad en lo posible a la infraestructura verde territorial. También propone crear una conexión supramunicipal entre los dos Parques Regionales en la zona de los Llanos, con un paso sobre la A-6(MPGOU, plano B4, Estructura Municipal. Equipamientos y Espacios Libres). Para la siguiente fase se propone que el desarrollo de la normativa de aquellos espacios libres de protección ambiental que sean colindantes con los suelos no urbanizables protegidos, se realizará de manera coherente con el objeto de su delimitación y tendiendo a la máxima valoración de sus condicionantes medioambientales dentro del contexto urbano en que se encuentran (DSUG, 3).

El tema que ha resultado más complicado en la tramitación son las discrepancias en la delimitación de la Zona P del PRCAM, que se dan entre la propia Ley del Parque Regional y el PRUG, su plan de ordenación. Lamentablemente, la conclusión de los propios servicios jurídicos de la CM (DCONT, 2.1.2.A.2) no las resuelve: según ellos, el PRUG "es una norma reglamentaria de rango inferior a la Ley del PRCAM", pero, a pesar de ello, "se ha de considerar que ambas normas tienen plena vigencia hasta que se proceda a la derogación, modificación o impugnación por terceros del PRUG". En el informe de los SS.TT.Municipales de enero de 2017 (ver Anejo III, DCONT, a.3), se analizan las diferencias entre las delimitaciones, concluyendo que las del PRUG tienen mayor peso (son las adoptadas en el Avance). No obstante y para poder saldar esta cuestión, deberán ser los propios responsables regionales los que modifiquen la Ley o el PRUG o unos terceros quienes impugnen una de ellas.

Por su parte, el *Informe Previo de Análisis Ambiental* incluye las siguientes pautas para completar la documentación sobre las condiciones del SNUP-E (DCONT, 2.2.B):

- Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable como, si lo hubiera, en Suelo Urbanizable No Sectorizado
- Estudio de Unidades Ambientales: aclarar la información que se aporta para cada unidad sobre la presencia de hábitats de interés comunitario y valorar la eliminación del comentario crítico.

Con referencia a este último requisito, el informe de los Servicios Técnicos municipales (ver Anejo III) prescribe que en las siguientes fases se aporte "una justificación expresa, por parte del equipo redactor, de la valoración cualitativa que se deriva de dichos informes sectoriales en relación con las Unidades Ambientales"

El Informe de Protección Civil propone incluir en la regulación del actual SNUP (normativa) las referencias necesarias para cumplir los requisitos del futuro Plan de Protección de Incendios Forestales (DCONT, 2.1.2.A9), lo que afecta al menos a las siguientes categorías de SNUP-E:

- o Red de caminos públicos y vías pecuarias
- o Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública
- o Normas particularizadas para el SNUP según zonas de protección / en particular para las zonas P del PRCAM.

Relacionado con lo anterior, en el Informe de Sugerencias (DSUG, cap.3) se propone revisar la posibilidad de simplificar las categorías de protección de los ordenados por el PGOU, agrupando en

una sola categoría la superficie de los montes preservados y la que está fuera de los montes preservados en el entorno del Gasco, unificando los suelos protegidos por la Ley de Montes con los que no lo están y asumiendo la regulación de la zona de máxima protección como hace el Parque Regional.

Finalmente, respecto a las vías pecuarias, se incluirán en el listado de las existentes en el municipio aquellas de las recogidas en las sugerencias siempre que sea posible acreditar su inclusión en la red (DCONT, 2.1.2.A.4). En caso de no ser posible, se valorará su calificación como espacio libre de protección ambiental. También se revisará en detalle y se describirá explícitamente su situación en suelo urbano, consolidado y no consolidado, y se valorará si es necesario matizar alguna de las disposiciones de la normativa de aplicación cuando se desarrolle la versión definitiva de las normas urbanísticas.

3.2.2. MODELO DE CIUDAD Y ALTERNATIVA ELEGIDA

Sobre el modelo de desarrollo se pronuncia el Informe Previo de Análisis Ambiental, pidiendo que se justifique la urbanización prevista (DCONT, 2.2.B.2), la cual, según el planteamiento del Plan Estratégico con Participación de Torreldones y el del Avance, no es sino reordenar el suelo ya clasificado por las NN.SS. de 1997, sin añadir Suelo Urbanizable, al tiempo que se aumenta el Suelo No Urbanizable.

Por su parte, el Informe de Impacto Territorial, que tiene entre sus objetivos específicos valorar este aspecto, aunque formalmente respalda la exigencia del informe anterior, no cuestiona el modelo adoptado por el Avance al limitarse a exigir un estudio de movilidad y la mejora protección del patrimonio verde en el diseño de las áreas urbanas por desarrollar, además de algunas otras cuestiones de impacto aún menor para el modelo.

De las tres alternativas generadas y analizadas en el Avance (MPGOU, cap. 3), la seleccionada es la nº1, ALTERNATIVA DE REEQUILIBRIO Y DIVERSIFICACIÓN EN LOS USOS DEL SUELO MUNICIPAL FOMENTANDO EL EMPLEO.

En cuanto a la valoración de los informes sectoriales sobre las alternativas, el único que se refiere explícitamente a ellas es el de la Subdirección de Espacios Protegidos que considera que sería “la más adecuada desde el punto de vista medioambiental” (DCONT, 2.1.2.A.3). El informe de impacto territorial no la menciona expresamente pero creemos que la apoya de forma indirecta, al validar la propuesta global del Avance. El proceso de participación no hubo discrepancias sobre la elección de esta alternativa, si bien respaldó algunas propuestas que pedían limitar la componente de oficinas del Avance. Así, en la segunda ronda de Mesas (MPAR, 4.2.2.) se propuso descartar las propuesta B1 “Revisar la calificación a uso terciario en las parcelas actuales no desarrolladas” y la B2 “Nuevas localizaciones exclusivas para actividades terciarias”, aunque valoró como prioritaria la propuesta “C1 Modificar normativa para poder combinar uso de vivienda con actividades económicas.” Ésta última flexibilización de usos para poder tener oficinas en los edificios actuales, fue apoyada en la Ronda III de mesas de participación (MPAR, 5.5.2.B), si bien se solicitaba un control elevado en la aplicación de ambas (limitar superficies impermeabilizadas, adecuación estética, aceras suficientes, etc.).

La dirección del Avance tomó la decisión de seguir adelante con la propuesta de desarrollar algunos ámbitos terciarios, apoyándose en una de las carencias detectadas en el diagnóstico inicial, la falta de

empleo que padece Torreldones. Y valorando que, en realidad, la superficie posible era muy limitada, por lo que el temor de una excesiva terciarización del municipio que pudiera cambiar su carácter parecía poco fundado. De hecho, los ámbitos propuestos como terciarios son solo tres: Los Llanos, Arroyo del Piojo y UE-17 antiguo INI y los dos primeros ya tenían usos relacionados con el sector productivo.

En relación al modelo de ciudad, el posterior proceso de información pública reglado ha resultado especialmente productivo, y en las siguientes fases se atenderán sus sugerencias (DSUG, 3):

- Respecto a la propuesta de uso terciario, se valorará reducir su superficie y revisando su impacto global de la propuesta para hacer explícita, al menos, la relación de la oferta de suelo terciario con la población activa de Torreldones y sus categorías. También sería conveniente elaborar un estudio detallado, de manera independiente al PGOU, del motivo por el que no desarrollan los suelos vacantes con este uso.
- Respecto a la población y su relación con el número de viviendas, se debería incluir explícitamente una proyección de población y su relación, al menos, con el número de viviendas. Y, para aclarar la información ya elaborada, hacer explícitas las fuentes y criterios para la elaboración de las distintas tablas que resumen los datos de vivienda, y revisar la coherencia entre las mismas.
- En cuanto al desarrollo de la política de vivienda pública por medio de los instrumentos al alcance del PGOU, conviene explorar las posibilidades de fomentar la implantación de vivienda pública en régimen de alquiler. Algunas posibilidades entre otras muchas: el cambio de uso a vivienda en alguno de los ámbitos que tenían previsto el terciario; obtención de nuevas viviendas de gestión municipal directa por medio de la cesión de aprovechamiento; manejo de los coeficientes de homogenización para favorecer la implantación de este uso.

Finalmente y a pesar de que el planeamiento de los municipios vecinos ha sido tratado en el documento y su revisión detallada escapa al contenido de un PGOU, se propone revisar aquellos aspectos del mismo que puedan considerarse relevantes (DCONT, 2.1.3.A.1 y A.2) y que no aparezcan mencionados en el Informe de Impacto Territorial de la Comunidad de Madrid. Con particular atención, a lo propuesto por la normativa vigente en Galapagar.

3.2.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Al margen de las discrepancias sobre el límite del PRCAM valoradas en el apartado anterior, hay pocas aportaciones del proceso de información pública que sean relevantes para las zonas clasificadas como Suelo no urbanizable de protección (SNUP), tratándose en general de ajustes para los suelos de infraestructura, sin propuestas que se puedan considerar viables sobre los suelos de mayor valor ambiental (ver apartado 3.2.1., más arriba).

La primera se refiere a la clase SNUP de Protección de Cauces y Riberas, sobre la que se pronuncia el informe Previo de Análisis Ambiental, argumentando que no parece una manera suficiente de proteger el Dominio Público Hidráulico (DPH) porque el mismo afecta no solo al SNUP sino también al suelo urbano y urbanizable (DCONT, 2.2.B). Sin embargo, el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo no dice nada en este sentido (DCONT, 2.1.1.A.2).

El informe del gestor de infraestructuras ferroviarias, ADIF, pide ajustar el SNUP-E-INFR y recoger el Estudio Informativo de ampliación del trazado ferroviario (DCONT, 2.1.1.A.3), así como reconsiderar la clasificación de los edificios de la estación e instalaciones ferroviarias colindantes. El informe del Ministerio de Fomento, exige ajustes similares para incluir el trazado de la A-6 y sus enlaces, y además de excluir del Sector S-1, Arroyo del piojo, el suelo del intercambiador (DCONT, 2.1.1.A.4). Los informes de Vías Pecuarias, el CYII, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, contienen exigencias similares, pero sin identificar problemas concretos (DCONT, 2.1.2.A.4, A5, A6).

Por el contrario, las aportaciones son más numerosas respecto a zonas clasificadas como suelo urbano no consolidado, especialmente en cuanto a las sugerencias de los vecinos. Ello es, habitual y perfectamente entendible dada la trascendencia legal del mecanismo clasificatorio. Sin embargo y puesto que en general se refieren a la inclusión en ámbitos de actuación (SUNC), se valoran estos casos más adelante, en el apartado 3.3.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN. Tan solo reseñar que, como consecuencia de las alegaciones presentadas, se eliminarán como ámbito (y como SUNC), los siguientes: AA_Co 1 (Jesusa Lara), AA_CH 1 (Las Rozuelas); en relación al de Jesusa Lara, se buscará una localización alternativa para la futura plaza de la Colonia, de acuerdo con los criterios de esa memoria (MCRIT, 3.3.1.). También se eliminan o sufren modificaciones respecto a la propuesta del Avance otros ámbitos, en este caso debido a que se ha continuado su desarrollo según las NNSS vigentes u otros trámites: AA_CH 4 (Los Robles), AA_LL1 (Los Llanos), AA_Co 3 (La Estación) y AA_Co 2 (Villa Rosita)

Respecto a sugerencias sobre la clasificación del suelo urbano en los informes sectoriales, la principal es la del Informe Previo de Análisis Ambiental, que pide la aplicación homogénea de los criterios de clasificación del suelo: *“Sin perjuicio de las competencias del órgano urbanístico, se deberá revisar la aplicación homogénea de los criterios de clasificación y categorización del suelo”*, citando tres ejemplos que suscitan dudas: APD13 como suelo urbano consolidado (SUC) y el APD 9, y Los Llanos como SUNC. Si bien se han aplicado dichos criterios, se reforzará, si fuera necesario, la explicación de los mismos en el documento.

3.2.4. MOVILIDAD Y ESTRUCTURA URBANA (INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES)

Tanto el proceso de participación como las sugerencias han sido especialmente fructíferos en propuestas sobre la movilidad en Torreldones. Ello conecta sin duda con las preocupaciones de los vecinos pero también ha sido aprovechado para lanzar ataques al plan en forma de propuestas, algunas de las cuales, como la cubrición de la A-6, son técnica y socialmente descabelladas. El Avance se apoyó en el PMUS para el diagnóstico y las propuestas sobre la movilidad, entendiéndolo como una base reciente y bien orientada y en la participación para comunicar la conveniencia de adoptar medidas de “Gestión de la movilidad” antes que de “Construcción de infraestructuras”, en la línea de las estrategias europeas de movilidad (Libro Verde, Plan de Acción) y de la inaplazable lucha contra el cambio climático.

Sin embargo, hay que poner en el debe del Avance que, dada la importancia del tema y la dificultad para cambiar la visión y los hábitos de los ciudadanos, el esfuerzo ha sido claramente insuficiente.

Por ello, de cara a la próxima fase, se propone que, sin cambiar el objetivo de apostar por formas de transporte alternativas al uso indiscriminado del vehículo privado con un solo ocupante, la movilidad sea una de las líneas fundamentales de análisis para el Plan General. Para ello se propone realizar un ESTUDIO DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE, que analice por un lado la generación de movilidad y el tráfico resultante que supondrían las propuestas de los usos terciarios y residenciales contenidas en el Avance y por otra realice un estudio específico de la conveniencia y, en su caso, de la viabilidad de las propuestas de construcción de infraestructura vial e intermodal que se estiman del Documento de Contestación a Sugerencias (ver DSUG 2.3. sugerencias: MOV.MOT-1, MOV.MOT-3, MOV.MOT-6, MOV.MOT-8, MOV.MOT-10, MOV.MOT-11, MOV.MOT-12). Incluirá al menos:

- Estudio de movilidad generada por la flexibilización del uso terciario y el desarrollo de los suelos previstos, de acuerdo con las prescripciones del Consorcio Regional de Transportes y de la Dirección General de Urbanismo, del Ayuntamiento de Madrid y del Informe Previo, (MCRIT, 2.3.)
- estudio de la viabilidad del intercambiador en el S-1 Arroyo del Piojo (DCONT, 2.1.2.A.7), incluyendo análisis del posible aumento del tráfico en el casco (MCRIT, 2.1.2.B)
- estudio de la localización y forma de los Aparcamientos (revisar las configuraciones sugeridas, así como las propuestas en el propio Avance y otras posibles, para establecer su forma definitiva)
- estudio de la viabilidad técnica y financiera de las propuestas infraestructurales realizadas por los grupos políticos y vecinos en las sugerencias (MPAR, 3.3 y 5.5; DSUG 2.3)
- exploración de las alternativas para las cuestiones de mayor relevancia social y económica como la calle Jesusa Lara o la conexión con Parque Lagos (DSUG 2.3)
- definición de que operaciones de las anteriores deben someterse a informe de la DGC del Ministerio de Fomento, para comenzar la tramitación cuanto antes

Dicho estudio se realizará a partir de los criterios de movilidad expuestos en este informe y de las del Plan de Ordenación del Viario que ha realizado el Ayuntamiento recientemente, y en particular los siguientes, que son resultado del periodo de sugerencias respecto a la movilidad (DSUG, 2.3)

- **Movilidad activa: peatones y bicicletas.**
 - Por una parte se proponen de manera general una serie de nuevos elementos en la red que soporta este tipo de desplazamientos: (1) los *camino públicos* de los que se tenga constancia acreditada y que no aparecen en el Avance de PGOU; (2) revisar las características de los *camino históricos* indicados en la sugerencia de la Sociedad Caminera del Real de Manzanares e incluir todos los caminos históricos de los que se tenga constancia acreditada y (3) incluir la denominación de todos los que aparezcan finalmente reflejados.
 - Una propuesta más concreta es la inclusión de *la senda peatonal entre calle Rosario Manzanque y puente Avda. Torrelorones*, paralela a la vía de servicio de la A-6.
 - Respecto a las vías ya propuesta por el Avance de PGOU, se señalarán de manera explícita aquellas vías ciclistas que tienen continuidad en los municipios colindantes y se deberá desarrollar dentro de la *Normativa* en las siguientes fases de redacción del

PGOU valorando los siguientes aspectos: (1) el interés de la distinción entre caminos en suelo urbano según su grado de urbanización y, sobre todo, si tendría alguna implicación en el desarrollo normativo.(2) incluir recomendaciones sobre la configuración adecuada de la misma para que la convivencia entre peatones y ciclistas no sea conflictiva, ya que la red ciclista coincide en la mayor parte del municipio con la red peatonal. (3) incluir una regulación el uso de bicicletas en zonas de alto valor ambiental para ser recogido en la normativa en las siguientes fases de redacción del PGOU.

- **Movilidad motorizada.** Estas son las propuestas concretas de algunas de las sugerencias que consideramos de interés de cara a las siguientes de fases del PGOU.
 - Se propone valorar el impacto que tendría la *Conexión Colonia-Parque Lagos* en las vías locales de La Colonia que actualmente no tienen este tráfico de paso. En caso de implantarse, se deberán valorar las medidas paliativas y compensatorias de los posibles perjuicios, así como la necesidad y viabilidad del *ensanchamiento de la carretera de Galapagar en su conexión con la vía de servicios de la a-6*.
 - Respecto a la conexión *con la vía de servicio en dirección Villalba desde la Avda. de Valladolid* se valorará, como recoge una sugerencia, su propuesta como parte de la nueva estructura viaria tras comprobar el impacto de la apertura del nuevo paso subterráneo.
 - **Respecto a la apertura a la circulación del fondo de saco de la Calle Enrique Gómez** con destino al Arroyo de la Torre, se valorará la oposición acordada en la tercera ronda de mesas de participación (MCRIT, 2.1.2.C), justificada en el aumento de tráfico rodado de manera sustancial y pérdida de tranquilidad en la zona afectada y la propuesta de mantener la conexión peatonal entre ambas zonas.
 - Movilidad: El Gasco (DSUG, 2.9). Se reducirá el ancho del vial de acceso al PR del Curso Medio del Guadarrama a una dimensión apta para coches de bomberos y emergencias exclusivamente, con un firme no asfaltado adecuado.
- **La Colonia (DSUG, 2.5)** en cuanto al esquema general del tráfico en la Colonia son coincidentes con las del Estudio de Ordenación del Tráfico realizado, con algunas propuestas concretas que conviene valorar (Establecer circulación en anillo en torno al núcleo principal de la Colonia, con los siguientes sentidos: - Jesusa Lara: sentido único desde el cruce con la carretera de la Estación en su punto NE hasta el cruce con esta misma carretera en su punto O, pasada la Iglesia del Carmen - Carretera de la Estación: sentido único desde el anterior último cruce hasta el cruce con C/Agapito Martínez - C/Agapito Martínez: mantendría el doble sentido, o bien sentido único N a S. - Carretera de la Estación: dependiendo de la solución adoptada para C/Agapito Martínez. En caso de que mantenga el doble sentido, la ctra.lo mantendría de O - N, desde el cruce con Agapito Martínez hasta la rotonda de la vía de servicio de la A6, sentido Madrid. Si Agapito Martínez queda de un único sentido, la carretera quedaría en sentido único O-NE.) Otras sugerencias a valorar incluyen: la necesidad de abrir el doble carril al final de la subida a la glorieta del Outarelo y la posibilidad de hacer dos aparcamientos en parcela privativa de uso público de la comunidad de propietarios de

Prado Grande y en parcela junto a pista de patinaje de la calle Historiador Rodolfo Barón. En la tercera ronda de las mesas de participación (MCRIT, 2.1.1.C), se reflexionó sobre la propuesta de un solo sentido de tráfico en Jesusa Lara: dudas sobre qué pasaría con los autobuses, como minimizar la pérdida de plazas de aparcamiento, el problema de los que busquen atajar por calles menores o la necesidad de mejorar la incorporación del bulevar a la vía de servicio.

Por su parte, el Informe Previo de Análisis Ambiental contiene exigencias sobre los residuos urbanos y la depuración de aguas, los pasillos eléctricos o las medidas para limitar la contaminación acústica y visual de las infraestructuras de transporte (DCONT, 2.2.B). El informe del Servicio de Sanidad recomienda *acometer de forma prioritaria las actuaciones necesarias de mejora y renovación* en los colectores que tienen saturación cuando hay lluvias abundantes: *"colector de La Estación, colector Arroyo de la Solana/Los Peñascales"*(MCRIT, 2.1.2.A.10).

En este sentido, se tendrán en cuenta además las prescripciones del Documento de Contestación a Sugerencias (DSUG, 2.3.3.):

- Respecto a la distribución del agua y saneamiento, se deberá valorar junto a los técnicos municipales si las propuestas del Avance suponen un impacto en la red actual, revisar el estado general de la red y la posible programación de actuaciones; en particular, el bombeo desde el AHS y Los Llanos hasta Galapagar.
- Se podría incluir la valoración del interés de redactar un Plan Erradicación Vertidos Ilegales Y Pozos Negros, junto a los técnicos municipales su interés y siempre como documento independiente al PGOU.
- Se recogerán las sugerencias Canal Y-II relativas a incluir la información sugerida en los planos de calificación e incluir en la norma zonal correspondiente los aspectos recogidos en su escrito, valorando cada uno de ellos de manera independiente.
- Finalmente, respecto a la infraestructura de suministro eléctrico, se propone comprobar la capacidad de la red municipal para asumir el suministro eléctrico de los nuevos ámbitos

En cuanto a los equipamientos y servicios, solo el proceso de participación y la recogida de sugerencias han hecho propuestas en este sentido, las cuales se sintetizan a continuación:

- *Equipamientos(DSUG, 2.2.1).*
 - Valorar la posible localización de los equipamiento que han sido señalados en el "Estudio de la cobertura dotacional" realizado por el Avance de PGOU junto con las concejalías y entidades competentes. También se estudiará la posible necesidad del resto de equipamientos sugeridos por los vecinos.
 - Analizar en detalle la posibilidad de implantar en el AHS el segundo instituto o algún equipamiento deportivo en alguna de las parcelas vacante, tal y como se apoyó por la tercera ronda de mesas de participación (MCRIT, 2.1.2.B)
 - Reconsiderar la propuesta de calificación de la parte de la parcela del Colegio Los Ángeles calificada como espacio libre y, en el caso de volver a tener como uso el equipamiento, se definirán condiciones de ocupación de suelo especiales para la salvaguarda de sus valores ambientales.

- Falta de lugares de encuentro en las urbanizaciones: para La Berzosilla (DSUG, 2.7) el equipo redactor reitera su intención de mantener la propuesta para dotar de lugares de encuentro y micro equipamientos a las urbanizaciones en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU. Así mismo en la tercera ronda de mesas de participación, se apoyó la creación de lugares de encuentro al aire libre, especialmente para los niños y en las urbanizaciones de **Peñalar, Arroyo de Trofas y Montealegre y** la reserva de terrenos para huertos urbanos.
- Espacios libres (DSUG, 2.2.2).
 - Se estima adecuado la calificación como Espacio Libre de Protección Ambiental de los espacios libres urbanos entorno al polideportivo y en contacto con el suelo no urbanizable protegido del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Como criterios general, se deberá revisar todos aquellos espacios libres urbanos en la misma situación, es decir, que siendo colindantes con SNUP no estén calificados como de Protección en el Avance de PGOU.
 - Respecto a los huertos urbanos, se recogerá explícitamente en la normativa de cada tipo de espacio libre las posibilidades de implantación de los huertos urbanos.

3.3. SOBRE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.3.1. CALIFICACIÓN DE SUELO

En el periodo de sugerencias se recibieron diversas propuestas sobre cambios de calificación de suelo, en particular referida al uso vivienda por parte de los propietarios (DSUG, 2.2.3).

- Respecto a la *implantación de vivienda colectiva en La Colonia*, se propone que se considere ajustar la delimitación de la zona a aquellas que cumplan con los criterios señalados en las sugerencias y en el Avance de PGOU. Sin embargo, en la tercera ronda de mesas de participación (MCRIT, 2.1.1.B), se respaldó una propuesta en sentido contrario: su posible ampliación a otras zonas del entorno (ordenanza RU2) o más alejadas (zona centro).
- Para concretar la forma e impacto de posibilitar la *vivienda bifamiliar en los grandes edificios residenciales de La Colonia* se deberá (1) desarrollar los mecanismos concretos como se produciría esa subdivisión y (2) detallar el posible impacto en la cantidad de viviendas total. También parece adecuado valorar la posibilidad de extender la medida a otras zonas del municipio, teniendo en cuenta las circunstancias concretas de cada zona.
- Sobre el posible cambio de parcela mínima en algunas urbanizaciones se propone valorar en las siguientes fases de redacción las distintas posibilidades recogidas en las sugerencias, ampliando la información sobre la postura de los propietarios implicados. También se propone considerar la posibilidad de extender la medida a otras zonas del municipio (parcela 2000 m²), atendiendo a su características concretas aunque, en principio, se descarta su aplicación entorno al bulevar de la Colonia, en atención a la calidad y singularidad de su paisaje urbano.

Respecto a estas propuestas, algunas contradictorias, el criterio del equipo redactor es el de que el Plan debe adoptar una postura activa frente al deterioro progresivo en el patrimonio edificado de la Colonia. Después de ponderar las diversas alternativas, se valora que las mejores fórmulas posibles serían:

- posibilitar viviendas bifamiliares en las grandes casas actuales, para evitar su abandono
- incentivar la implantación del uso de oficinas mediante incrementos limitado de la edificabilidad (10-15%) y con un elevado control de licencia orientado a evitar posibles impactos
- sustituir la ordenanza de unifamiliares de mayor intensidad (RU2) por viviendas multifamiliares de volumen similar y alta calidad en las localizaciones que se consideren adecuadas
- permitir reducciones muy controladas de la parcela mínima (1500 m²) en las zonas de unifamiliar con parcela de 2000 m², donde además se han detectado bloqueos de mercado

3.3.2. NORMATIVA URBANÍSTICA

La propuesta de normativa urbanística para el futuro Plan General de Ordenación Urbana se incluye en el documento "NORMATIVA" del Avance. Los criterios para su formulación se han desarrollado, a partir del análisis y diagnóstico de la de las Normas Subsidiarias de 1997 y de la modificación puntual recientemente aprobada, de la adaptación al marco legislativo vigente y, por supuesto, incorporando los objetivos y propuestas sobre usos del suelo y normas zonales del nuevo Plan General.

Con posterioridad a la misma se ha producido la aprobación de la modificación puntual 1/2013, que, por su trascendencia y relación con las propuestas del Avance, se recoge en el Anejo IV, al presente documento.

Pero sobre todo, durante el periodo de información pública se han recogido una cantidad muy significativa de sugerencias y prescripciones al respecto, por parte de las instituciones y organismos que han informado.

En primer lugar, advertencias sobre la necesidad de actualizar el marco legal referidas, eso sí, a disposiciones aprobadas con posterioridad al cierre del documento, tales como la Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario o la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre de Carreteras (deroga la Ley 25/1988). También han habido correcciones terminológicas, como la que pide que en las Normas Urbanísticas, epígrafe 2.3 se cambie el título de "Régimen del suelo rústico", pues sólo normativa de las distintas categorías del suelo no urbanizable de protección. O cuestiones muy recientes, como el problema con el Gas Radón en el interior de edificios, para el que se pide proponer soluciones constructivas adecuadas la normativa.

La mayor parte de los informes sectoriales recuerdan la necesidad de incluir en la normativa urbanística referencias directas a algunas de sus disposiciones legales y normativas (Confederación hidrográfica, Protección Civil, Salud, REE, ADIF, DGC-MF, DGC-CM, CYII, CRTM). Dado que la buena parte de las mismas se asumen directamente y no tienen mayor trascendencia sobre el modelo del Avance, se opta por remitir directamente al apartado correspondiente de esta Memoria (MCRIT, 2.3.1) y a los informes originales, de cara a integrarlas en la próxima fase.

El más exhaustivo en cuanto a aportaciones para la normativa es Informe previo de análisis ambiental, que además de exigir un capítulo relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente”, realiza prescripciones sobre aspectos enumerados a continuación, que se considera necesario incluir en la normativa (DCONT, 2.2.B):

- Listado de proyectos a someter a procedimientos ambientales
- Condiciones para las Infraestructuras
- Condiciones para las Zonas Verdes (y Urbanización)
- Protección frente a la contaminación acústica (con las limitaciones expresadas en DCONT, 2.2.C)
- Medidas protección del medio nocturno
- Medidas tendentes al ahorro energético, del agua (normativa zonas verdes y edificación), y de prevención de la contaminación electromagnética
- Exigencia estudio de vigilancia Ambiental obras
- Exigencia de estudio del impacto visual para las autorizaciones de antenas de telefonía móvil (DCONT, 2.2.B)

Se han recogido también dos sugerencias de los servicios técnicos municipales de preparar en las siguientes fases una tabla de equivalencias entre las normas zonales vigentes en la actualidad, las propuestas en la modificación puntual 1/2013 y las propuestas en el Avance del PGOU y la delimitación, en un Plano específico, de la situación de los ámbitos donde se propone su modificación respecto del planeamiento vigente".

Finalmente, los aspectos a tener en cuenta en el desarrollo normativo apoyados durante el periodo de sugerencias y durante el de participación son:

- **Normativa: equipamientos y viviendas. (DSUG, 2.2.1)**
 - Asegurarse de que la nueva subcategoría de la norma zonal de equipamiento deportivo, al menos, mantiene las condiciones de edificabilidad y ocupación de suelo que tienen cada una de las parcelas así calificadas en las NNSS vigentes.
 - Finalmente se valorará recoger, de manera explícita, la anulación de la posibilidad que existe en la actualidad de *transformar en vivienda la superficie almacén bajo cubierta*, propuesta también apoyada en la tercera fase de las mesas de participación (MCRIT, 2.1.2.A)
- **Calificación de suelo: actividad económica (DSUG, 2.2.4).**
 - Respecto a las *áreas de fomento de la actividad económica*, se desarrollarán los mecanismos concretos con los que se fomentará la implantación de actividades económicas en áreas ya consolidadas. Se tendrá especial cuidado en ajustar las cifras de incremento de edificabilidad a las características de cada zona.
- **Protección del Patrimonio (DSUG, 2.2.5).**
 - Se deberá desarrollar dentro de la *Normativa del PGOU*, al menos en sus contenidos mínimos, las normas estéticas o de construcción para los elementos protegidos en las siguientes fases de redacción.

- o También se valorará la posible redacción de una Ordenanza De Rehabilitación y del Plan Especial De Paisaje Urbano, considerando explícitamente qué objetivos cubrirían ambos documentos que no serían alcanzados por la documentación reglamentaria del PGOU.

3.3.3. UNIDADES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

De acuerdo con los informes sectoriales, habrá que reforzarán algunos criterios de carácter general como el de Conservación del arbolado ornamental o espontáneo de notable importancia, reflejando dicha circunstancia en las fichas de ordenación de los ámbitos y, en el caso particular de los de suelo urbano, según la Ley del arbolado urbano. En el mismo sentido, el Informe Previo pide además la conservación de las zonas verdes en suelo urbano con valores destacables, teniendo en cuenta las advertencias y recomendaciones del estudio de unidades ambientales del Avance, en particular los berrocales de Los Robles, unidad ambiental 5 (DCONT, 2.2.B).

También se pone de manifiesto que las fichas para el desarrollo de los sectores (DCONT, 2.2.B):

- *deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe en relación a la aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental, protección del medio natural...* (y hasta 14 aspectos por ficha). Al mismo tiempo, se buscará una forma de referenciarlas que no haga inmanejables las fichas.
- *deberán hacer constar en la normativa las servidumbres para obtener las autorizaciones de las actividades según las distintas legislaciones sectoriales, como por ejemplo lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, para nuevas conexiones o que se condicionaran los desarrollos previstos a la ejecución previa de las infraestructuras de abastecimiento y depuración.*

El Informe Previo de Análisis Ambiental incluye las siguientes pautas para la documentación sobre los sectores (DCONT, 2.2.B)

- Cuadro resumen de las características de los sectores de suelo urbanizable.
- Precisar el estado de desarrollo de las unidades de ejecución de las NN.SS. de 1997
- Nuevas fichas SUNC incorporados del planeamiento vigente.
- Resolución de las contradicciones sobre la capacidad residencial máxima propuesta por el nuevo PGOU, (p.103 memoria, Anejo III).

En cuanto a determinaciones específicas por ámbito o sector:

- **Sector S-1. Arroyo del Piojo.**
 - o Como resultado de los informes institucionales:
 - Se propone excluir el suelo del enlace del mismo (DCONT, 2.1.1.A.4), según informe negativo Ministerio de Fomento.
 - Restauración del arroyo del sector Arroyo de la Torre: según el Informe Previo de Análisis Ambiental *“debería recoger como condición vinculante para su desarrollo la restauración del arroyo de acuerdo con las conclusiones y*

recomendaciones del Estudio de Unidades Ambientales." (DONT, 2.2.B). Decir que la propia Memoria de Ordenación del Avance ya incluye dicha restauración como objetivo (p. 54), y que, en ese sentido la determinación está asumida de antemano. Eso sí, conviene hacer constar los límites de la misma, pues el arroyo discurre actualmente sobre decenas de metros de vertidos cuyo traslado supondría un coste ambiental y económico desproporcionado. De hecho, el informe de Confederación no hace mención a esta restauración. (DCONT, 2.1.1.A.2).

- Según el Documento de Contestación a Sugerencias (DSUG, 2.6)
 - Se mantienen la ordenación y criterios definidos en el Avance del PGOU para esta zona, así como la modificación del límite entre el S11 y el APD8.
 - Visto el consenso acerca de la necesidad de crear un intercambiador en este sector, se reitera dicha propuesta de cara a la siguiente fase, con la limitaciones impuestas por el informe del Ministerio de Fomento y en la tercera ronda de las mesas de participación, que manifestó su preocupación por el posible aumento del tráfico en el pueblo
 - Respecto a las propuestas de nuevos usos, se estudiará la relativa a la instalación de un centro de recogida animal, de forma que pueda estar entre los usos permitidos por la normativa. También se solucionará el traslado de las instalaciones de Urbaser, habilitando dicho uso en otros ámbitos del PGOU.
 - Además, se estudiarán los documentos presentados por un vecino, acreditando ser propietario de suelo en este sector, cuando en los documentos del Avance se afirmaba que era propiedad pública en su totalidad. En caso de no ser así, se subsanará dicho error.
- **Ámbito AA-Pe2 Antiguo INI (actual UE17).** Respecto al resultado de los informes institucionales, se admite parcialmente la sugerencia del Informe Previo de Análisis Ambiental de que en la siguiente fase de tramitación del plan se analicen las propuestas del informe del PRCAM sobre usos más adecuados y protección ambiental mejorada, con vistas a incorporarla en la ficha de condiciones de desarrollo del ámbito.
- **Ámbito CH2 El Tomillar,**
 - Respecto a los informes institucionales,
 - En el Informe de la Dirección General de Espacios Protegidos se afirma que "se encuentra clasificado como suelo no urbanizable común" y, que según la Ley del PRCAM, debería seguir clasificado como tal. Tal y como demuestra el informe de los Servicios Técnicos municipales (MCRIT, Anejo III), el suelo es urbano desde la cuarta aprobación provisional de las NN.SS. de Torreldones, y el error seguramente es debido a tomar como base una fuente no actualizada, el visor de planeamiento de la Comunidad de Madrid.
 - Respecto al resultado de sugerencias y participación,

- En el Documento de Contestación a Sugerencias se concluye que se han de mantener los usos terciario y de equipamiento propuestos para este ámbito en el Avance (DSUG, 2.11). En cuanto a la pormenorización de los mismos, se propone varios usos concretos (desarrollo hotelero, escuela de interpretación de la naturaleza, escuela medioambiental, espacio especializado en servicios públicos y privados de cuidado animal y mascotas), y serán estudiados de cara a la siguiente fase de tramitación, puesto que en principio se ajustan a lo que ya recoge el Avance del PGOU respecto a la ordenación de este ámbito.
 - Respecto a las propuestas en este sentido de la tercera ronda de mesas de participación (MCRIT, 2.1.2.A), (naves industriales e Instituto de Educación Secundaria), no parece que se ajusten a la oportunidad que ofrece este enclave privilegiado (vistas, carretera muy transitada) como posible elemento clave de una nueva imagen del municipio, más relacionada con la naturaleza, la cultura, el ocio y la innovación.
- Respecto a los tres ámbitos de La Colonia (Jesusa Lara, Villa Rosita y Estación), sus determinaciones se desarrollan en el apartado siguiente, sobre zonas (3.3.4.C.), si bien cabe avanzar que el **AA-CO1 Jesusa Lara** se ha eliminado como consecuencia del proceso de participación, el **AA-CO2 Villa Rosita** se ha de eliminar igualmente al haberse vendido la parcela en noviembre de 2017, mientras que deben modificarse los límites del **AA-CO3 La Estación** por haberse ejecutado la UE24.
- También se elimina para la siguiente fase el **Ámbito de Actuación CH 1 Las Rozuelas** y la zona vuelve a quedar clasificada como Suelo Urbano Consolidado, al no contar con la disposición favorable de la propiedad, la cual era un requisito indispensable que se había marcado el propio equipo redactor.
- **Ámbito AA-LL 1 Los Llanos (actual UE16)**. Se elimina como Ámbito de Actuación del Plan General, al haberse seguido adelante la tramitación de la UE-16 durante el periodo de información pública. (*Modificación puntual 3/2017, aprobada inicialmente por el Pleno con fecha 11/07/2017. No ha habido alegaciones, según certificado de Secretaria del 07/09/2017. Se está en espera del informe ambiental estratégico de la Consejería de Medio Ambiente*). El Avance habrá servido para que la propiedad a instancias de los Servicios Técnicos, introdujera un cambio en la ordenación: la creación de la banda verde en el límite sur que deja abierta la posibilidad de crear el pasillo de conexión entre los dos Parques Regionales. Este pasillo se materializará sólo si la Comunidad de Madrid ejecuta los pasos de fauna (eco-ducto) para superar la A-6 y la vía férrea.
- **Ámbito AA-CH 4 (MP 3/2006 Los Robles)** Pasa a ser suelo urbano por haber continuado con la tramitación urbanística tras el pago de la carga urbanística derivada del Convenio (Licencia concedida por *Resolución de la JGL del 14/11/2017 según EXPTE OMY 2017 261* para la construcción de 84 viviendas, garaje y trasteros).
- **AHS**. Respecto al aumento de edificabilidad solicitado para el Centro Comercial Espacio, dado que en la misma sugerencia se manifiesta que el centro comercial dispone a día de hoy de espacios aprovechables sin uso, no parece lógico que se conceda dicho aumento. En

cualquier caso, se estudiará de cara a la siguiente fase de tramitación, siempre que dicho aumento de edificabilidad se justifique y que las redes públicas o la administración municipal reciban las consecuentes contraprestaciones.

3.3.4. NÚCLEOS Y URBANIZACIONES

Respecto a propuestas por zonas, las mismas provienen en su totalidad del proceso de participación y del proceso reglado de información pública (sugerencias), por lo que se transcribe a continuación la síntesis realizada en el Documento de Contestación a Sugerencias (DSUG, 3), que recoge ambos, añadiendo la síntesis del resultado de fase III de las mesas de participación (MCRIT, 2.1), que no estaba en dicho informe por ser posterior a la tramitación del documento de sugerencias .

A. PUEBLO, ROZUELAS, BOMBEROS Y ÁREA HOMOGÉNEA SUR

La tercera ronda de mesas de participación apoyó mayoritariamente varias propuestas para el Pueblo y las Rozuelas (MCRIT, 2.1.2.A) como una contra la implantación de centros comerciales, otra en contra de reordenar **Las Rozuelas** y otras dos sobre los usos más adecuados para el Tomillar y el nuevo ámbito para naves logísticas, las cuales se han discutido en el apartado anterior.

Las propuestas de **zonas de aparcamiento** para el pueblo se recogían ya en el Avance, tanto la posibilidad de desarrollar un aparcamiento subterráneo en la calle Real como la conveniencia de organizar uno nuevo en el descampado de la calle Nueva.

En el caso de Bomberos y AHS, la tercera ronda de mesas de participación apoyó mayoritariamente las propuestas (MCRIT, 2.1.2.B) para reconsiderar el **intercambiador de transporte o la apertura a la circulación del fondo de saco de la Calle Enrique Gómez** con destino al Arroyo de la Torre, que se valoraran en el Estudio de movilidad a realizar en la fase siguiente del Plan General (ver apartado 3.2.4.).

Finalmente recogían la creación de **una ruta de senderismo** a lo largo del corredor ecológico previsto en Los Llanos y la posibilidad de implantar el **segundo instituto o algún equipamiento deportivo** en alguna de las parcelas vacantes, lo cual se ha incorporado en el mismo apartado 3.2.4. de este documento, junto con el resto de propuestas para equipamiento.

B. URBANIZACIONES: BERZOSILLA, PEÑALAR, ARROYO DE TROFAS, MONTEALEGRE, LOS PEÑASCALES Y EL GASCO

Además de la discusión sobre el tamaño de parcela mínima y algunas otras que se figuran en el apartado 3.3 de esta memoria, la tercera ronda de mesas de participación apoyó mayoritariamente las siguientes propuestas (MCRIT, 2.1.2.C):

Opinión negativa del impacto del tráfico ciclista en **Los Peñascales**, debida a la posible pérdida de valor de las viviendas por el paso abundante y a que su uso será realizado mayoritariamente por personas que no habitan en la zona. Para estos senderos se promueve el uso compatible con los caminantes.

Se recuerda la carencia de lugares de encuentro al aire libre, especialmente para los niños y en las urbanizaciones de **Peñalar, Arroyo de Trofas y Montealegre** y se apoya la reserva de terrenos para huertos urbanos, propuestas ambas que se han incorporado en el mismo apartado 3.2.4 de este documento, junto con el resto de propuestas para equipamientos.

C. LA COLONIA

Se han recibido un gran número de sugerencias para este ámbito, lo que sin duda redundará en una mayor adecuación del PGOU. La mayor parte se concentran en tres ámbitos, CO-1 Jesusa Lara, CO-2 Villa Rosita y CO-3 Entorno de la Estación.

Respecto al **ámbito, CO-1 Jesusa Lara, y, en concreto a la localización de la nueva plaza de la Colonia**, el equipo técnico se ratifica en sus argumentos para ubicar la plaza en dicho lugar pero, dada la importancia de buscar el consenso para un elemento tan singular de la Colonia, retira la propuesta de plaza en el ámbito. El ámbito, tal y como estaba definido, carece entonces de sentido, por lo que se eliminará. La clasificación del suelo pasará a ser Suelo Urbano Consolidado.

Respecto a localizaciones alternativas para la plaza, después de valorar las propuestas en varias sugerencias, se desechan dos de ellas por falta de condiciones técnicas para albergar una plaza (La Pirámide, Casa de Cultura-Casa Rosa) y otra más, la finca La Gardenia, al haberse vendido la parcela recientemente lo cual. De cara a la fase siguiente de tramitación del PGOU se deberá reflexionar sobre la localización del nuevo “lugar de encuentro” en la Colonia.

Respecto al **parque de Prado Grande**, se recuerda que junto con el ámbito de la Estación y la calle Jesusa Lara es la gran oportunidad de crear espacios de encuentro que tiene La Colonia. Toda vez que se retira ahora la propuesta de la plaza de la Colonia que afectaba parcialmente al Parqueal implicar la remodelación del frente a Jesusa Lara, la mejora del parque se puede y debe independizar de la tramitación del PGOU, para acometer su remodelación cuanto antes. En efecto, al no ser necesarios cambios de calificación del suelo o introducción de edificaciones en el parque, es posible ordenar el parque mediante una figura independiente del Plan General de Ordenación Urbana, tipo Plan Director o Proyecto Integral.

En el caso del **Ámbito CO-2 Villa Rosita**, se retira el mismo, pasando a ser Suelo Urbano Consolidado, al haberse desbloqueado su transformación con la compra del terreno el mes de noviembre de 2017 para desarrollar un proyecto de co-housing para mayores y un equipamiento educativo privado; mientras no se desarrolle su régimen urbanístico es asimilable al suelo urbano no consolidado. Aunque dicha propuesta no responde a las expectativas de los vecinos ni a los criterios que se habían trabajado en el marco del Avance, en particular a la creación de un parque público, se valora el aspecto positivo de que no sean las 16 viviendas adosadas que permitían las NN.SS. de 1997, sino usos que atraerán actividad distinta de la residencial a esta parte de la Colonia.

En lo referente al **Ámbito CO-3 Entorno de la Estación**, las líneas básicas de la propuesta del Avance del Plan General (plaza configurada por edificación y aparcamiento) se mantienen pero las circunstancias del ámbito han variado notablemente en el poco tiempo transcurrido y ello hace pertinentes varias de las sugerencias presentadas. Por ejemplo, el desarrollo de la UE-24 se ha materializado y no puede ya ser incluida en el ámbito (*Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno con fecha 13/09/2016 (BOCM del 23/11/2016). Proyecto de Compensación aprobado por la JGL por*

Resolución del 01/03/2017. Licencia concedida por Resolución del 26/04/2017 según EXPTE 2017 090, para la construcción de 14 viviendas, garajes y trasteros).

Eso hace que tampoco tenga sentido incluir las dos parcelas de vivienda unifamiliar situadas junto a la anterior, al Este del ámbito y elimina de facto la pequeña plaza sobre la que se manifestaron dudas en la tercera ronda del proceso de participación (MCRIT, 2.1.1). Además, se han mantenido reuniones con el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid para ver la posibilidad de que se haga cargo de la construcción del aparcamiento pero no hay respuesta todavía. Por otra parte, y a pesar de lo que se propuso en la tercera ronda de mesas de participación (MCRIT, 2.1.1), se considera que el uso terciario es perfectamente adecuado para una localización tan próxima a la estación. Se propone de cara a las siguientes fases de redacción del Plan General, una solución que parta de las siguientes líneas:

- Excluir de la delimitación del ámbito la UE-24 y los edificios unifamiliares al Este y la pequeña plaza adjunta (no la principal de la ordenación)
- Respecto al aparcamiento, valorar la alternativa de construirlo al otro lado de las vías dentro de suelo urbano y con acceso subterráneo directo desde la Avda. de Torreldones. Definir el número de plazas totales del aparcamiento en relación con el ámbito de servicio: sólo Torreldones u otros municipios del entorno.
- Respecto a la parcela de Salvador Sánchez Frascuelo, realizar la exploración de los mecanismos de gestión que permitan asegurar los derechos que confiere a la propiedad la ordenanza actual y compensen las posibles cargas.

Finalmente, en temas de límites de parcela y calificaciones, se valoran positivamente y se propone el estudio de algunas sugerencias, en concreto de COL-10, COL-12,

Mención aparte merece la propuesta de hacer un inventario de *situaciones singulares de vivienda de más de 50 años, a la que la ordenanza actual no da una respuesta de conservación-adaptación, al exigir una parcela mínima que no puede cumplir* y estudiar la conveniencia de diseñar una ordenanza específica, con el objetivo de permitir la conservación y adaptación a la realidad actual de este tipo de patrimonio edificado que, a pesar de no poseer un gran valor arquitectónico, lo tiene para la memoria del lugar. Se estudiará también si en este tipo de situaciones se podrían incluir las pocas casas de guardeses que quedan.

Otros casos a tener en cuenta a la hora de realizar la calificación son:

- La parcela de la calle Javier García de Leaniz 50, pues según los datos de Catastro, ni la el tamaño de la parcela ni la construcción actual son compatibles con la ordenación propuesta.
- la adecuación de las parcelas segregadas antes de las NNSS de 1997 con superficies en torno a los 500 m² y situadas en la calle Nuestra Señora del Carmen y la ordenanza que finalmente se establezca para las mismas

3.4. SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO

Se asumen los listados facilitados por la D.G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, tanto el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, incluyendo los que tienen protección específica (BIC, BIP y yacimientos arqueológicos documentados) y los de protección general (Bienes de Patrimonio Histórico) y se integrarán, en caso de que no lo estén ya, en la propuesta de Catálogo Municipal de Bienes y Espacios Protegidos (DCONT, 2.1.2.A.9).

Además se realizará un Estudio Histórico (...) sobre los Bienes ya identificados (...) así como para señalar Bienes de Patrimonio Histórico, que a fecha de hoy, no está reconocida su existencia. En dicho estudio se comprobará si los tipos de elementos descritos por las sugerencias (DSUG, 2.2.5.) – especialmente las viviendas tradicionales – han sido recogidos en la propuesta del Avance de cara al Catálogo de Elementos Protegidos e incluirlos si no lo están ya, en las mismas condiciones que el resto. Así mismo, se valorará la inclusión de las nuevas zonas propuestas entre las Áreas De Interés Ambiental y se ampliará la propuesta de estas zonas al resto del municipio, ya que en el Avance de PGOU sólo se han desarrollado para la Colonia (MCRIT, 2.1.1.B).

De las sugerencias respecto a la protección del patrimonio en la Colonia a considerar (DSUG, 2.5), destaca la necesidad de valorar, caso a caso, la necesidad de proteger conjuntamente edificación, parcela, cierres, arbolado, etc., y de realizar un inventario de arbolado. Además estudiar la propuesta de incorporación de los espacios abiertos de Torreforum (escalera, terraza, jardines) al Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

Además, de acuerdo con el Informe de la D.G. de Espacios Protegidos (PRCAM), se valorará la inclusión de áreas de especial interés ecológico y biológico, como el alcornocal existente en el paraje de Bellavista.

3.5. SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO

El Estudio Económico se ha desarrollado en el documento INFORME DE SOSTENIBILIDADECONÓMICA del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, según el artículo 15, en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL) e integra también el Estudio de Viabilidad, señalado en el Art. 43 de la Ley 9/2011.

La única sugerencia al respecto propone reconsiderar la proyección del ICIO realizada en el Informe De Sostenibilidad Económica, bajando hasta el mínimo que se establecería en 518€/m² para el residencial y por el mismo concepto los 525€/m² pasarían a 385€/m² para el terciario e industrial.

Respecto a este mismo informe, se deberá comprobar si las determinaciones de este Avance son válidas y el futuro documento deberá ser sometido a seguimiento periódico durante la tramitación y vigencia del PGOU.

4. ANEJOS

ANEXO I. SOBRE LOS CAMBIOS A LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN Y EL CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA SIGUIENTE FASE

ACCESIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN

Para las próximas fases, se propone valorar la conveniencia de reunir las conclusiones relativas a cada uno de los temas tratados, en un listado resumido de las oportunidades y problemas del municipio con relación abordables desde el PGOU. También diversificar las forma de presentar la información para hacerla más comprensible, considerando que su contenido será mucho más técnico.

SÍNTESIS DE CAMBIOS EN LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN Y DE CALIFICACIÓN

Se sintetizan ahora, a modo de guía, todos los cambios que ha supuesto el proceso de información pública para los dos planos principales del Avance, los más relevantes de los cuales se incluyen además en este Documento Final de Avance: Planos de Clasificación y Calificación del suelo modificados. Se trata de los planos de mayor trascendencia tantopara los propietarios, al establecer la clase de suelo su estatuto legal (derechos y deberes de la propiedad), como parael municipio en su conjunto, al definir los principales rasgos del modelo de ordenación propuesto.

Plano de clasificación

- Cambios consecuencia de las sugerencias, el proceso de participación o circunstancias sobrevenidas e incluidos en el Plano modificado de Clasificación del suelo de este Avance
 - o Clasificar como Suelo Urbano Consolidado (y eliminar como Ámbitos de Actuación), los **AA-CH1** de Las Rozuelas, **AA_CH 4** (Los Robles) y **AA_Co 1** (Jesusa Lara)
 - o Redelimitar el límite del **Ámbito CO-3 Entorno de la Estación**, excluyendo la antigua UE-24 y otras parcelas.
 - o Recuperan la delimitación del plan anterior -la tienes en el plano 'C1_1_Alt0_Clasificacion'-: **AA_LL1** (Los Llanos) y **AA_Co 2** (Villa Rosita)
- Cambios consecuencia de los informes institucionales que se habrán de incluir en la siguiente fase del PGOU
 - o Comprobar que no se han producido cambios en la delimitación del PRCAM (modificación o impugnación de la Ley o del PORN)
 - o Ajustar las delimitaciones de elementos lineales
 - Dominio Público Hidráulico
 - Infraestructuras ferroviarias-incluida ampliación y edificios-
 - A-6 y enlaces-excluyendo el intercambiador
 - Vías pecuarias
 - Carreteras de la Comunidad
 - o Revisión y homogeneización de los criterios de clasificación en APD13 como suelo urbano consolidado (SUC) y el APD 9,
- Cambios consecuencia de las sugerencias y del proceso de participación: en caso de que se valore conveniente en la siguiente fase, simplificar las categorías de protección de los SNUP-E

agrupando la de montes preservados y las que están fuera el entorno de El Gasco (ver, MCRIT, 3.2.3.)

Plano de calificación

- Cambios consecuencia de los informes institucionales
 - o Grafiar la franja periférica de protección del PRCMRG (100 m)
 - o Grafiar bandas de protección carreteras, ferrocarril y DPH y las afecciones de las vías pecuarias en suelo urbano y urbanizable.
 - o Ámbito AA-Pe2 Antiguo INI (actual UE17): revisar la ordenación según propuestas del informe del PRCAMsobre usos más adecuados y protección ambiental mejorada, aceptadas parcialmente
- Cambios consecuencia de las sugerencias, el proceso de participación o el circunstancias sobrevenidas
 - o Ajustar la delimitación de la zona para implantación de vivienda colectiva en La Colonia (MCRIT, 3.3.1.)
 - o Valorar la posibilidad de extender la posibilidad normativa de vivienda bifamiliar a otras zonas del municipio (MCRIT, 3.3.1.)
 - o Valorar la posibilidad de cambio de parcela mínima en algunas urbanizaciones (MCRIT, 3.3.1.)
 - o Ámbitos de Actuación que desaparecen y mantienen la ordenación de las NNSS vigentes: **AA_Co 1** (Jesusa Lara), **AA_CH 1** (Las Rozuelas)
 - o Ámbito de Actuación que desaparece y mantiene la ordenación propuesta por el Avance PGOU: **AA_CH 4** (Los Robles).
 - o Ámbito de Actuación que se mantiene y recupera la ordenación que tenían en las NNSS vigentes: **AA_Co2** (Villa Rosita)
 - o Ámbito de Actuación del que ha cambiado la ordenación (además de la delimitación): **AA_LI1** (Los Llanos) según la MP aprobada
 - o Redefinir el límite del **Ámbito CO-3 Entorno de la Estación**, excluyendo la antigua UE-24 y otras parcelas

Otros casos a tener en cuenta a la hora de realizar la calificación son:

- La parcela de la calle Javier García de Leaniz 50, pues según los datos de Catastro, ni la el tamaño de la parcela ni la construcción actual son compatibles con la ordenación propuesta.
- la adecuación de las parcelas segregadas antes de las NNSS de 1997 con superficies en torno a los 500 m2 y situadas en la calle Nuestra Señora del Carmen y la ordenanza que finalmente se establezca para las mismas

DOCUMENTACIÓN ADICIONAL A PRESENTAR

Sin perjuicio de los trabajos ya solicitados en el proceso anterior y habituales en la siguiente fase de redacción de un PGOU(proyección de población, validación estudio equipamientos, afecciones sobre

las redes de distribución de agua y suministro eléctrico, etc.), se habrán de realizar varios estudios, de los cuales los más importantes para la tramitación son los prescritos en los diferentes informes institucionales.

El Informe Previo de Análisis Ambiental pedía completar o redactar los siguientes informes (Pautas sobre información a aportar en siguientes fases por el Excmo. Ayuntamiento de Torrelodones:

- Relación de edificaciones y actividades tanto en Suelo No Urbanizable (apdo. 2.2. p. 29)
- Estudio hidrológico-hidráulico (p.48)
- Estudio acústico (apdo. 2.13., p.47)
- Estudio de caracterización de la calidad de los suelos, para los ámbitos a desarrollar (apdo. 2.15. y 2.16., p.59-60)
- Estudio sobre la generación y gestión de los residuos urbanos, en el municipio (apdo. 2.15. y 2.16., p.59-60)
- Estudio de la posible existencia de contaminación electromagnética generada por líneas eléctricas, etc. y sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación con los usos propuestos. (apdo. 2.18-2.20, pp.60-62)

Respecto al último, siguiendo el informe de Red Eléctrica Española, se entiende que dicha determinación solo aplica al caso de que hubiere ámbitos de nuevo desarrollo afectados por la LAT Galapagar –Valle de Arcipreste

Por su parte, los informes de Impacto Territorial y del Consorcio Regional de Transportes piden por su parte la realización de un estudio de movilidad, lo que junto a un número considerable de sugerencias y de peticiones en las mesas de participación hace necesaria la realización del (apdo. 3.2.4. de esta Memoria) ESTUDIO DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE

El Informe de la Dirección General de Patrimonio, afirma que, dentro de la revisión del Catálogo, se deberá realizar un

- Estudio histórico sobre los bienes ya identificados y sobre los que no está reconocida su existencia

Así mismo, a lo largo del proceso se han propuesto varios estudios que pueden ser independientes del PGOU, cuyo interés habrá de valorarse:

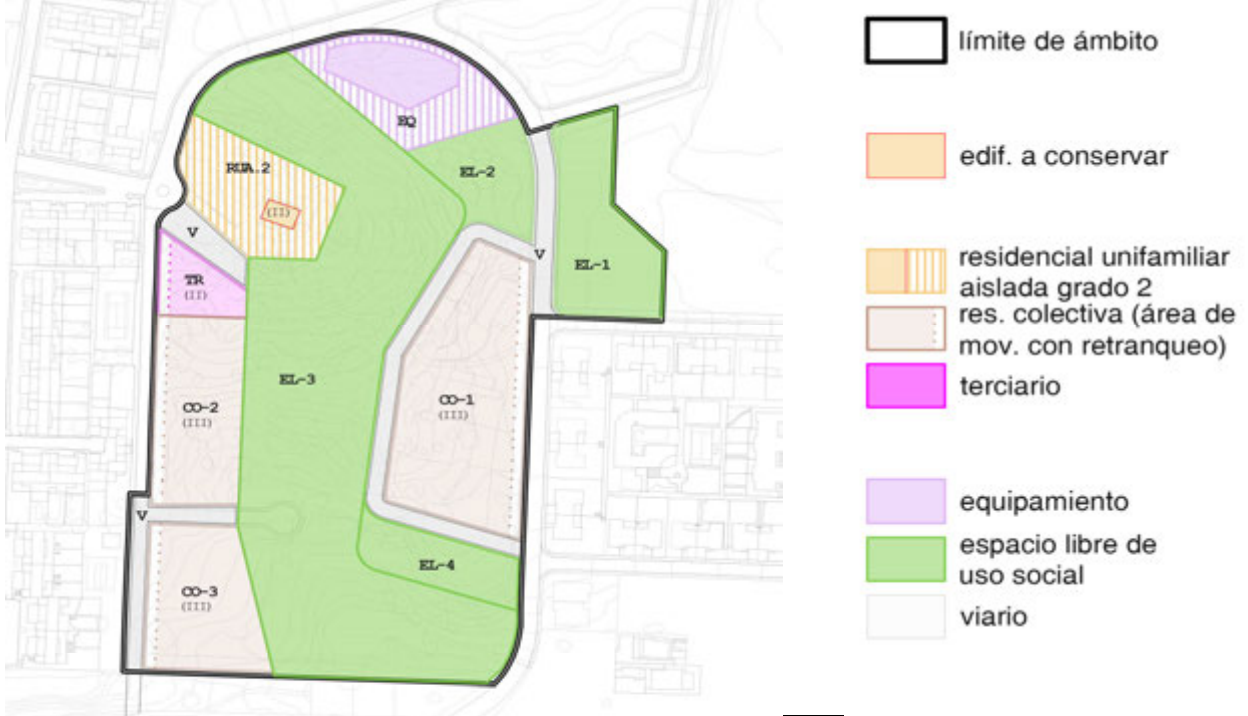
- Plan especial de paisaje urbano
- Ordenanza de rehabilitación
- Ordenanza de eficiencia energética
- Inventario de arbolado
- Plan de Erradicación de vertidos ilegales y pozos negros
- Uso terciario: motivo por el que no se han desarrollado las parcelas vacantes de este tipo
- Inventario y propuesta para situaciones singulares de viviendas de más de 50 años

ANEXO II. FICHAS DE ÁMBITOS QUE SE MODIFICAN O ELIMINAN

Área Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
19_AH-Rz2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN Las Rozuelas	AA_CH1	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

PLANO [1:300]

NORTE  LEYENDA



OBJETIVOS y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos son incrementar el espacio libre salvaguardando la masa forestal existente, dotar a esta zona del municipio de una oferta residencial nueva y conseguir un pequeño núcleo de servicios accesible a pie. Para ello se propone cambiar la calificación actual a la de vivienda colectiva de gran tamaño (<150 m2), en edificios aislados en parcela con espacios comunes. Ello sirve también para disponer una pequeña oferta de uso terciario en planta baja situada estratégicamente junto al acceso principal al sector. El espacio libre se amplía mucho y se configura con criterios de "diseño seguro", maximizando su continuidad, conectividad y la visibilidad desde viario rodado. La implantación de los edificios en las parcelas (dentro del área de movimiento en su caso) deberá maximizar el número de árboles a conservar, lo que se demostrará en los correspondientes estudios de detalle. También se propone reubicar los equipamientos actuales para ampliar la conexión con el AHN.

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Residencial	Iniciativa Privada	Sup. Ámbito(m²S)	63.405	Superficie lucrativa (m²S)	20.763
Cesiones Redes Locales (m²S)	15.519	Cesiones Redes Generales (m²S)	27.123	Cesiones Redes Supramunicip. (m²S)	0
Superficie edificable total (m²E)	19.122	Edificabilidad unitaria(m²E/m²S)	0,30	Cesión edificabilidad (m²E)	1.912
Aprovech. del Ámbito (m²H)		* Coefc.edificabilidad (m²H/m²S)		Cesión aprovechamiento (m²H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urbanc.

* Determinación Estructurante.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	Espacios libres arbolados (>50%)	8.337	271%
	Resto	7.182	
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	27.123	3.824	709%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES	42.642	9.561	446%

Denominación	Código	Clase de Suelo
19_AH-Rz2	AA_CH 1	URBANO
Las Rozuelas		Categoría de Suelo
	2/2	NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: RESIDENCIAL

Usos compatibles: equipamiento y terciario

Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
Residencial Colectiva	CO-1	---	7.760	1,07	8.280		
Residencial Colectiva	CO-2	---	4.165	1,07	4.450		
Residencial Colectiva	CO-3	---	3.922	0,90	3.528		
Residencial Unifamiliar	RUA.2	---	3.656	0,09	344		
TOTAL RESIDENCIAL			19.503		16.602		
Terciario	TR	---	1.260	2,00	2.520		
TOTAL TERCIARIO			1.260		2.520		
TOTAL			20.763	0,92	19.122		

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Equipamiento	EQ	GENERAL	3.760	0,79	2.979		
Espacio libre de uso público	EL-3	GENERAL	23.363				
TOTAL RED GENERAL			27.123				
Espacio libre de uso público	EL-1	LOCAL	3.980				
Espacio libre de uso público	EL-2	LOCAL	2.267				
Espacio libre de uso público	EL-4	LOCAL	2.090				
Vario	V	LOCAL	7.182				
TOTAL RED LOCAL			15.519				
TOTAL			42.642				

AFECCIONES SECTORIALES *

TIPO DE AFECCION		CONDICIONANTES
DENOMINACION	Clase	
	Legislación	

OBSERVACIONES

Área Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN Jesusa Lara	AA_Co 1	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

PLANO [1:250]

NORTE  LEYENDA



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos son la creación de la plaza de la Colonia, la mejora y remate con frente comercial del tramo más central del eje y la ubicación de un aparcamiento de rotación privado. La localización de la futura plaza de la Colonia en este ámbito es vinculante, debido a la extraordinaria centralidad de este punto para toda la zona. Esa centralidad es imprescindible para asegurar el éxito de utilización de la futura plaza. La plaza se configura con dos ámbitos, de invierno y de verano, unidos por soportal. La situación del de invierno sobre el parque busca asegurar la viabilidad de una operación tan importante para la revitalización de la Colonia (suelo del Ayuntamiento). En la parcela trasera se mantiene la pista deportiva y bajo la misma se permite un aparcamiento subterráneo de rotación a integrar con la gestión de los usos lucrativos del resto del ámbito. En la plaza de verano se propone peatonalizar el vial que la separa del centro comercial La Pirámide para hacerla un espacio seguro. Además se acompañará de un soportal y se cubrirá con arquitectura textil o bóveda vegetal.

La alta calidad del diseño urbano debe marcar la diferencia respecto al pasado de la calle, tanto en lo que respecta a la edificación como a la urbanización de las plazas y su acondicionamiento bioclimático. Para ello es imprescindible un elevado control del diseño por los SS.TT. (Estudio de detalle vinculante). Además se recomiendan fórmulas tipo diseño participativo para mejorar su apropiación. En la nueva manzana residencial se aplicará la nueva ordenanza de vivienda colectiva (en la que es compatible el uso comercial como), la misma que para todo el eje, que acelere la regulación de alineaciones y sirva para mejorar la calidad arquitectónica del frente edificado, dando continuidad al proceso de renovación puesto en marcha desde la "Ordenanza 4. Centro de actividad" de las NNS/86. En ese sentido y a fin de mejorar la imagen urbana, se abre la posibilidad de transformación del centro comercial La Pirámide en una manzana comercial-residencial similar al resto de la calle.

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Terciario	Iniciativa Pública	Sup. Ámbito(m ² S)	20.236	Superficie lucrativa (m ² S)	6.009
Cesiones Redes Locales (m ² S)	6.731	Cesiones Redes Generales (m ² S)	7.496	Cesiones Redes Supramunicip. (m ² S)	0
Superficie edificable total (m ² E)	12.018	Edificabilidad unitaria(m ² E/m ² S)	0,59	Cesión aprovechamiento (m ² H)	0
Aprovech. del Ámbito (m ² H)		* Coefc.edificabilidad (m ² H/m ² S)		Cesión edificabilidad (m ² H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urbanc.

* Determinación Estructurante.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m ²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m ²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	Espacios libres arbolados (>50%)	6.153	187%
	Resto	578	
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	7.496	2.404	312%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES	14.227	6.009	237%

Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	AA_Co 1	URBANO
Jesusa Lara		Categoría de Suelo
	2/2	NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: RESIDENCIAL

Usos compatibles: terciario y equipamiento

Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
Resid. col. con terciario en pl. baja	CO-1	---	1.538	2	3.076		
Resid. col. con terciario en pl. baja	CO-2	---	3.609	2	7.218		
Terciario	TR-1	---	862	2	1.724		
TOTAL TERCIARIO			6.009		12.018		
TOTAL			6.009	2,00	12.018		

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Equipamiento (aparcamiento)	EQ-1	GENERAL	1.401	2	2.802	bajo rasante	
Viarío	V-1	GENERAL	6.095				
TOTAL RED GENERAL			7.496				
Espacio libre (zona verde)	EL-1	LOCAL	2.359				
Espacio libre (plaza)	EL-2	LOCAL	1.324				
Espacio libre (plaza)	EL-3	LOCAL	1.208				
Viarío de coexistencia	EL-3	LOCAL	911				
Viarío de coexistencia	EL-4	LOCAL	351				
Viarío	V-2	LOCAL	578				
TOTAL RED LOCAL			6.731				
TOTAL			14.227				

AFECCIONES SECTORIALES *

	TIPO DE AFECCION	CONDICIONANTES
DENOMINACION	Clase	
	Legislación	

OBSERVACIONES

Área Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN Villa Rosita	AA_Co2	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

PLANO [1:200]

NORTE  LEYENDA



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo es el mismo que cuando se delimitó como Unidad de Ejecución (UE-1) en las NNSS97: preservar la mayor parte del espacio libre de la finca original "Villa Rosita", como enclave singular dentro del suelo urbano consolidado de la Colonia.

Los criterios de localización de los usos lucrativos que viabilizan la operación son similares: conservar además el arbolado de importancia (lodones) y minimizar el impacto paisajístico (c/Eduardo Costa y junto a carretera de Galapagar). Las alineaciones entre parque y edificación se han trazado con criterios de "diseño seguro", a fin de minimizar rincones sin visibilidad. Por la misma razón, la edificación deberá tener al menos un acceso directo al parque y un 30% de transparencia en las plantas bajas. Las edificaciones terciarias TR-1 y TR-2 tendrán accesos vinculantes a través del espacio libre EL-1. Se conservarán los muros perimetrales, en particular el murete de piedra original a Eduardo Costa, trazándose una senda peatonal paralela al interior de la finca.

Para desbloquear la gestión, se propone un aumento significativo de la edificabilidad (no de la ocupación) que además permita incluir la carga del mantenimiento del parque a la promoción. Debido a la singularidad del espacio y a su proximidad a la estación, se propone uso terciario. La edificación catalogada existente en el centro se destinará a equipamiento (posiblemente educación ambiental).

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Terciario	Iniciativa Pública	Sup. Ámbito(m ² S)	20.964	Superficie lucrativa (m ² S)	4.571
Cesiones Redes Locales (m ² S)	3.802	Cesiones Redes Generales (m ² S)	12.591	Cesiones Redes Supramunicip. (m ² S)	0
Superficie edificable total (m ² E)	6.684	Edificabilidad unitaria(m ² E/m ² S)	0,32	Cesión Edificabilidad (m ² H)	668
Aprovech. del Ámbito (m ² H)		* Coefc.edificabilidad (m ² H/m ² S)		Cesión aprovechamiento (m ² H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urbanc.

* Determinación Estructurante.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m ²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m ²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	3.802	1.003	190%
Espacios libres arbolados (>50%)	1.904	2.005	
Resto	1.898		
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	12.591	1.337	942%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES	16.393	3.342	491%

Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	AA_Co2	URBANO
Villa Rosita		Categoría de Suelo
	2/2	NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: TERCIARIO

Usos compatibles: equipamiento

Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
Terciario	TR-1	---	1.343	1,18	1.589		
Terciario	TR-2	---	1.869	2,09	3.915		
Terciario	TR-3	---	1.359	0,87	1.180		
TOTAL TERCIARIO			4.571		6.684		
TOTAL			4.571	1,46	6.684		

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Equipamiento	EQ	GENERAL	766	2	1.532		
Espacio libre de uso público	EL-2	GENERAL	11.560				
Esp. libre (viario de coexistencia)	EL-3	GENERAL	265				
TOTAL RED GENERAL			12.591				
Espacio libre de uso público	EL-1	LOCAL	1.904				
Esp. libre (viario de coexistencia)	EL-4	LOCAL	1.898				
TOTAL RED LOCAL			3.802				
TOTAL			16.393				

AFECCIONES SECTORIALES *

TIPO DE AFECCION		CONDICIONANTES
DENOMINACION	Clase	
	Legislación	
	Superficie (m ²)	

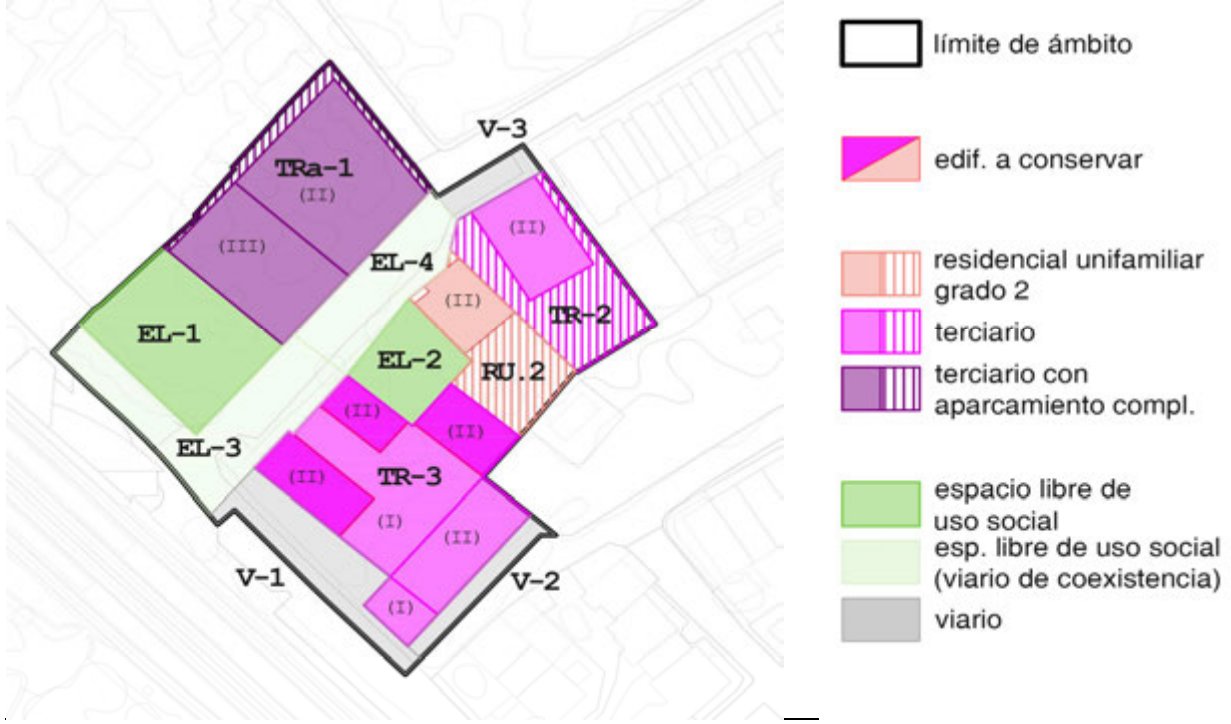
CARGAS DEL ÁMBITO

DESCRIPCIÓN
Rehabilitación del edificio de equipamiento (EQ) y mantenimiento del conjunto de la zona verde

Área Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN Entorno Estación	AA_Co 3	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

PLANO [1:125]

NORTE  LEYENDA



OBJETIVOS y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos son (i) conseguir un espacio libre representativo y funcional enfrente de la estación y (ii) crear una oferta de edificabilidad terciaria en la zona, que de respuesta a la facilidad de acceso desde el sistema de transporte metropolitano y a las magnificas vistas.

El ámbito es complejo pues incluye la parcela vacante utilizada actualmente como aparcamiento, la vía que le da acceso, otra parcela pública en la que se barajaba localizar un edificio de aparcamiento y la antigua UE-24, con tres edificios protegidos y una edificabilidad elevada.

Se propone un edificio terciario principal retranqueado respecto a la estación, que deje un espacio libre en su frente y que pudiera albergar, un aparcamiento disuasorio a construir por Adif, otro edificio de oficinas en la parcela del Ayuntamiento y un zocalo edificado que unifique los tres edificios protegidos, a fin de mejorar su funcionalidad como contenedores de terciario. Se propone también una segunda plaza menor al otro lado de la vía, para dar acceso a los nuevos usos. El vialio se diseñará como de coexistencia, con límites físicos al aparcamiento.

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Residencial	Iniciativa Privada	Sup. Ámbito(m ² S)	8.007	Superficie lucrativa (m ² S)	4.724
Cesiones Redes Locales (m ² S)	1.973	Cesiones Redes Generales (m ² S)	1.310	Cesiones Redes Supramunicip. (m ² S)	0
Superficie edificable total (m ² E)	6.497	Edificabilidad unitaria(m ² E/m ² S)	0,81	Cesión edificabilidad (m ² E)	582
Aprovech. del Ámbito (m ² H)		* Coefc.edificabilidad (m ² H/m ² S)		Cesión aprovechamiento (m ² H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urban.

* Determinación Estructurante.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m ²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m ²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	1.680	974	101%
Espacios libres arbolados (>50%)	1.680	1.973	
Resto	293		
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	1.310	1.299	101%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES	3.283	3.248	101%

Denominación	Código	Clase de Suelo
3_AH-Co2	AA_Co 3	URBANO
Entorno Estación		Categoría de Suelo
	2/2	NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: TERCIARIO

Usos compatibles: residencial

Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
Terciario con uso complementario de	TRa-1	---	1.598	1,75	2.797		
Terciario	TR-2	---	888	0,76	675		
Terciario	TR-3	---	1.661	1,56	2.598		
TOTAL RESIDENCIAL			4.147		6.070		
Residencial	RU.2-1	---	577	0,74	427		
TOTAL RESIDENCIAL			577		427		
TOTAL			4.724	1,38	6.497		

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Viaro de coexistencia	EL-3	GENERAL	823				
Viaro	V-1	GENERAL	487				
TOTAL RED GENERAL			1.310				
Viaro	V-2	LOCAL	157				
Viaro	V-3	LOCAL	136				
Viaro de coexistencia	EL-4	LOCAL	515				
Espacio libre de uso público	EL-1	LOCAL	815				
Espacio libre de uso público	EL-2	LOCAL	350				
TOTAL RED LOCAL			1.973				
TOTAL			3.283				

AFECCIONES SECTORIALES *

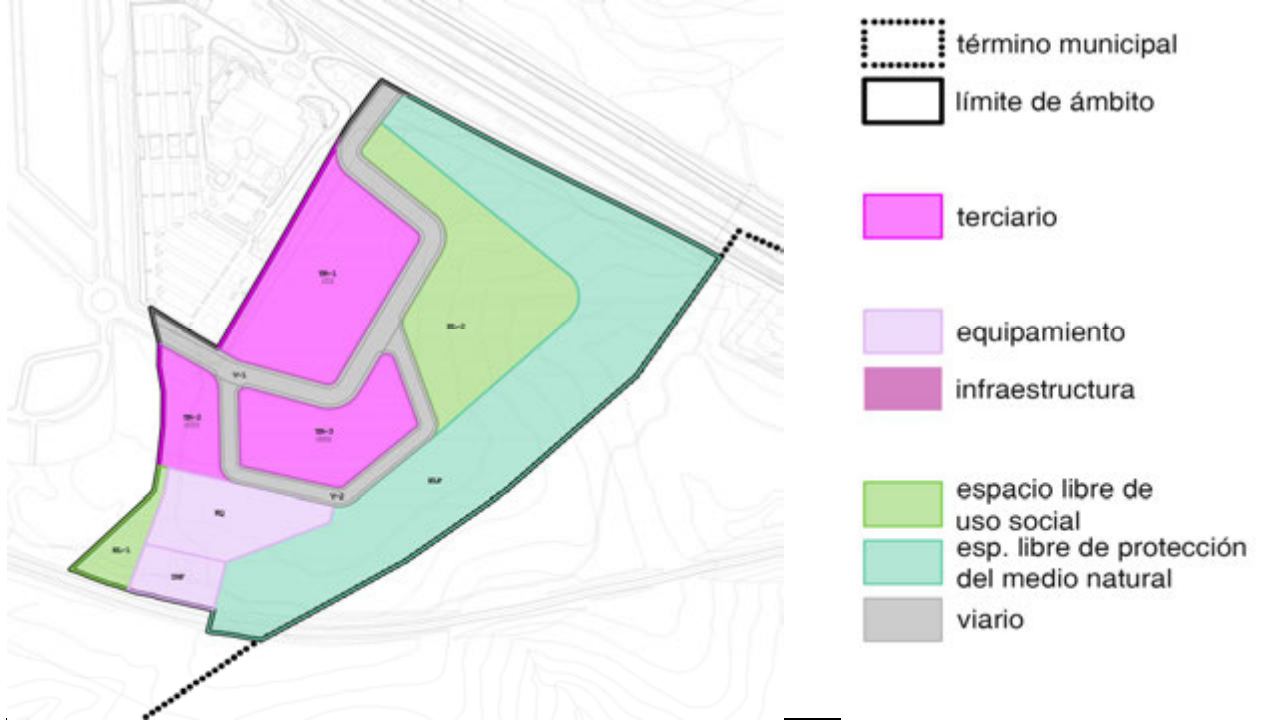
	TIPO DE AFECCION	CONDICIONANTES
DENOMINACION	Clase	
	Legislación	

OBSERVACIONES

Área Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
24_AH-LL1	SECTOR Los Llanos	AA_LL1	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO

PLANO [1:600]

NORTE  LEYENDA



OBJETIVOS y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos son permitir la materialización del corredor ecológico transversal Manzanares-Guadarrama, en el único paso que queda a lo largo de la A-6 e intensificar el uso terciario en la mejor localización para oficinas del municipio.
 La propuesta supone un cambio importante en la ordenación de la UE16, que tenía su gestión muy avanzada. Sin embargo, el ámbito es clave para el modelo de conectividad ambiental y de fomento de las actividades económicas que propugan el Avance. El nuevo Espacio Libre diseñado permitiría dicha conectividad y la misma podría ampliarse por el lado de Las Rozas. Se mantiene la adyacencia al Casino del mayor paquete de terciario así como el retranqueo de este respecto a la A-6, para conservar la visibilidad del Casino desde la A-6. El Eco-ducto que debe salvar la A6 para completar la conexión debe ser una infraestructura supramunicipal.

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Terciario	Iniciativa Pública	Sup. Ámbito(m²S)	180.410	Superficie Lucrativa (m²S)	44.366
Cesiones Redes Locales (m²S)	34.783	Cesiones Redes Generales (m²S)	101.261	Cesiones Redes Supramunicip. (m²S)	0
Superficie edificable total (m²E)	76.773	Edificabilidad unitaria(m²E/m²S)	0,43	Cesión edificabilidad (m²E)	7.677
Aprovech. del Ámbito (m²H)		* Coefc.edificabilidad (m²H/m²S)		Cesión aprovechamiento (m²H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Repar.	Instrumento de Urbanización	P. Urbanc.

* Determinación Estructurante.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	Espacios libres arbolados (>50%)	26.818	11.516
	Resto	7.965	
	34.783	23.032	151%
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	101.261	15.355	659%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES	136.044	38.387	354%

Denominación	24_AH-LL1 Los Llanos	Código	Clase de Suelo
		AA_LL1	URBANO
		2/2	Categoría de Suelo
			NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: TERCIARIO

Usos compatibles: equipamiento.

Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico (m ² H)
Terciario	TR-1	---	23.918	1,5	35.877		
Terciario	TR-2	---	6.640	2	13.280		
Terciario	TR-3	---	13.808	2	27.616		
TOTAL TERCIARIO			44.366		76.773		
TOTAL			44.366	1,73	76.773		0

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Equipamiento	EQ	GENERAL	10.621	0,5	5.311		
Infr. de servicios urbanos	INF	GENERAL	4.256	1	4.256		
Espacio libre de uso público	EL-1	GENERAL	3.849				
Espacio libre de uso público	ELP	GENERAL	67.832				
Viario	V-1	GENERAL	14.703				
TOTAL RED GENERAL			101.261				
Espacio libre de uso público	EL-2	LOCAL	26.818				
Viario	V-2	LOCAL	7.965				
TOTAL RED LOCAL			34.783				
TOTAL			136.044				

AFECCIONES SECTORIALES *

	TIPO DE AFECCION		CONDICIONANTES
DENOMINACION	Clase	Carretera estatal: autopista	Zona de dominio público (8 metros) y zona de protección (50 metros)
	Legislación	Ley 25/1988; RD 19812/1994	

OBSERVACIONES

ANEXO III. INFORMES DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

INFORME 1. INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL MEMORÁNDUM DE SUPERVISIÓN-
INFORME TÉCNICO. *JULIO 2015*

INFORME 2. CONTESTACIÓN A ESCRITO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE
MADRID DEL 15/DICIEMBRE/2016. ASUNTO: TRAMITE DE AUDIENCIA EN RELACIÓN CON LA
SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES DE EMISIÓN DEL DOCUMENTO DE
ALCANCE DE ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. *ENERO 2017*

INFORME 3. INFORME TÉCNICO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN FINAL DEL AVANCE (FASE 3ª
Y 4ª). SUGERENCIAS DE CORRECCIÓN DE PLANOS Y DATOS CORRELATIVOS DE LA
MEMORIA. *ENERO 2018*

*Las modificaciones propuestas por este Informe 3 ya han sido incorporadas en los PLANOS
y prevalecen sobre lo recogido en la MEMORIA en aquellos temas a los que se refieren.*



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/aa

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

REDACCION DE EL AVANCE PARA LA REVISION DEL PGOU

PROPUESTA: APROBACION AVANCE PARA SOMETIMIENTO A EXPOSICIÓN PUBLICA Y
REMISION A LOS ORGANISMOS COMPETENTES PARA LA OBTENCION DEL INFORME PREVIO
DE ANALISIS AMBIENTAL E IMPACTO TERRITORIAL /

MEMORANDUM DE SUPERVISION- INFORME TECNICO

JULIO / 2015

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: ALBERTO ALONSO BERCERO



REDACCION DEL AVANCE PARA LA REVISION DEL PGOU

PROPUESTA: APROBACION AVANCE PARA SOMETIMIENTO A EXPOSICIÓN PUBLICA Y REMISION A LOS ORGANISMOS COMPETENTES PARA LA OBTENCION DEL INFORME PREVIO DE ANALISIS AMBIENTAL E IMPACTO TERRITORIAL /

MEMORANDUM DE SUPERVISION- INFORME TECNICO

1. Antecedentes administrativos:

- Resolución de la Junta de Gobierno Local del 15/julio/2014 por la que se adjudica el contrato de prestación de servicio denominado: Realización de un Avance para la formulación de un PGOU para el municipio de Torrelodones, a la Empresa COTA CERO ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES S.L.P, en un plazo de 10 meses. El objeto del Contrato incluye también un PLAN PARA LA REVITALIZACION DE LA COLONIA.
- Traslado de la citada Resolución con fecha 18/07/2014 y firma del Contrato con fecha 19/08/2014
- De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas (ANEXO VIII al Contrato) el Plazo para la FASE I y FASE II es de 3 MESES, cada una.

2. MEMORANDUM / Resumen de los trabajos de supervisión por parte de los SSTT

- Reunión del 30/10/2014

Asistentes: AYUNTAMIENTO: ALBERTO ALONSO / ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: FRANCISCO LAMIQUIZ Y EDUARDO ESPINOSA, Arquitectos

Resumen:

Se repasa en primer lugar el cómputo de viviendas existentes, con particular atención al número de VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA, tanto las ya construidas como las pendientes de materializar.

Se entrega documentación correspondiente al grado de desarrollo del AHS (número de viviendas)

En segundo lugar se hace un repaso de las UNIDADES DE EJECUCIÓN atendiendo a su grado de desarrollo e incidencia normativa, así como las posibilidades de innovación del planeamiento.

Se proponen, por parte del Arquitecto municipal unas CLAVES identificatorias a modo indicativo (a revisar por Equipo Redactor) junto con una serie de OBSERVACIONES.

Se proponen, por parte del Arquitecto municipal, una serie de CLAVES identificatorias a modo indicativo (a revisar por Equipo Redactor) junto con las siguientes OBSERVACIONES:

- UE 1 / VILLA ROSITA: no consolidada. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación puntual 4/2008, sin aprobar. Alternativa razonable: incorporar solución de la Modificación, con la posibilidad de sustituir el bloque lineal a c/ Manuel Pardo, por un Bloque de vivienda colectiva (2 plantas). CLAVE propuesta: IPM (Incorporación Parcial o revisada, de la Modificación o del planeamiento de desarrollo del que se deriva)
- UE 2: Semiconsolidada. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 8/2004 aprobada definitivamente, y pendiente de aprobación de P. de Compensación y P. urbanización modificados. Consolidado el uso residencial. Pendiente desarrollo parcelas de Terciario (EQ/7.1). Incorporar ordenación pormenorizada de la Modificación. CLAVE: ITM (Incorporación Total de la Modificación de la que se deriva)
- UE 3: Sin consolidar. No se ha producido ningún desarrollo. CLAVE: AOP (Ambito de oportunidad /libre innovación planeamiento) Importante su encaje respecto del PERI (PE) de las Marías.



- UE 4: Consolidada. Incorporar a suelo urbano, con matices. Proviene de una modificación del año 1995. Comprobar carácter público viales interiores. Delimitar zonas verdes públicas. CLAVE: ISU (Incorporación Suelo Urbano). Probablemente con Ordenanza CP/5
- UE 5/ LOS HERRENES. Sin consolidar. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 8/2004 aprobada definitivamente. CLAVE: ITM +ISU*
- UE 6 / Consolidada. Existen Normas Complementarias sobre usos y publicidad en fachada a Iglesia, que pueden suprimirse o conservarse. CLAVE: ISU* (Incorporación Suelo Urbano + Normativa específica que afecta a todo o parte del ámbito)
- UE 7/ Sin consolidar. CLAVE: AOP. Iniciativas no consolidadas para realizar Estudio de Detalle / ordenación de volúmenes para uso Residencial / CA1. Problemas con edificios que quedan fuera del ámbito: salón parroquial y Edificio Medio Ambiente.
- UE 8 / Consolidada. Existe ESTUDIO DE DETALLE de 2012, para situar Area de movimiento posible ampliación casa catalogada (Villa Amelia). CLAVE: ISU*
- UE9/ Consolidada. Solares ya municipales. Carece de sentido. Sistema Expropiación. CLAVE: ISU
- UE 10 / Sin consolidar. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 8/2004 aprobada definitivamente. Terrenos expropiados y pagados para realizar PLAZA Y APARCAMIENTO PÚBLICOS. CLAVE: IPM. Atención al régimen jurídico de la reversión (Art.34 del TRLS 2/2008)
- UE 12 / UE14 / UE 21/ UE 23-A / Consolidadas. CLAVE: ISU (Incorporación Directa a Suelo Urbano).
- UE 13 / Consolidada. CLAVE: ISU (Incorporación Directa a Suelo Urbano). En este caso concreto, ya se verá con que calificación y trama, porque el problema surge cuando aunque coincide la tipología con la Ordenanza de Zona RU3, el índice de edificabilidad neto es superior al genérico ($1,00 \text{ m}^2\text{c}/ \text{m}^2\text{s} > 0,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$). Posible nomenclatura: CP5-RU3 *. Se adjunta documentación complementaria que justifica su consolidación.
- UE 15 / Semiconsolidada. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 1/2008 aprobada definitivamente. Vinculación a cambio de calificación en parcela de Montealegre. Ver nota al respecto en "COMENTARIOS A LA DOCUMENTACION REMITIDA". CLAVE: ITM (podría revisarse pero ya pesan demasiados antecedentes como para una modificación más). Ver comentarios en DOCUMENTACIÓN REMITIDA
- UE 16 / Semiconsolidada. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 3/2004 aprobada definitivamente en 2008. Caben alternativas a la Ficha vigente con diferente alcance. Ver comentarios en DOCUMENTACIÓN REMITIDA: Una alternativa Moderada /CLAVE: IPM, o bien una Modificación INTENSA. CLAVE: AOP a efectos de conseguir un corredor verde de mayor intensidad, suprimir el uso residencial unifamiliar, ampliar el uso terciario privado /usos mixtos con fachada a la A-6, con mantenimiento claro está de parcelas para Dotaciones públicas y terciario privado de cesión. Analizar posibilidad de un pequeño porcentaje vivienda colectiva. Esta última alternativa deberá consensuarse con al CASINO al tener ya redactados y tramitados Proyectos de Compensación y Urbanización modificados, pendientes de aprobación definitiva solo de depósito AVALES y pago resto aprovechamiento.
- UE 17 / No consolidada. CLAVE: AOP. UE 17 / Se remite documentación que se puede revisar por orden cronológico. Hubo entre el 2003 y el 2006 un intento de aprobación de un CONVENIO que no se llegó a aprobar; tenía escaso contenido urbanístico, con más peso medioambiental y cultural (con un posible Museo de la Industria); pero puede servir de referencia a efectos de mantener una entrevista con los responsables de la Fundación de Servicios laborales. La superficie de la UE17 y su situación relativa en los Peñascales, es lo suficientemente importante



para encontrar una ordenación alternativa a la de la Ficha del Planeamiento vigente Llegaron a presentar un Borrador de PERI en el 2003. En el informe técnico correspondiente se explica la interpretación (difícil) de los parámetros de la Ficha. No se llegó a la presentación oficial del documento de planeamiento.

- El PE de Protección del Paisaje se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 30/06/2008. Publicación en el BOCM del 24/11/2008
- El PE de Mejora integral del saneamiento se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 19/04/2012. Publicación en el BOCM del 09/06/2012
- En los informes técnicos, para la aprobación inicial de ambos PE, se explica su contenido y encaje jurídico en las NNSS/97 y Ley del suelo 9/2001. También se aportan informes proponiendo la aprobación definitiva donde se refleja la tramitación e informes sectoriales remitidos.
- UE19/ Sin consolidar. No ha habido ninguna iniciativa de desarrollo. CLAVE: MOV*(Mantenimiento de la ordenación vigente con matices, es decir con posible revisión de parámetros y tipologías). Ver nota al respecto en "COMENTARIOS A LA DOCUMENTACION REMITIDA"
- UE 20 /Consolidada. Coincide edificabilidad y tipología con ordenanza genérica de Zona RM1. CLAVE: ISU
- UE 23 B (I y II). No consolidada. Se comenta existencia PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR aprobado definitivamente el 30/12/2010, que permite el desarrollo de independiente de 2 unidades de ejecución. CLAVE: MOV*
- UE 24 / No consolidada. Se entrega Modificación 2/ 2008 no aprobada. Informada desfavorablemente por la Dirección General de Arquitectura por poco ambiciosa. Relación con antecedentes de PARKING DISUASORIO DE RENFE. Se entrega propuesta grafica de ordenación del Arquitecto municipal con un ámbito más amplio de planeamiento.
- UE 25 / Semiconsolidada. Afecta a los usos e índice edificabilidad de la ordenanza RU3* CLAVE: ISU*
- UE 26 / Semiconsolidada. Falta el desarrollo por parte de uno de los Propietarios. Podría flexibilizarse los usos. CLAVE: MOV*
- UE 27/ Semiconsolidada. Comentario sobre Sentencia que anula la prevalencia de las determinaciones gráficas sobre la parcela mínima (especial / 1.500 m2s) de la Ordenanza genérica RUA1 (2.000 m2s). CLAVE: MOV*, o bien ISU* (Ordenanza particular RUA1*)
- UE 28 / Sin consolidar. No existe jurídicamente. Se entrega documentación correspondiente a la Modificación 3/2008 no aprobada por motivos políticos y técnicos. Solar estratégico, con probable desarrollo con uso comercial, a salvo de suspensión de licencias que no sería efectiva hasta la aprobación inicial de la revisión (el AVANCE no tiene estos efectos). CLAVE: AOP

NOTA: Se recomienda al Equipo redactor aportar un CUADRO RESUMEN del estado de consolidación de las UEs y Claves para su revisión.

- **Reunión del 20/11/2014**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ALBERTO ALONSO / ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: EDUARDO ESPINOSA, Arquitectos

Resumen:

Por parte del Arquitecto municipal se recuerda que en el día de la fecha se cumple el plazo establecido en el PPTP para la entrega de la documentación correspondiente a la FASE 1, consistente fundamentalmente en la información y diagnóstico.



Por parte de Eduardo Espinosa, se alega que se ha tratado con el Concejal cierta flexibilidad en los plazos de entrega, pretendiendo la entrega de la FASE 1, antes de las Navidades, ya que ahora mismo el Equipo redactor está ocupado fundamentalmente en organizar las mesas de participación después de haber mantenido reuniones con los Consejos consultivos municipales. Esperan que resulten fructíferas a efectos de incorporar los resultados de esta etapa informativa al documento del diagnóstico.

Se repasan una serie de aspectos puntuales del AVANCE referidos a temas normativos genéricos (usos fundamentalmente) y a situaciones concretas de algunos solares y su posible desarrollo al margen de las propuestas del AVANCE.

- **Entrega de la documentación técnica correspondiente a la FASE I / INFORMACION Y DIAGNOSTICO**, mediante escrito del 22/12/2014 (RE:16958)
- **Informe técnico** favorable del Aparejador municipal Juan Francisco Torres, del 29/12/2014, sobre el ajuste del contenido documental del AVANCE a lo exigido por el Pliego de Condiciones Administrativas.

- **Reunión del 21/01/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ALBERTO ALONSO / ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: FRANCISCO LAMIQUIZ / EDUARDO ESPINOSA, Arquitectos y Paloma Cristóbal de la Empresa Biosfera 21

Resumen:

Se revisan todos y cada uno de los Planos correspondientes a los dos Volúmenes de la Documentación gráfica correspondientes a la FASE I, ya que si bien el contenido se ajusta a los epígrafes y problemas concretos planteados por el Pliego, es manifiesta la posibilidad de mejora, no solo en el contenido concreto de cada plano, -a efectos de claridad y utilidad para el diagnóstico-, sino también en los formatos y la organización de planos por series temáticas y objetivos, en la delimitación e identificación de los ámbitos, así como la utilización de escalas adecuadas. Se detectan contradicciones en las leyendas de algunos planos, así como la ausencia de incorporación de las diferentes Modificaciones puntuales de planeamiento general, o en ciertos casos del planeamiento de desarrollo vigente. Revisión general de cartografía. Corrección de criterios para el análisis del tamaño de parcelas. Necesidad de completar la documentación gráfica en relación al diagnóstico urbanístico y definición de áreas homogéneas.

Se deben corregir entre otros aspectos siguientes:

TOMO I / jerarquización de viario / unificación en los posible de las bases cartográficas, tanto para los planos de análisis medioambiental (a los que se les reconoce cierto grado de independencia) como para los planos propiamente urbanísticos / nueva distribución de núcleos urbanos según análisis consolidados de los SSTT / posibilidad de realizar planos parciales señalando sobre ortofoto los núcleos urbanos / incorporación del nuevo (vigente) PE de las Marías / incluir plano ámbito metropolitano / mayor claridad intervalos de hipsométrico/incorporación de zonas ya urbanizadas (S12, S-10 y AHS) a la base cartográfica /incrementar pormenorización de zonas en el análisis del paisaje /mejorar representación plano riesgos naturales / incorporación de edificaciones en SNUP (FICHERO 7 de las NNSS/)) al plano correspondiente / resolver la incoherencia entre conceptos que figuran en la leyenda y zonas del plano de Recursos Naturales teniendo en cuenta los estudios existentes encargados por el Ayuntamiento / incorporar al plano de usos globales lucrativos, parcelas de uso terciario en los siguientes ámbitos:UE2,UE5,UE16,S-10, S12, M12 (PE de las Marías), no incluir la parcela de Montealegre que ha pasado a EQ/7.5 / se recomienda aportar otro plano con más detalle correspondientes usos pormenorizados en suelo urbano / incorporación de zonas verdes al plano de redes públicas

correspondientes a los siguientes ámbitos: S10, AHS, PE las Marías, UE 5, parcela Parquesol (zona protegida), UE16, UE1 (zona protegida) / diferenciar entre equipamientos privados y públicos /

TOMO II / en planos de estructura parcelaria, suprimir o rebajar importancia gráfica de las parcelaciones rústicas, incluir zonas verdes sectores urbanizables y PE las Marías Modificado vigente / aclarar conceptos *usos varios* que deben identificarse con usos no residenciales /establecer criterios claros para señalar parcelas municipales /planos sobre alturas de edificación: establecer criterios,-diferentes a los catastrales-, según planeamiento vigente para cómputo de alturas, revisar alturas de conjuntos con proyecto (CP) especialmente en la Colonia, en zonas de Ordenanza CA1 y RM1 y de algunos Equipamientos (Colegio Peñalar, Torreforum, Casino, Hospital, etc) / planos relativos al tamaño de parcelas: el objetivo último de este análisis debe ser la conveniencia o no del mantenimiento de la parcelación actual en las diferentes zonas de Ordenanzas de uso fundamentalmente residencial, por lo tanto la inclusión en los planos de parcelas con otros usos lucrativos y sobre todo de las zonas verdes (incompletas y algunas de gran tamaño) distorsiona la caracterización del tejido urbano y por lo tanto podría impedir un diagnóstico adecuado a la vista del plano derivado relativo al porcentaje de suelo ocupado por la edificación / en este último plano deben diferenciarse solares vacantes de zonas verdes (ambos en blanco) / suprimir algunas zonas verdes tramadas como la situada al Noroeste de Los Robles/ criterios para el caso particular del Polideportivo calificado como EL/9.1 / delimitar correctamente la UE5 (los Herrenes) / plano de áreas protegidas y afecciones sectoriales: convendría delimitar límite de suelo urbano +urbanizable / analizar posible influencia de la nueva Ley de Montes /identificar la totalidad del PRCAM, incluido el suelo urbano / comprobar límites de Zona MP al este del TM no coincidente con el plano de clasificación vigente /idem, revisar límites Zona 8 (ZMP) del PRCRG /

El plano de clasificación de suelo de las NNSS/97: no se corresponde con el planeamiento vigente (6ª Aprobación provisional) del 29/mayo/2003 (BOCM del 29/09/2011, debe sustituirse íntegramente / plano de calificación de las NNSS/97: deben incorporarse todas las Modificaciones puntuales que implican cambio de zonificación, de modo que se revise la base de planeamiento: se facilita al Equipo redactor (parte ya había sido remitida) la documentación pertinente respecto de las siguientes Modificaciones puntuales de planeamiento general aprobadas definitivamente: 3/2004 (UE16), 4/2004 (APD7- Hospital), 5/2004 (parcela 4.10.17 y 18-APD7), 8/2004 (UE2), 6/2004 (c/Real), 1/2005 /Parking c/ Real) /2/2006 (UE5), 3/2006 (Parquesol), 4/2006 (Conexión AHS y APD7), 1/2008 (Montealegre-UE15), 1/2009 (c/José Luis Martínez) / Insertar además ámbitos correspondientes a las AIA (Areas de Interés Ambiental) y PE (Planes Especiales) / corregir delimitación de los siguientes ámbitos: UE5,UE25,APD8, UE10 / incorporara pasillo verde meridional en el PE modificado de Las Marías / Plano B2 sobre problemática ambiental: clarificar representación en relación con los conceptos de la leyenda / Debe aportarse el correlativo B1 que debe tener por objeto el diagnóstico urbanístico / para reforzar diagnóstico: incluir plano específico de VIVIENDA

- **Reunión del 17/02/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ALBERTO ALONSO / ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: EDUARDO ESPINOSA, Arquitecto.

Resumen:

Se revisa pormenorizadamente el contenido de la Memoria del Volumen de INFORMACION Y DIAGNOSTICO, corrigiendo y ordenando todas las Modificaciones de planeamiento aprobadas hasta la fecha, el grado de ejecución y desarrollo de los diferentes ámbitos de gestión y/o planeamiento, la necesidad de profundizar en el análisis urbanístico de las diferentes zonas más características del Municipio, así como la revisión del cómputo de viviendas existentes y posibles (crecimiento residual) en



el conjunto del suelo urbano y urbanizable. Se realizan sugerencias de carácter subjetivo sobre los textos (juicios de valor) o de carácter objetivo: identificación de errores materiales tanto de redacción como de conceptos en relación con el planeamiento vigente.

Se deben corregir entre otros aspectos siguientes:

- Serie de errores ortográficos: pags: .4,10,19,73,78,113,116,117,121,147,160,194,203,209,241
- Apdo.2.1.1. MEDIO NATURAL. Completar alusión a la legislación sectorial relativa al PRCAM y PRCG
- Apdo.2.3.3 A) RED NATURA 2000: Hacer observación sobre la inclusión del p/p del suelo urbano en el porcentaje total del 76,2%
- Apdo. 2.4.1. USO DEL SUELO: El S-11 no se corresponde con un uso actual de vertedero
- Apdo.2.5.2.A. EVOLUCION DEL PARQUE RESIDENCIAL: no concuerdan los datos del número de viviendas con el que figura en cuadro 6D de las NNSS/97; tampoco concuerdan las viviendas restantes (posibles) partiendo del número de viviendas existentes del cuadro correspondiente a la FIG.56. En todo caso armonizar datos con los cálculos del Apdo. 2.6.4. VIVIENDA, o limitarse solamente a la FIG.56
- Apdo.2.5.2.A1. No parece cierta la afirmación de que en los Bomberos (APD7) y AHS, casi un tercio de las viviendas estén vacías. Revisar modo agrupación secciones censales en relación con ámbitos de planeamiento reconocidos y delimitados.
- Apdo.2.5.2. C) MODELO URBANO DE BAJA DENSIDAD. Ajustar con exactitud densidad en función de población reconocida en el AVANCE DE 22.782 h (2013). Posible traslado al Apdo. 2.6.4 (VIVIENDA).
- Apdo.2.5.2. E) TIPOLOGIA DE VIVIENDAS. Ajustar tamaño de parcela característico a las zonas de ordenanzas. El tamaño de 700 m2s, no es característico de la zona RU. Posible traslado al Apdo.2.6.4 (VIVIENDA).
- Apdo.2.5.3.C2) ANALISIS DEL MERCADO DE TRABAJO. *Turismo*. Suprimir alusión a *Eurovegas /Alcorcón*. *Teletrabajo*: incluir experiencia coworking en La Solana
- Apdo. 2.6.2. A) MORFOLOGIA Y USOS: PARCELACION Y TIPOS EDIFICATORIOS. Se recomienda sustituir todas las imágenes correspondientes a los diferentes núcleos por otras de mayor claridad, derivadas de la serie de Planos A6.3 (tamaño de parcelas) u otro criterio gráfico que se considere coherente con el análisis de los diferentes tejidos urbanos, revisando también la nomenclatura de los ámbitos en coherencia con la división realizada en la serie de Planos A1. A modo de ejemplo no se considera adecuada, por confusa, la denominación: "Los Peñascales: Plan Parcial-Norte" / Al describir la Colonia, identificar la zona del Bulevar / Al diferenciar entre "Marías Antiguas" y "Marías Modernas", convendría diferenciar a su vez, en estas últimas, las zonas semiconsolidadas (áreas del APD8 edificadas) de las zonas no consolidadas (áreas objeto del PE) / *Pueblo*: alusión incorrecta al "Robledillo" (sebe referirse a las Rozuelas) /
- Apdo. 2.6.2. B2) RED DE EQUIPAMIENTOS: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES. Hacer alusión a las zonas verdes de protección de vaguadas en el AHS / Relacionar zonas verdes de Montealegría y el Humedal con el S-12 y S-10, respectivamente.
- Ídem. B3) RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES: a. *Educativos*: Suprimir alusión a Moralarzal.
- Idem. C1) AREAS HOMOGENEAS. Este apartado debe tener una correspondencia gráfica que no consta en la colección de Planos de DIAGNOSTICO. También parece necesaria una mayor profundización en la descripción y análisis de éstas Areas Homogéneas.
- Apdo.2.6.3.CALIDAD DEL ENTORNO URBANO: LAS EDIFICACIONES CON VALOR RECONOCIDO. Diferenciar las edificaciones y espacios libres ya incluidos en el Catálogo incorporado a las NNSS/97 vigentes, de los elementos que según inventario oficial de la Dirección General de Patrimonio



Histórico constan en requerimiento al Ayuntamiento para adaptar Catálogo a la Ley 3/2013 de PHA de la CAM.

- Apdo.2.6.4.A) VIVIENDA / informe 2009. Revisar cifras, y armonizar datos con Apdo.2.5.2.A) / resumir en un nuevo CUADRO actualizado, el número de viviendas existentes y pendientes, distribuidas por ámbitos. Aludir a vivienda colectiva (Montelar) en Los Robles. Corregir capacidad de crecimiento de Las Marías. Corregir número viviendas pendientes en el AHS
- Apdo.2.7. MARCO JURIDICO DEL TERRITORIO. Modificaciones de la ley del suelo: incorporar modificaciones derivadas de leyes posteriores a la Ley 9/2001, con incidencia en la legislación urbanística vigente
- Apdo.2.8.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES DESDE 1997. Ordenar cronológicamente las diversas aprobaciones provisionales, posterior a la 3ª Aprobación provisional, que dieron lugar a las NNSS/vigentes: correcciones según Orden del 15/09/1995, ámbitos aplazados según Resolución del 10/junio/1999 (4º y 5ª) y Resolución del 29/mayo/2003 (6ª)
- B) GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE: Unidades de Ejecución: corregir sustancialmente, tanto desde el punto de vista conceptual en lo referido al grado de desarrollo/ejecución, como en el cómputo de las viviendas pendientes, haciendo corresponder los diferentes ámbitos en su caso con las correlativas Modificaciones puntuales de planeamiento, según documentación facilitada por los SSTT al Equipo redactor.
- Sectores urbanizables: ídem corrección anterior.
- C) MODIFICACIONES PUNTUALES DE PLANEAMIENTO: corregir sustancialmente, ordenando cronológicamente las mismas en función de la fecha de la Resolución de la aprobación parte del Organismo competente de la CAM (no es determinante la fecha de publicación, no debiendo confundir para una misma Modificación, la publicación de la Resolución, con la publicación de la normativa por el Ayuntamiento). Se facilita listado.
- Diagnóstico Territorio, urbanismo y MA: se discrepa del análisis sobre fortalezas y debilidades expuestas, aunque lo que hace la Memoria es recoger diagnósticos externos (Consejos de Urbanismo y Medio Ambiente) que en algún caso ha quedado desfasados como por ejemplo aludir a la instalación del complejo Eurovegas en Alcorcón.
- Apdo.2.8.5. LISTADO NORMATIVA MUNICIPAL. Revisar según información facilitada por los SSTT
- Apdo. 3. DIAGNOSTICO. Es necesaria una revisión de la nomenclatura, definición, y análisis de las unidades ambientales, matizando conceptos como "presión urbanística" más allá de lugares comunes, aunque en general se considera correcta la valoración ambiental realizada a efectos de evaluar las propuestas de clasificación y calificación de suelo del AVANCE / el contenido general del DIAGNOSTICO deberá adquirir "músculo" en el contexto de esta Fase del AVANCE, profundizando, sintetizando y procesando toda la información elaborada previamente así como los resultados de la participación pública, todo ello en relación con el contenido exigido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
- Incluir descripción gráfica y escrita de las AREAS HOMOGENEAS

- **Reunión del 03/03/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: CONCEJAL DE URBANISMO Y ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: FRANCISCO LAMIQUIZ /EDUARDO ESPINOSA, Arquitectos / Sociólogo de la Empresa ANDAIRA

Resumen:

Por parte del Equipo redactor se da cuenta del estado de los trabajos, tanto los correspondientes a la entrega de la FASE I, ya corregida, como a la FASE 2: PROPUESTA INICIAL DE ORDENACION/ALTERNATIVAS; comentando los guiones para las mesas técnicas de participación, así



como los resultados iniciales sobre la encuesta realizada en relación con el Plan de Revitalización de la Colonia. Por parte de los representantes del Ayuntamiento se insiste en la importancia de profundizar en el análisis en la FASE I, tanto de las unidades ambientales (Concejal de Urbanismo), como de la caracterización (Arquitecto municipal) de los distintos tejidos urbanos (densidad, tamaño de parcela, tipología, grado de consolidación, etc) a efectos de la propuesta de las áreas homogéneas exigidas legalmente en el FASE II.

- **Remisión de documentación por parte de los SSTT:**

Desde la firma del Contrato hasta la actualidad se ha facilitado al Equipo adjudicatario de los trabajos del AVANCE, tanto personalmente, o mediante correos electrónicos, toda la documentación disponible (en la mayor parte digitalizada) correspondiente al planeamiento vigente y todos los Estudios sectoriales a los que aluden en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, que proporcionaría el Ayuntamiento, así como todos aquellos informes técnicos concretos que la Empresa COTA 0 ha considerado pertinente para la elaboración del documento objeto del Contrato. Sin ánimos de ser exhaustivos se ha remitido la siguiente documentación:

Fecha	Contenido
22/10/2014	- Ficheros Excel de licencias concedidas periodo 2012 a 2014
24/10/2014	- Resumen de actuaciones del PMUS relacionadas con el tráfico y la bicicleta
10/11/2014	- Plano del Contrato de Conservación de Zonas Verdes Municipales
13/11/2014	- Información Ambiental remitida por la CAM durante el 2012 y 2013
23/01/2015	- Proyecto de paso inferior A-6 - Modificaciones Puntuales de las NNSS escaneadas (APD-7, UE-2, UE-5, UE-10, UE-15+parcela Montealegre, UE-16, UE-25) - Proyecto de reparcelación UE-16 - Calificación de los Planes Parciales: Área Homogénea Sur, S-12, S-10 - Plano de clasificación vigente (6ª Aprobación Provisional 29/09/2011) - Planos de Estructura General a escala 1:5000 - Delimitación del Casco Histórico del Plan Especial del año 80
06/02/2015	- Estudios del aparcamiento de la calle Real y su entorno.
04/03/2015	- Colección de 7 fichas elaboradas para Patrimonio Histórico - CD, plano implantación centro comercial en calle Jesusa Lara - Informes de la parcela 9.3 del AHS
11/05/2015	- Croquis del Arquitecto municipal sobre posibles propuestas de ordenación referidas a las siguientes zonas: Eje Jesusa Lara; Villa Rosita y entorno Estación FFCC, entorno Cementerio frente a la UE15; junto con comentarios sobre conveniencia o no de cambio de ordenanza en manzana central APD 4, en función de expediente sancionador por tala no autorizada de arbolado.
16/06/2015	- Información gráfica sobre planeamiento aprobado en los siguientes ámbitos: Ambito aplazado CLONIA entre Jesusa Lara y la Estación del FFCC (zona RU2) / Planes Especiales en La Solana, Finca San Valentín y parcelas 4.2.y 4.3 del AHS / Plan Parcial de Reforma Interior de la UE 23-B-II

Igualmente, además del Arquitecto municipal, el Equipo redactor ha mantenido reuniones con el resto de los técnicos de la Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente y responsables de otros Departamentos o servicios.

- **Entrega de la documentación técnica correspondiente al PLAN DE REVITALIZACION DE LA COLONIA- MARZO 2015**, mediante escrito del 23/03/2015 (RE: 3504).



- **Entrega de la documentación técnica corregida correspondiente a la FASE I-MARZO 2015 / INFORMACION Y DIAGNOSTICO**, mediante escrito del 16/03/2015 (RE: 3253). Se corresponde con un Volumen de MEMORIA y un VOLUMEN de PLANOS (Refundiendo los anteriores 2 Volúmenes de la entrega inicial)

- **Reunión del 10/04/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ARQUITECTO MUNICIPAL

COTA 0: FRANCISCO LAMIQUIZ/EDUARDO ESPINOSA/MARCOS SALAMANCA. Arquitectos

Resumen:

Se traslada al Equipo redactor la necesidad de realizar las últimas correcciones tanto en la Memoria como en los Planos, ya que, aunque la documentación ha sufrido una revisión sustancial, objetivamente muy favorable desde la entrega inicial, quedan algunos aspectos que deben ser corregidos para cerrar la Fase I del Avance, con la máxima coherencia posible respecto de la Información recopilada y para mayor garantía del Diagnóstico. A su vez, el Equipo redactor procede a explicar las alternativas básicas de ordenación del Avance, así como las propuestas específicas, a nivel esquemático, para los ámbitos o áreas de oportunidad más significativos del Municipio. Por parte de los SSTT se hace incapie en la necesaria viabilidad urbanística, tanto de las alternativas (según el Pliego de Condiciones Técnicas) como de las propuestas concretas de ordenación

MEMORIA: Subsanadas las observaciones iniciales, a salvo de correcciones no sustanciales:

- Errores ortográficos o materiales, pag:141,182,191,192,196,209,213,214,215,218,219,228,229,246
- Pag.99. Justificar si la supresión del comentario sobre la densidad en el TM ha sido intencionada.
- Se repite la pag.114
- Apdo. 2.6.2. Las Marías nuevas. Sigue sin diferenciarse el ámbito del PE del resto del APD8
- Apdo. 2.8.1.B) Añadir comentario sobre el desarrollo de la UE10: *"Falta desarrollar el objetivo de la Modificación 1/2005: aparcamiento bajo rasante y plaza pública; así como edificación sobre rasante.*
- Apdo.3.6.1.C) LAS MARIAS: Revisar texto y gráficos si se revisa finalmente los límites entre Marias antiguas y modernas, en relación con la propuesta de las Areas Homogéneas.

PLANOS / TOMO UNICO:

- Plano A1.3a: completar calle de comunicación Berzosilla con A-6
- Plano A2.2: se ha perdido límite del TM. Comprobar situación correcta del corredor ambiental
- Plano A4.2. Usos globales: suprimir zona verde "cantos negros" /asignar uso comercial parcela EQ/7.1 de la UE2/delimitar correctamente UE5 + uso comercial/ APD7, asignar uso comercial a Mercadona y parcela contigua no edificada / UE16:asignar uso comercial al menos a la parte no consolidada
- Plano A5.1: Usos Pormenorizados. Utilizar y trasladar datos de la base del Plano A7 de calificación urbanística que resulta básicamente correcto / Correcciones necesarias: UE16; falta zona verde; recortar zona su/ UE5: comercial + zona verde (EL/9.3) uso deportivo /parcela municipal Avda de la Dehesa: no es zona verde, sino EQ/7.4/ UE15: faltan zonas verdes y equipamientos; zona su / UE2: zona EQ/7.1 asimilables a *Otros terciarios*; trama zonas verdes EL/7.5 ; zona verde privada entre bloques residenciales / convendría diferenciar entre espacios libres catalogados privados (UE1, UE3, UE17) y públicos / parcela municipal Montealegre: no es terciario, sino EQ/7.5 / APD7-Los Bomberos: revisar zona al N junto la A-6; zona Hotel; zonas verdes Policlínico; zona bloques viv. unifamiliar c/ Cudillero; Mercadona y parcela contigua; trama zona verde junto Bloque RM1/ revisar zonas verdes APD9 / parcela Equipamiento municipal EQ/7.5 en crta. de Hoyo de Manzanares/ completar trama edificios SSTT / completar zona verde pública entorno Biblioteca-Pueblo / suprimir zona verde "cantos negros" / trama zonas verdes pública y catalogada en parcela Parquesol (Los



Robles) / parcela municipal c/ Manuel Pardo no es uso terciario, sino EQ/7.5-AP (aparcamiento) (/ posible trama Equipamiento edificio Estación del FFCC / convendría intensificar diferencia de color entre uso vivienda unifamiliar y colectiva.

- Plano A5.2: redes públicas. Imprescindible incorporar límite del suelo urbano + urbanizable /rectificar corredor verde meridional del PE las Marías / AHS-UE16: incorporar dos parcelas EQ/SAN como Equipamientos; parcela VIS de la CAM; si no se incluye el Centro Comercial del AHS, tampoco habría que incluir el Casino (privado) / uso deportivo /parcela municipal Avda de la Dehesa: no es zona verde, sino EQ/7.5; la parcela contigua es verde deportivo EL/9.3, privada / suprimir espacios libres catalogados privados: UE1, UE3, UE17, espacios EL/9.6 del APD9, APD7 y UE2.
- Plano A5.4: Calidad del entorno urbano: no se grafía EL/96 catalogado en parcela Parquesol /Debe tenerse en cuenta el FICHERO 5 del Volumen de Condiciones de los Ambitos de Gestión Anexo a la normativa urbanística, en el que se recogen los Espacios Libres protegidos: Pino en Pº Andrés Vergara, encina en Avda. Peñascales / Embalse y Lago Peñascales / Areas correspondientes a las siguientes localizaciones: Montealegría (p/p de los SSGG). Las Rozuelas, El Umbraizo, debiendo definir y completar el propio Avance la delimitación ciertamente imprecisa de las Fichas correspondientes a estas zonas.
- Plano A6.1. Estructura parcelaria. Catastro. Parcelas públicas: no parece correcta por incompleta la delimitación de las vías pecuarias, resultando intrascendente si existe alguna parcela catastral no incluida en viario; se aconseja suprimirlas / APD7: zona Policlínica, privada), Zona Hotel, privada excepto EL/9.5 / Zonas en blanco que pueden incluirse bajo el concepto de: *ámbitos pendientes de actualización catastral*: UE16: zonas verdes y equipamientos públicos, parcela Parquesol, parcela Montealegre / revisar: APD8:parcela EC/12 protección de la Torre, corredor meridional del PE las Marías, EL/9.6 del APD 9 (privado); parcela propuesta UE28 (parcela única)
- Plano A6.3. Tamaño de parcelas: aclarar en Título de plano o leyenda que se trata de parcelas de *uso residencial*, ya que se suprimen (en blanco) las zonas verdes, los equipamientos, las parcelas de uso terciario/ comercial / Por coherencia con este planteamiento debería excluirse: UE16: parcelas en borde A-6, zona EL/9.2; AHS; verde privado Centro Comercial (parcela 4.3); parcela Equipamiento en borde Crta de Hoyo (objeto de expropiación), parcela pública frente el Colegio Los Angeles. En caso de realizar correcciones, trasladar las mismas a la serie de Planos a escala 1.5000.
- Plano A7.3b.1. Calificación del suelo vigente: esta serie de planos se ha corregido sustancialmente respecto de la documentación inicial, lo que supone un salto cualitativo, no obstante se observan las siguientes discrepancias: mal delimitada la UE 25 / parcela para Aparcamiento c/ Manuel Pardo, calificación EQ/7.5-AP / Parcelas en el PE las Marías asimilables a la tipología RUA (no RU): Manzanas M4, M10-2, M-17/ corregir delimitación corredor meridional del PE las Marías
- Plano A7.3b2. Calificación del suelo vigente: trasladar a este Plano p/p de las correcciones anteriores: Parcelas en el PE las Marías asimilables a la tipología RUA / corredor meridional del PE.
- Plano B3. Areas Homogéneas: (plano nuevo). En coherencia con el Apdo.3.6.1.C) de la Memoria, se sugiere modificar el límite entre Las Marías *antiguas* (AH-6) y *modernas* (AH-7), diferenciando a su vez entre AH- consolidada (parte del APD8) y no consolidada (ámbito del PE). En cualquier caso debe revisarse la división final que afecta a todo el tejido urbano de La Colonia al sur de Jesusa Lara, teniendo en cuenta la ordenanza básica RU2 impuesta en su día por la DG Arquitectura, la realidad fáctica construida y las ordenanzas específicas de determinados ámbitos de planeamiento, como por el ejemplo el Sector 12, que podría constituir una unidad en si misma al estar plenamente consolidada.
- Plano B6. Actividades Económicas:(plano nuevo). Hay que aclarar si los usos terciarios en las siguientes localizaciones: parcela para Aparcamiento c/ Manuel Pardo, calificación EQ/7.5-AP / parcela Equipamiento EQ/7.5. en borde Ctra de Hoyo (objeto de expropiación) / parcela nave



municipal /EQ/7.5/, se proponen como parte del diagnóstico y por lo tanto como posible nuevo uso. Se discute la pertinencia de inclusión de determinados equipamientos lucrativos privados ya consolidados como por ejemplo las residencias geriátricas / Parte de la zona azul de la UE 16 (terciario) es o será pública (cesión al Ayuntamiento), resto privado / Falta grafiar terciario de cesión en el S-12

- Plano B5. Vivienda: (plano nuevo). En relación con el título del plano, parece incongruente la inclusión de edificaciones pendientes en parcelas con uso de equipamiento, terciario o industrial. Dentro de la UE1, debe señalarse la zona edificables (como se hace para la UE26) / Sería conveniente precisar que las UEs señaladas están pendientes de desarrollo (porque no se incluyen todas) / Considerar la posibilidad de incorporar a este Plano un Cuadro de la Memoria relativo a la capacidad residual del suelo, en cuanto al número de viviendas.
- Plano B4. Redes públicas: No se llega a entender el objeto de este plano en cuanto el salto de concepto de INFORMACION a DIAGNOSTICO, respecto del Plano con idéntico título A5.2. Se debería aclarar en todo caso en la leyenda si los distintos Espacios Libres y Dotacionales se proponen como tales a efectos de una modificación del planeamiento vigente, con independencia de su calificación actual / Al igual que lo observado para el Plano A5.2, se incluyen espacios libres privados, pero su inclusión depende o no del alcance pretendido /también se incluyen Equipamientos privados pero limitados a uso sanitario-geriátrico / por otro lado aparecen incoherencias gráficas: a modo de ejemplo: si las zonas verdes en la UE 16 aparecen como no consolidadas, por falta de reparcelación aprobada y posterior inscripción, idéntico concepto sería aplicable a las zonas verdes del PE de las Marías (que por otro lado aparecen incompletas) / falta grafiar como Equipamiento no consolidado la parcela en borde Ctra de Hoyo / parcela municipal Avda de la Dehesa: no es zona verde, sino EQ/7.4; la parcela contigua es verde deportivo EL/9.3, privada / respecto de la inclusión o no de zonas verdes privadas, deben tenerse en cuenta: los espacios catalogados de la UE1, UE3, UE17 / zona EL/9.6 del APD 9 / APD7: Zona Policlínica y espacios intersticiales parcela residencia contigua, zona Hotel. En todo caso parece necesario revisar el título del Plano desvinculándose del plano del mismo título en la parte de INFORMACION.

Avance de propuestas:

Se explica por parte del equipo redactor 3 propuestas básicas denominadas provisionalmente (al entender del técnico firmante, sin demasiada fortuna): *desarrollista, equilibrada y conservacionista*, además de una posible alternativa *cero* (que se limitaría a una simple adaptación a la normativa urbanística supramunicipal vigente), basadas aquellas en tres elementos estructurantes: localización para actividades económicas / localización para espacios libres o corredores ambientales de distinto rango / localización para equipamientos y dotaciones.

Se analizan posteriormente propuestas concretas para los siguientes ámbitos:

- Colonia: con actuaciones concretas en UE1 (Villa Rosita), entorno de la estación del FFCC (c/ Manuel Pardo y UE24), cruce Jesusa Lara con Pº Vergara y accesos Parque de Pradogrande.

Por parte de los SSTT, se sugiere estudiar y plantear posibles cambios de tipología (que supongan densificación del uso residencial con p/p de uso comercial) en el eje de Jesusa Lara, e incluso en la c/ Mingo Alsina o eje (trasero, actualmente) de la Estación del FFCC.

- UE16, con propuesta de continuidad de corredor ambiental manteniendo básicamente los parámetros de aprovechamiento vigentes y estructura general viaria propuesta por el planeamiento vigente.

- S-11: posibilidad de localizar usos terciarios o de equipamiento situados en cabecera del actual sector entre el bucle de acceso a la A-6, el viario en fondo de saco del APD 7 (con posible conexión



con el S-11) y el límite del APD8 con edificaciones lineales en su parte alta, con respeto a la definición de unidades ambientales detectadas en este ámbito.

- Parcela EQ/7.5 en Ctra. de Hoyo (identificada provisionalmente como parcela de El Tomillar): se destaca el valor estratégico y ambiental de esta parcela objeto de expropiación, barajando la posibilidad de implantación de usos mixtos (lucrativos): dotaciones, terciario, Hotelero, zonas verdes, etc. Se hace la observación por parte de los SSTT, de la afección por parte de vías pecuarias en el frente a la Ctra. de Hoyo de Manzanares.

- Parcela nave municipal y espacios intersticiales entre dicha parcela, campo de fútbol, Cementerio y nudo de acceso al paso inferior bajo la A-6: se acepta una antigua propuesta del arquitecto municipal de pequeño polígono industrial en la parcela de la actual nave municipal, aunque sus dimensiones dependerán de la posible desafectación (poco probable) de la vía pecuaria que cruza la parcela. Aunque se considera que esta zona si puede ser objeto de una futura incorporación (con los procesos intermedios pertinentes) al suelo urbano, en opinión de los SSTT parece prácticamente inviable plantear conexiones con la rotonda y ramales vinculados al paso inferior, por afección de zona sometida tanto a autorizaciones del Mº de Fomento, como al Mº de Medio Ambiente (CHT) por el arroyo existente.

- APD 4/ Las Rozuelas: a la vista de la falta de desarrollo de la parte central del ámbito, coincidente con un pinar de gran valor ambiental, se plantea por el redactor la posibilidad de concentrar la edificación en los bordes con cambio de tipología, para la reserva y posible cesión de la parte central de la zona verde en sentido Norte-Sur. Por parte de los SSTT se recomienda estudiar cual es el medio más seguro para la conservación de la zona verde y valor ambiental del tejido resultante: si la construcción de las 20 viviendas previstas en parcelas de 1.000 m2s con ocupación del 35%, o la construcción de viviendas adosadas o en bloque, con la "liberación" de zonas verdes para su incorporación al dominio público (o privado común). El análisis de esta alternativa es pertinente, y extensible a otras zonas residenciales con valores ambientales: en el caso del PE de las Marías, se ha optado por ejemplo para el conjunto de las Manzanas M1, M2, M3, (en contra del criterio del técnico firmante) de concentrar edificación por reducción del tamaño de parcela a cambio de "liberar" suelo verde público de costoso mantenimiento, y con un resultado final en cuanto integración del tejido residencial resultante más que discutible.

- **Con fecha 30/04/2015**, se remite por parte de los SSTT al equipo redactor, para su análisis e incorporación a la Fase II cuando proceda, la documentación denominada:

RESUMEN DE SITUACIONES URBANISTICAS SINGULARES A EFECTOS DE SU CONSIDERACIÓN EN LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA SU ESTUDIO PREVIO EN EL AVANCE DE PLANEAMIENTO

Recopilación realizada por los SSTT

INFORME Y PROPUESTA: Arquitecto Municipal / Abril / 2015

Por parte de los SSTT se han ido recopilando una serie de situaciones urbanísticas singulares desde la entrada en vigor de las NNSS/97, derivadas de propuestas de particulares que no tenían cobertura legal bajo el supuesto de una Modificación puntual, o si lo tuvieran, no se consideraba oportuna; o bien, situaciones en las que tanto los propios particulares, como de oficio, se han detectado errores materiales en el planeamiento vigente que deben ser analizados, y corregidos en su caso, en el contexto de una revisión de planeamiento. Parece oportuno su incorporación, en la forma que se entienda conveniente, a la documentación del AVANCE, ya que a efectos de seguridad jurídica conviene que las propuestas de cambios de ordenación y/o normativa, que recoja en su día la documentación correspondiente a



la Aprobación Inicial, estén de alguna manera previstas, aunque sea su simple relación, en la documentación del AVANCE, dada la asimilación entre el contenido de una y otra documentación derivada del Art.56.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

Se destacan (sombreadas) las seleccionadas en función del interés general, o aquellas que obedecen a una justificada reclamación de un particular, -o de oficio-, pero fundamentada en un error material.

Se mantienen sin embargo como simple enunciado, aquellas situaciones que en principio no parecen obedecer al interés público o a errores materiales, sin perjuicio de que durante la tramitación restante del AVANCE, o en su día en el documento de Aprobación Inicial de forma justificada, por resultar cuestiones de detalle, y por no afectar al modelo territorial, o a criterios generales del AVANCE, se considere oportuno su reconsideración.

1- CORRECCION DE LIMITE ENTRE EL APD8 Y EL S-11

Conveniencia de desplazar el límite del S-11 hacia el Oeste incrementando su superficie sensiblemente horizontal y sin vegetación haciendo coincidir el límite del APD8 con su situación histórica (tapia)

2- LOCALIZACION/IMPLANTACION ESTACIONES DE SERVICIO / RECLAMACION

3- PETICION DE VECINOS / CAMBIO DE ORDENANZA EN BARRIO DE LOS ANGELES

Posibilidad de pasar de la ordenanza RU2 a RU3 en esta zona del Pueblo que constituye una especie de cuña, - integrada en el AH-12, entre el Polideportivo y el entorno del caso con ordenanza predominante RM (Area Homogénea / AH -9 y 10). También cabe la alternativa de pasar parte de esta zona a vivienda multifamiliar de 2 plantas (RM2) mejor quizás que pasar a RU3, cuya tipología resultaría discordante.

4- PEÑA DEL BUHO / INDEMNIZACION /sentencia TSJ DEL 30/DICIEMBRE/1992

5- DISMINUCION FRENTE MINIMO PARCELA 2000 m2s

Si se considera la conveniencia de mantener en determinadas zonas la parcela mínima de 2000 m2s, cabe flexibilizar en parte las condiciones de parcelación disminuyendo el frente mínimo vigente para la RUA1, quizás excesivo (25 m) y bajarlo al menos a 20 m /correspondiente a RUA2)

6- SUPRESION DE CALLE EN FRENTE DE ZONA EL/9.1 / URB. EÑ LAGO

7- REVISION CALIFICACION ZONAS DE BORDE ANTES SNUC / VIGENTE: EL/9.3

Atención a la calificación del AVANCE de estas parcelas que no están señaladas según el planeamiento vigente: EL/9.3 (Verde Deportivo) sino como EL/9.1. Su calificación definitiva dependerá de la que se asigne finalmente a la zona del Polideportivo.

8- ALINEACIONES COLONIA / MANTENIMIENTO / VER PE DE FEB/2011

Incorporar las alineaciones derivadas del PE aprobado

9- ZONA DE BORDE EN EL APD-12 / PASAR DE EL/9.4 A EL/9.6

Respetando el límite de vía pecuaria que no afecta al APD12, parece conveniente pasar la calificación vigente de las parcelas privadas de borde a EL/9.6 para permitir usos comunes como piscinas.

10- ANEXO A VIARIO URB. MONTEALEGRE / EL/9.5 / ZONA DE JUEGOS

Petición de la CP de Montealegre de instalación juegos. Posibilidad de pasar EL/9.5 /anexo a viario) a EL/9.2 o EL/9.3 para autorizar usos deportivos. Parcela de titularidad municipal.

11- PARCELA EQ/7.5. CTRA DE HOYO / POSIBLE POLIGONO INDUSTRIAL

Una de las alternativas estudiadas por el Arquitecto municipal para localización Polígono Industrial según informe de octubre/2008 en esta parcela calificada actualmente como EQ/7.5 y expropiada por el Ayto. Afectada por vía pecuaria en su frente.

12- IDEM USO INDUSTRIAL EN PARCELA MUNICIPAL (NAVE)

Otra de las alternativas estudiadas por el Arquitecto municipal para localización Polígono Industrial según informe de marzo/2007 en esta parcela calificada actualmente como EQ/7.4 y EL/9.4 Afectada por vía pecuaria



13- REVISION DE VIAS PECUARIAS / CLASIFICACION

Cotejar información disponible en la actualidad con la obtenida en informe técnico previo. Revisar o mantener nomenclatura Plano de Clasificación/2003 (6ª Aprobación Provisional) referida a vías pecuarias: Cordel de Hoyo y Avda de Valladolid (*Sistema General*) y la primera, en el tramo que discurre por SNU (*"Especialmente Protegido vía pecuaria"*)

14- ERROR MATERIAL EN C/ NUEVA. PASAR EL/9.2 A 10.2 o EL/9.5

Parcela de titularidad privada según Ficha Catastral, pero calificada EL/9.2 que impide tanto aparcamiento como vados. Se recomienda pasar a EL/9.5 para permitir uso público.

15- PARCELA EN EL APD-13 / CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A DEPORTIVO PRIVADO

15-BIS. CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A DEPORTIVO PRIVADO / VER MODIF: 1/2013

16- CALIFICACION PARCELA EQ/7.1. A PETICION DE PARTICULARES

Se presentó una propuesta de ordenación, con independencia del titular de la parcela, a efectos de impulsar un convenio urbanístico, que actualmente no resulta pertinente al haber sido objeto de expropiación (ver SITUACION 11)

17- ZONAS VERDES EN EL GASCO. MUNICIPAL EN CATASTRO / CALLE CUERNAVACA

Hay que diferenciar dos parcelas catastradas y registradas que en el Inventario municipal son de carácter demanial (zonas verdes en parcelación primitiva) y que actualmente en el planeamiento figuran como edificables (RUA2), de otras dos parcelas de borde no catastradas. Todas ellas deben pasar a calificarse como zonas verdes según subzona más adecuada.

17-BIS / PETICION DE INFORMACION SOBRE CUALQUIER MODIFICACION EN EL GASCO

18. CONDICIONES DE SEGREGACION. FINCA RESULTANTE > 80% PARC. MINIMA / PARTIC.

Aunque la petición se deriva de un particular aquella se enmarca dentro del estudio genérico de flexibilización de las condiciones de parcelación en zona de ordenanza RUA en el contexto del Art. 11.4.2.E)

19. PARCELAS EN LA BERZOSILLA SIN ACCESO POR VIA PUBLICA

(Titular: familia BERGAZ / Puede resolverse mediante un PEIV (Plan Especial de Infraestructura Viaria) como en el caso de LA SOLANA y FINCA SAN VALENTIN)

20. IDEM. CASO CONCRETO C/MANZANILLA

21. PARCELA SIN ACCESO EN MONTEALEGRE

22. CAMBIO DE CALIFICACION ZONA RUA2 LAS ROZUELAS POR RU3 *

Propuesta de particulares para cambio de tipología y obtención de zonas comunes. La zona se inserta en el AH-16 del AVANCE calificada como "TIPOLOGÍA AISLADA GRAN TAMAÑO" En principio el salto de Ordenanza de RUA2 a RU3 parece excesivo, siendo preferible otras alternativas: RUA3 (750 m2s) por ejemplo, en el caso de que se decidiese un cambio zonal.

23. AJUSTE DEL AHN AL LIMITE DEL SUELO URBANO

Se reconoce error material en la delimitación del AHN en relación con el límite de suelo urbano. Debe revisarse dicho límite a la vista de situaciones jurídicas consolidadas (licencias concedidas) con independencia de derechos de terceros.

24. PARCELA ESTACION / CAMBIO CALIFICACION RM2 A RU2 / PARTICULAR

25. POSIBLE CAMBIO DE CALIFICACION EL/9.1 A EQ / PARCELA POLIDEPORTIVO

Alternativas: mantenimiento como Zona verde con flexibilidad para usos deportivos, o pasar a Equipamiento/Otros, o con calificación específica de Deportivo). Decidir en función de los estándares.

26. MODIFICACION POR SENTENCIA DE LA UE 27 / DELIMITACION GRAFICA SEGREGACION

Derivada de un recurso de un particular contra una denegación de segregación por no cumplir con la determinación vinculante nº1 de la Ficha que establece condiciones gráficas para la segregación. Aunque en un primera sentencia del Juzgado Contencioso -Administrativo, los tribunales dan la razón al Ayuntamiento, en posterior recurso de Apelación el TSJ en Sentencia 1054 anula la Ficha de la UE27, aunque de una lectura precisa de la misma, debe entenderse que anula solamente la limitación que supone la prevalencia de la determinación gráfica sobre el tamaño mínimo de parcela (1500 m2s) que debe aplicarse sin excepciones singulares. Se concluye, que para el cumplimiento de la Sentencia bastaría

mantener las condiciones de la Ficha a excepción de la determinación vinculante nº 1. Así se ha entendido posteriormente a la hora de conceder licencia de segregación y/o edificación.

27. IDEM CASO PARTICULAR REHABILITACION VIVIENDA

Una vez realizada la anterior modificación cualquier caso particular se resolverá en consecuencia

28. ALINEACIONES MINGO ALSINA / PARTICULAR / POSIBLE CAMBIO ORDENANZA

29. AJUSTE ZONA VERDE SEGÚN PLAN PARCIAL DE LOS ROBLES

Debe reajustarse el límite de una zona verde municipal en la C/ Abeto, calificada como EL/9.1, que aparece parcialmente edificable, de acuerdo con el Plan Parcial de Los Robles.

29.BIS. IDEM. ANTERIOR

Debe reajustarse el límite de una zona verde municipal, calificada como EL/9.1, que aparece parcialmente edificable, de acuerdo con el Plan Parcial de Los Robles y que está inventariada como zona verde

30. POSIBLE ERROR EN DELIMITACION VIA PECUARIA / PARTICULAR

31- USOS EN ZONAS EL/9.1 /MODIFICACION PUNTUAL 1/2013

Flexibilización de usos ya realizada en la Modificación 1/2013 tramitada posteriormente (por una interpretación jurídica muy discutible) como AVANCE de planeamiento, actualmente pendiente de informe de Impacto Territorial. El AVANCE actual para la revisión completa del planeamiento debería incorporar, a salvo de cuestiones de detalle, el contenido del falso AVANCE por economía procedimental.

32- IDEM CASO PARTICULAR / DESVINCULAR CASA DE LA JUVENTUD PARQUE JH

La inclusión de la casa de la Juventud en una zona verde supone una limitación para la rehabilitación de aquella en función de los usos permitidos para una zona EL/9.1, por ello se tramitó la modificación puntual 9/2009 para desvincular la edificación de la zona verde asignándole la calificación EQ/7.4 (institucional). Finalmente no fue aprobada porque se estimó por parte de la DGU que suponía una disminución de zonas verdes no permitida para modificaciones puntuales. La revisión tiene sin embargo potestad para calificar este edificio municipal como Equipamiento y elección de la subzona más conveniente.

33- PETICION VIVIENDA BIFAMILIAR / AMPLIACION DE SUPUESTOS

En la Modificación puntual de flexibilización de usos proponía la figura o supuesto de vivienda bifamiliar; posteriormente en la tramitación de la misma como AVANCE se suprimió a sugerencia de los técnicos de la DGU de la CAM, porque en instancias superiores no se veía claro las consecuencias de la modificación, por otra parte muy moderada porque se limitaba a la subzona de ordenanza RUA2. El AVANCE tiene la oportunidad de retomar la cuestión con una propuesta incluso de más calado.

34. CONEXIÓN ENTRE EL PUEBLO Y LA COLONIA / SOLUCIONES NUDOS A-6

Se aporta como propuesta interesante según proyecto del 2007 del Mº de Fomento (no llevado adelante) relativo a plataformas reservadas para el transporte público en la A-6, y concretamente en el nudo del "Dedo Gordo" con solución de rotonda elíptica y conversión del actual paso a uso peatonal. De algún modo la actual glorieta de salida de Los Bomberos tiene que ver con esta antigua propuesta.

35- PETICION CATALOGACION VIVIENDA/ C/ ROSARIO MANZANEQUE 12

La petición puede estar justificada a la vista de sus características, pero hay que juzgarla a la vista de los criterios del AVANCE para completar el Catálogo vigente, como así se decía en informe técnico del 29/marzo/2014 sobre posible catalogación de otro edificio en la misma calle

36- CONVENIO CON LOS ALTOS DEL CLUB DE CAMPO / APD9

Se trata de cumplir con lo acordado según Convenio suscrito con fecha 9/junio/2006, para evitar litigios sobre derechos y obligaciones derivados del antiguo Plan Parcial y proyecto de Reparcelación, luego integrados en el APD9. El cambio de calificación acordado sobre la parcela de borde con la vía de servicio de la A-6 es pasar de EL/9.2 a "Verde deportivo privado" pudiendo ser suficiente la calificación EL/9.6 que permite usos deportivos no intensivos al aire libre u otra que se proponga.

37-CORRECCION LIMITE VIA PECUARIA EN EL GASCO BAJO

El límite de vía pecuaria aparece mal delimitada con calificación EL/9.4 tanto en los Planos de Zonificación a escala 2000, como los de Estructura General a escala 5000



38-RESIDENCIA TORRE-UNO / AFECTA A ZONA EL/9.2

Esta zona verde formaba parte inicialmente de la finca matriz compuesta de tres parcelas independientes con la misma calificación en las NNSS/86, proponiendo el PERI la apertura y posterior cesión de calle. Posteriormente la parcela no edificada se calificó como EL/9.2 en las NNSS /97 vigentes, así como la parcela contigua como paso viario peatonal 10.2. Ambas figuran como finca catastral única de titularidad municipal, pero en el Registro siguen siendo privadas. Sobre la utilización como tal del paso peatonal se firmó un Convenio de Colaboración con fecha 15/octubre/2012 para permitir dicho uso. Podría estudiarse en consecuencia el cambio de calificación de EL/9.2 a EL/9.6, descartando en cualquier caso la asignación de cualquier aprovechamiento puesto que la edificabilidad del conjunto está agotada.

39-PARCELA MUNICIPAL COLINDANTE CON AHN / URBANIZACION PEÑALAR

Parcela catastrada a favor del Ayuntamiento sin calificación (en blanco) e incluida en suelo urbano. El AVANCE deberá proponer su calificación como zona verde con la subzona que corresponda.

39.BIS- PARCELAS COLINDANTES CON AHN / URBANIZACION PEÑALAR Y ARROYO DE TROFAS

Parcelas de titularidad municipal y catastradas, que pueden calificarse como zonas verdes (la de Arroyo de Trofas en un resto de una zona verde de la parcelación inicial), o incluso como equipamiento. Una de ellas tiene construido un depósito de agua sin uso que podría calificarse como alternativa como su /p (servicios urbanos / privado) a efectos de su posible enajenación.

40-CATALOGO EDIFICIOS PROTEGIDOS / ADECUACIÓN A LA NUEVA LEY

La adaptación a la Ley 3/2013 de PH de la CAM es una oportunidad para proponer un nuevo modelo de Ficha según modelo de la Dirección General de Vivienda y rehabilitación, o mediante su adaptación (se junta croquis propuesto por Arquitecto municipal). El AVANCE incorporará asimismo los bienes inventariados por la Dirección General de Patrimonio Histórico según documentación que consta en la tramitación del Avance para flexibilización de usos (derivado de la Modificación 1/2013)

41- SUPRESION CATALOGACION ZONA ARQUEOLOGICA:

Consta escrito del Director General de Patrimonio de la CAM en la que alude a la falsedad de pinturas rupestres en los abrigos de "Arroyo del Piojo" y "Canto de la Cueva" afectando a los yacimientos incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles. Revisar en su caso la delimitación y terminología de los Yacimientos Arqueológicos (Zonas A, B y C) que se incluyen en el Plano de Clasificación de suelo vigente.

42. REVISION GENERAL DE LOS PASOS DESERVICIO EN LOS PEÑASCALES:

Debe revisarse la calificación final que se proponga para los pasos de infraestructura derivados de los proyectos de parcelación iniciales en las urbanizaciones de los Peñascales y calificados en su mayoría como EL/9.4 (protección de vías) así como la señalización de aquellos que por error no figuran como tales en las NNSS/97, como es el caso de los existentes en la Urbanización "LOS DOS CERROS"

43. DELIMITACION PASILLO VERDE EN LA BERZOSILLA / ALBERTO RUIZ JARABO / ERROR MATERIAL

Reclama la rectificación del límite del pasillo verde que cercena la parcela de su propiedad en el lindero fondo justificando sobradamente la titularidad de esa parte que debe pasar a integrar la totalidad de aquella y calificarse como RUA1. Consta Tira de Cuerdas (Resolución del 10/febrero/2010) ajustada al planeamiento vigente y posterior Licencia de Obras concedida según Expediente 276/09. Debe revisarse la delimitación de este paso de servicio en toda su longitud por afectar a otras parcelas.

44. ACUERDO DEL CONSEJO URBANISTICO MUNICIPAL

Como recordatorio, y con independencia del proceso de participación, se traslada acuerdo del 15/septiembre/2014, en el que se proponen tres cuestiones para su estudio y análisis por los técnicos redactores del AVANCE relacionadas todas ellas con problemas de accesibilidad y/o movilidad.

45. RECTIFICACION LIMITE SUELO URBANO EN LA BERZOSILLA / LOURDES ALONSO-MARTIRENA

Rectificación derivada de un recurso de reposición de particular ante la Gerencia de Catastro que ha rectificado en la Ficha catastral la delimitación errónea (correcta en las NNSS/86) que figura en las NNSS/97 vigentes y que se ha sido objeto de informe técnico municipal del 3/noviembre/2014 con traslado del mismo al Mº de Hacienda y Administraciones Públicas.

46. POSIBLE CAMBIO DE ORDENANZA EN AMBITO AIA 4 PARA OBTENCION SUELO DE CESION

Se presentó en su día una propuesta de modificación puntual de planeamiento para sustituir la ordenanza RU2 aplicada a la AIA 4 por la RM2 (o similar) con objeto de compensar el incremento de edificabilidad con la cesión de suelo público para la reforma de alineación mejorando la plataforma de transporte público. En realidad el antiguo titular de la parcela no quiso formar parte del conjunto edificado en la manzana según licencia concedida al amparo de las NNSS/86 (edificabilidad) pero con una altura menos. Puede estudiarse la posibilidad de cambio de ordenanza puntual en dicha parcela para obtener un aprovechamiento similar a la de la promoción anexa, con una ordenanza ad-hoc, siempre y cuando las cesiones de suelo para incorporación al viario público se consideren de utilidad general.

- CORRECCIONES pendientes FASE I /

- **Con fecha 04/05/2015 (RE: 5557)** se hace entrega por parte del COTA 0, la documentación corregida, MEMORIA Y PLANOS, correspondiente a la FASE I: INFORMACION Y DIAGNOSTICO, que se refunde por los SSTT, junto con la documentación válida entregada con fecha 16/marzo/2015 (RE: 3253), en un VOLUMEN DE MEMORIA/MARZO 2015 Y dos VOLUMENES DE PLANOS /MARZO 2015, TOMO I Y TOMO II, dando por finalizada dicha Fase, a salvo de sustitución en la Memoria del documento referido a las Unidades Ambientales, que deben ser objeto de algunas modificaciones por el equipo de la Universidad de Alcalá, y que solo podrá tener repercusión en el Plano B3 / Areas Homogéneas y en el B7/ Unidades Ambientales, pendientes de entrega,
- **Con fecha 18/05/2015 (RE:6347)** se hace entrega por parte de COTA 0, el documento de Unidades Ambientales, que se incorpora al Volumen de Memoria entregado con fecha del 04/05/2015, así como los Planos B3 / Areas Homogéneas y B7/ Unidades Ambientales. **Fase finalizada.**

- DOCUMENTACION correspondiente a la FASE 2 /

Con fecha 18/05/2015 (RE: 6348) se hace entrega de la documentación correspondiente a la FASE 2 / PROPUESTA INICIAL DE ORDENACION / ALTERNATIVAS, compuesta de dos Volúmenes con fecha MAYO/2015:

VOL / MEMORIA DE ORDENACION / FICHAS DE AMBITOS / NORMATIVA / CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA / PLANOS DE ORDENACION

VOL / DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO (DIE)

Esta última fecha debiera ser tenida en cuenta a efectos del cumplimiento del plazo total establecido en el Pliego de Condiciones particulares (10 MESES), con independencia de las correcciones que sea necesario introducir tras la supervisión de los SSTT (como parte de un proceso que solo terminará cuando se apruebe el AVANCE) para que el Documento completo del AVANCE, formalizado con arreglo a la documentación exigida en el Art.56.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, pueda ser sometido al trámite de información pública y remisión a la Consejería competente para la obtención de los informes preceptivos.

En el caso de que se necesitase finalmente una ampliación de plazo habría que tener en cuenta circunstancias ajenas al Equipo redactor, exigidas por el Ayuntamiento y no incluidas exactamente en el Pliego de Condiciones, como: 1 / la integración digital de todas las Modificaciones de planeamiento realizadas; 2/ la actualización de la cartografía base; 3 /la ampliación del proceso de participación; 4/ la incorporación de un nuevo estudio de Unidades Ambientales por un Equipo ajeno al adjudicatario.



- **Reunión del 26/05/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ARQUITECTO MUNICIPAL / **COTA 0:** FRANCISCO LAMIQUIZ/EDUARDO ESPINOSA /

Resumen:

El objeto principal de la reunión, a petición del Arquitecto municipal, es la explicación por parte del Equipo redactor de los aspectos fundamentales de la documentación correspondiente a la Fase II. especialmente las diferencias conceptuales entre las Alternativas de ordenación consideradas, la incorporación o no de las UEs y APDs al suelo urbano consolidado, o no consolidado, a la vista de la categorización jurídica de dichas clase de suelo en el Ley 9/2001, la justificación e interpretación técnica de las Fichas propuestas para determinados ámbitos, la clasificación de suelo y desarrollo de ordenanzas (incluyendo la modificación o mantenimiento del tamaño de parcelación), la repercusión en la ordenación de las Unidades Ambientales y Areas Homogéneas de la Fase I, y la posible incorporación y estudio de las SITUACIONES SINGULARES, según la documentación facilitada por los SSTT.

- Por parte del Arquitecto municipal se trasladan las siguientes observaciones:
- La incorporación / integración de las UEs y APDs, o sectores urbanizables, debe hacerse de forma cuidadosa por una simple cuestión de seguridad jurídica, ya que algunos ámbitos de planeamiento y/o gestión mantienen peculiaridades respecto de la normativa / ordenanza aplicable que puede no tener encaje con la aplicación de las ordenanzas genéricas propuestas para el suelo urbano; se trata de un problema típico en cualquier nuevo planeamiento, que hay que abordar con criterios objetivos en función del grado de desarrollo de cada ámbito: se pone como ejemplo las: UE-2, UE-5, UE-10, UE-15, la UE 23.B-II, UE 25, etc, no incluidas de forma separada como ámbitos de ordenación *incorporados* (con arreglo a las actuales NNSS/97 vigentes). De forma colateral este problema enlaza, con la supresión propuesta de los Conjuntos con Proyecto (Ordenanza CP/5) e integración de Comunidades con división horizontal con tipología de vivienda unifamiliar adosada, que habrá que estudiar a la luz de la nueva legislación en la materia (complejos inmobiliarios, etc)
- Las Fichas de los nuevos ámbitos de gestión, más allá del juicio de valor que pueda realizarse más adelante sobre su oportunidad, conveniencia y viabilidad jurídica, son, a simple vista, de difícil comprensión, tanto respecto de la ordenación volumétrica propuesta, como en relación a las determinaciones vinculantes / indicativas, proponiendo, bien un gráfico complementario, o bien una mejora de su visualización (utilización del color) respecto de su posición en el tejido urbano y de los espacios públicos que se quieren obtener.
- Se detectan algunos errores en el Plano C3, de calificación, referidos a solares singulares ya consolidados o en desarrollo, como la Finca San Valentín, o La Solana, ambos con PERI aprobados, o parcela del Colegio Peñalar. Asimismo, se advierte sobre la conveniencia de que el Paso inferior bajo la A-6, se incorpore en algunos planos (Alternativas) como sistema general (supramunicipal) vinculado jurídicamente al AHS y UE-16, desde la vigencia de las NNSS/97, y en curso de ejecución. También se indica la conveniencia de resaltar el destino para VPP de la parcela 9.3 del AHS.
- Se manifiesta la necesidad de elaborar e incorporar un CUADRO correlativo al CUADRO 6D (como mínimo) de la Memoria de las NNSS/97 vigentes, a efectos de comparar parámetros globales, relativos a densidad, población, número de viviendas, ratio de m2. Zonas verdes/viv, etc, distribuidos por categoría / calificación de suelos, por considerarse



- imprescindible tanto para la obtención del informe de Impacto Territorial, como para verificar el cumplimiento, entre otros, del Art.76 de la Ley del suelo 9/2001 de la CAM.
- Por parte del Arquitecto municipal se estudiarán los siguiente aspectos para remitir al Equipo Redactor, a la mayor brevedad posible, un informe técnico para la corrección final de esta Fase II, con independencia de un análisis más detallado y pormenorizado de la propuesta de ordenación durante el periodo de exposición al público, a efectos de las sugerencias de oficio que los SSTT, y por extensión el Ayuntamiento pueda proponer a efectos del documento de AVANCE que finalmente sea objeto de aprobación.
 - o Propuesta sobre las SITUACIONES SINGULARES que deben incorporarse en esta Fase listado de las que se consideran ya estudiadas / prioridades.
 - o Propuesta de incorporación (o supresión) de Fichas de ámbitos de gestión en el suelo urbano consolidado, o mantenimiento de ordenación específica como suelo urbano no consolidado u otra categoría que se establezca. Caso particular de UEs, APDs y Sectores urbanizables.
 - o Revisión general de la Calificación propuesta / Plano C3, correspondiente a la Alternativa 1.
 - El Equipo redactor por su parte se compromete a:
 - o Corregir los errores materiales detectados con una revisión general de los Planos.
 - o Complementar o mejorar las Fichas de los nuevos ámbitos de actuación.
 - o Efectuar las modificaciones que se consideren convenientes en función del informe pendiente del Arquitecto municipal.
 - o Complementar la Fase I, de Información y Diagnóstico, con la entrega (voluntaria) de un VOLUMEN correspondiente a un RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN, dada la importancia adquirida en el conjunto de las labores de redacción del AVANCE.
 - **Con fecha 29/05/2015**, se remite al Equipo redactor, por parte del Arquitecto municipal, un listado de prioridades respecto del listado de SITUACIONES SINGULARES, que obedecen a la siguiente categorización:
 - **BLOQUE A** / SITUACIONES que de algún modo ya se han contemplado en la propuesta del AVANCE / Fase II: 1 / 7 / 8 / 11 /12 / 13 // 16 / 22 / 25 / 26 / 34 / 40 (parcial) /46
 - **BLOQUE B** /SITUACIONES con prioridad que deberían tenerse en cuenta en el AVANCE por afectar a parcelas de titularidad municipal corrigiendo en su caso errores materiales, por cuestión de seguridad jurídica, -atendiendo a Recursos, Sentencias o Convenios firmes- o por constituir aspectos relevantes de la futura normativa: **17 / 29 / 29-bis / 31 / 32 / 36 / 37 / 39 / 39-bis / 41 / 42 /43 / 45 / 47**
 - **BLOQUE C**/ SITUACIONES, no prioritarias que sería deseable contemplar pero que no resultan imprescindibles: 5 / 14 /18 / 23 / 33 / 35 /, pudiendo incorporarse en su caso en el periodo de información pública.
 - **BLOQUE D** / SITUACIONES que pueden aplazarse al Documento de Aprobación inicial: 3 / 9 / 10 /38 /
 - **Con fecha 10/06/2015**, se remite al Equipo redactor, informe técnico del Arquitecto municipal denominado: "CORRECCIONES PROPUESTAS RESPECTO DOCUMENTACIÓN FASE II PREVIAS AL SOMETIMIENTO DEL DOCUMENTO DEL AVANCE A EXPOSICIÓN PUBLICA" con el siguiente contenido:

MEMORIA /

 - Repaso ortográfico general de los textos. De forma indicativa se han detectado errores en MEMORIA (pags.6,9,13,40,49,95) / NORMATIVA (pags.23,48)



- Pag.10.apdo. B2). Revisar votos propuesta A2 (en blanco)
 - Pag.20. apdo.3.2.1 / El cuadro de superficies (Tabla 1) correspondiente a la clasificación vigente (6ª Aprobación provisional) debe tener en cuenta que además del Suelo urbano, SAUs y SNUP, figuran 47,37 ha, correspondientes a SSGG sin clasificación (correspondencia con categoría SNUP-E-INFR del Avance). Se aconseja sumar los totales, y confirmar que la medición del TM es de 2.169,91 ha, discrepante con la medición oficial vigente de 2.165 ha. Mismas observaciones para el cuadro de las pag.40 y 41 y Tabla 20 de la pag.92
 - Pag.22 / Apdo B) habría que matizar que la zona al Este del Enebrillo, no incluida en el Parque del Guadarrama ni afectada por los Montes Preservados, sobre la cual se afirma que: *podría ser clasificada como suelo urbanizable no sectorizado*, está actualmente sometida al régimen de dicha clase de suelo, al tratarse de un SNUC (Suelo No Urbanizable Común) en aplicación de la Disposición Transitoria primera de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM. Es decir, debe aclararse que este es el actual régimen legal, con independencia de la potestad planificadora de un nuevo PGOU que puede proponer motivadamente la clasificación que considere oportuna.
 - Pag. 26 / PROPUESTA DE AMBITOS Y SECTORES. Precisamente por existir en el planeamiento vigente suelo clasificado como SNUC (Suelo No Urbanizable Común) y constituir unas siglas ya asentadas en la cultura de planeamiento, parece preferible no asignar al Suelo Urbano No Consolidado, una denominación muy parecida como el SUNC que puede dar lugar a confusión: bastaría con suprimir la S inicial: UC (Urbano Consolidado) / UNC (Urbano No Consolidado)
 - Pag.31 / se repite un párrafo que ya consta en la pag.30, referido a la Ordenación del entorno del "Embalse de los Peñascales: *"El objetivo es permitir la construcción de un centro cívico menor de 200 m2 en esta urbanización..... se considera que la afección sobre el espacio objeto de protección sería pequeña"*
-
- Pag. 49 a 51/ SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO (**Ambitos de Actuación**)
 - Tras un análisis detallado del trasvase propuesto al suelo urbano consolidado o no consolidado, tanto de UEs como de APDs vigentes, se considera que en virtud de la seguridad jurídica, estado de desarrollo, antecedentes legales y peculiaridades normativas, deben incluirse, además de los 11 Ambitos de Actuación propuestos (pag.51), las Fichas de las NNSS/ 97 vigentes y posteriores modificaciones que se indican a continuación, como planeamiento incorporado, con independencia de que durante el tiempo que transcurra desde la fecha del periodo de exposición al público hasta la finalización del mismo y obtención de los informes sectoriales preceptivos, se produzcan circunstancias materiales que justifiquen su desaparición como Ambito de Actuación individualizado y por lo tanto su inclusión en suelo urbano consolidado, o bien su modificación:
 - **UE2** /Procedencia: MODIFICACION PUNTUAL 2/2004 (Aprobada el 13/07/2012).
Motivación: pendiente de inscripción el Proyecto de Compensación Modificado; pendiente redacción, tramitación y aprobación de proyecto de urbanización modificado (que incluya pantallas acústicas en su caso y nueva delimitación Espacios Libres públicos / Zonas verdes); pendientes recursos de AGUALLUEVE sobre desarrollo del S-10 y UE-2 (aprobado en su día trasvase de aprovechamientos entre ambos)
 - **UE-5 / Los Herrenes** / Procedencia: MODIFICACION PUNTUAL 2/2006 (Aprobada el 09/12/2009). *Motivación:* Modificación puntual de planeamiento derivado de un Convenio suscrito el 05/09/2005; pendiente redacción, tramitación, aprobación y ejecución de proyecto de urbanización modificado que incorpore las cargas asignadas al promotor: desvío colector, ejecución aparcamiento público y privado, ejecución pistas polideportivas; edificabilidad asignada por Sentencia. Podrá estudiarse previamente a la aprobación del AVANCE una



nueva delimitación que excluya los Bloques residenciales e incluya dos parcelas de Equipamiento público.

- **UE-15** / Procedencia: MODIFICACION PUNTUAL 1/2008 (Aprobada por silencio administrativo / BOCM del 05/07/2012). *Motivación:* pendiente de inscripción el Proyecto de Compensación Modificado; vinculada la Modificación a cumplimiento de Convenio (de permuta) que afecta a una parcela en Montealegre, pendiente de ejecución; ámbito semiconsolidado con parcelas de vivienda colectiva pendientes de desarrollo, entre ellas la parcela 2, vinculada al Convenio citado.
- **AA (nueva)-Parquesol (LOS ROBLES)** / Procedencia: MODIFICACION PUNTUAL 3/2006 (Aprobada el 30/07/2009). *Motivación:* Modificación puntual de planeamiento derivado de un Convenio suscrito el 23/02/2006 para cambiar la calificación de Terciario a vivienda colectiva; la aprobación de la Modificación no está publicada por incumplimiento de las cláusulas del Convenio por parte del Promotor.
- **UE23-B (I y II)** / Procedencia: PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR (Aprobación del 30/12/2010). *Motivación:* Proyecto de Compensación y proyecto de urbanización, pendientes de redacción y aprobación. Ambito no desarrollado, ni urbanizado. Delimitación obligada.
- **UE-26** / *Motivación:* Ambito semiconsolidado. Junta de Compensación sin disolver. Obras menores de urbanización pendientes de ejecución. Posible judicialización por reclamación propietario minoritario.
- **APD 8- Las Marías** / *Motivación:* Ambito semiconsolidado, no coinciden exactamente los parámetros de parcelación y aprovechamiento con los genéricos planteados por el Avance; particularidades normativas que afectan a la zona de protección de la Torre de Lodones; conveniencia de mantenimiento de parámetros globales y determinaciones vinculantes del APD8 que dan cobertura legal al PE aprobado en la zona no edificada del APD8
- **APD- 9.** / *Motivación:* Mantener como ámbito específico, hasta que se proponga, en su caso, nuevas calificaciones para las parcelas incluidas en el proyecto de reparcelación vigente. Existencia de sentencias judiciales a favor del Ayuntamiento por incumplimiento condiciones de licencia en parcela verde privada (EL/9.6). Parcela de Equipamiento privado no consolidada.
- **Propuesta de Ambitos de Actuación con incorporación al SUC (UC) condicionada:**
Existen una serie de ámbitos que cumplen con la definición legal de la categoría de suelo urbano consolidado que establece la Ley 9/2001, sin embargo al permanecen en ellos ciertas peculiaridades o planeamiento de desarrollo aprobado, podrían éstas incluirse en la normativa del Avance remitiendo simplemente a un CUADRO / TABLA DE CONDICIONES PARTICULARES DE AA/INCLUIDOS EN SUELO UC. Las AA podrían ser:
 - **UE-8:** permanencia del Estudio de Detalle Modificado aprobado el 15/11/21012 para la Finca donde se sitúa el edificio catalogado "Villa Amelia"
 - **UE-9:** permanencia (o modificación) de las condiciones que afectan a esta UE según las determinaciones vinculantes de la actual AIA2
 - **UE19:** la Memoria del Avance no hace mención de esta UE. Puede incorporarse al suelo urbano consolidado manteniendo la excepción del tamaño mínimo de 500 m2s propio de la RU2, admitiendo para el ámbito delimitado, el tamaño mínimo de 450 m2s para permitir 3 viviendas, a cambio de la cesión de suelo público como zona verde de una zona de titularidad privada.
 - **APD 4- Las Rozuelas:** con independencia de la AA-CH 1 propuesta, debe mantenerse el Estudio de Detalle para la Manzana 1 (M1) aprobado el 25/03/2004.



- **APD 7- Los Bomberos** / constituye un ámbito con una amalgama de usos y parcelas con diferente normativa procedente tanto del antiguo Plan Parcial, como de planeamiento de desarrollo, o Modificaciones de planeamiento general: por ello se propone la permanencia de la normativa (a salvo de alguna precisión) de: Estudios de Detalle de la M3 y M5, Modificación 4/2004 (aprobación del 21/06/2005) para parcelas 4.6 y 4.5; Modificación 4/2006 (Aprobación 27/05/2008) para apertura viario; Modificación parcelas RUD y E1 (aprobación del 29/04/2004); Modificación 4/2004 (Aprobada el 22/02/2006) de las parcelas 4.10.17 y 4.10.18;
- **APD 13- Peñascales:** delimitar una nueva AA de la que forme parte las Parcelas C y D (no consolidadas) en función del alto número de viviendas asignadas en la Ficha vigente (30 y 50 viv) y la existencia de masas arbóreas catalogadas en la Manzana D (Puede derivarse esta corrección a la redacción definitiva del Avance)
- **SECTOR 12.Montealegría / parcelas 1.3 y 1.4:** En la primera se ubica una casa catalogada y aunque figura con la ordenanza genérica RU2, se le asigna solamente una vivienda (con una parcela de 3.558 m2s). Tanto esta parcela como la 1.3 (Terciario) están sin desarrollar

-
- Pag.67 / error material: la disminución del tamaño de parcela propuesto de 2000 m2s a 1.500 m2s, se corresponde con la subzona RUA2, y no la RU1
 - Pag.76 / Apdo. D) la Tabla 16 (TRATAMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS), no parece corresponder al Municipio de Torrelodones
 - Pag.78 / Tabla 17. Aunque se entiende que el estándar de redes se expresa en m2s/100 m2c edificables, debería explicitarse, para mejor comprensión de un profano en la materia. Se echa en falta algún comentario analizando los resultados de esta tabla en relación con los estándares legales derivados del Art.36 y concordantes de la Ley 9/2001.
 - Pag.80 / Tabla 18. Repasar parámetros de los ámbitos. A simple vista los datos correspondientes a las "Marías Nuevas" (PE) no parecen correctos: superficie residencial y techo edificable. Se deberán en todo caso completar los parámetros referidos al aprovechamiento en la versión definitiva del Avance, en función de los coeficientes de ponderación propuestos, o proponer directrices para su aplicación en el Documento de Aprobación Inicial, fase de tramitación donde los coeficientes de homogeneización deberán ratificarse dada la fluctuación del mercado inmobiliario que hace que aquellos en realidad no puedan ser fijos (en alguna legislación autonómica se demora la aplicación de los coeficientes en un ámbito de actuación al momento de la ejecución y materialización de cesiones)
 - Pag.93 / Tabla 21: Sería conveniente, a partir de esta Tabla y de otras que resumen la propuesta de Ordenación, -una vez atendidas las correcciones sugeridas en el presente informe-, la elaboración de una Tabla- resumen, equivalente al CUADRO 6D (que igualmente debería adjuntarse a efectos comparativos), de la Memoria (M1) de las NNSS/97 vigentes denominado: "CALCULO DEL TECHO POBLACIONAL: DIMENSIONAMIENTO FINAL DE LA PROPUESTA: Nº DE VIVIENDAS, DENSIDADES Y PARÁMETROS DE CRECIMIENTO"
 - Pag.94 / Apdo. 5.2.2. DESCRIPCION GENERAL DE LAS MODIFICACIONES DE ORDENACION. En función de las correcciones propuestas será necesario modificar la redacción de este Apdo. y concordantes, con todas las cautelas que se consideren necesarias: a modo de ejemplo, puede explicarse que la inclusión de ciertas UEs del planeamiento vigente se incluyen como AA de modo provisional, por seguridad jurídica, para su revisión final antes de la aprobación definitiva del Avance.



FICHAS DE ORDENACION /

Durante el periodo de información pública se realizará por los SSTT un análisis pormenorizado sobre los nuevos AA propuestos como sugerencias de oficio a tener en cuenta en la versión definitiva del Avance. No obstante, cabe hacer previamente una serie de observaciones (no se comentan las UEs incorporadas del planeamiento vigente: UE3, UE7, UE10, UE17 y PE las MARIAS):

- Las: **AA-CH1** (Las Rozuelas), **AA-CH2** (El Tomillar), **AA-CH-3** (Nave Municipal), **AA-Co2** (Villa Rosita) y la ordenación del **S-1** (se sugiere por cierto mantener la denominación original de Sector "ARROYO DE LA TORRE") obedecen a un criterio personal del Equipo redactor, proponiendo una ordenación concreta, que resulta válida en el contexto del significado genuino de un Avance de planeamiento, a pesar de que puedan existir naturalmente otras alternativas. La que mayor dudas suscita al técnico firmante es la propuesta correspondiente a la AA-CH1 por introducir la tipología de vivienda colectiva en un tejido tradicionalmente de vivienda unifamiliar, si bien la cesión de parte del pinar existente pudiera justificar la propuesta.
- Las: **AA-Co1** (Jesusa Lara), **AA-Co3** (Entorno de Estación) y **AA-LL1** (Los Llanos) son defendibles como propuestas deseables en esta fase del Avance, pero su viabilidad urbanística resulta más que dudosa, por el desarrollo próximo de parcelas incluidas en su ámbito en el caso de las dos primeras, y por la situación jurídica-administrativa y grado de consolidación de la tercera. Por ello, el Equipo redactor debiera ir preparando alternativas a la ordenación propuesta para cada una de ellas, para incorporar a la versión definitiva del Avance.
- No obstante, deben corregirse/ revisarse los siguientes aspectos:
 - **AA-CH2:** Revisar superficie y delimitación del ámbito (la superficie objeto de expropiación de titularidad privada fue de 11.463 m2s). Debería adscribirse la rotonda propuesta al ámbito de la actuación para garantizar su ejecución.
 - **AA-LL:** Con independencia de la viabilidad urbanística y/o conveniencia de fragmentar la actual UE16, no resulta aceptable que la cesión de edificabilidad (terciario lucrativo) sea de 7.677 m2c, inferior incluso a los 10.000 m2c del planeamiento vigente, teniendo en cuenta además que se incrementa la edificabilidad. Debe respetarse por tanto el porcentaje de cesión establecido actualmente en la Ficha de la UE16
- En el FICHERO 6, del Volumen de Condiciones Específicas de los Ambitos de gestión correspondientes a las NNSS/97 se reflejan cuatro ámbitos diferentes a desarrollar mediante Planes Especiales. La MODIFICACION PUNTUAL 1/2009 (Aprobada el 01/09/2010) suprime el PE4, correspondiente al Entorno de la Estación del FFCC, pero están vigentes los siguientes Ambitos: **PE1:** Vía de Servicio N-VI, **PE2:** Camino de Valladolid; **PE3:** Carretera Hoyo de Manzanares. El Avance debe pronunciarse sobre el mantenimiento, modificación o supresión de estos Ambitos de Actuación.

NORMATIVA /

- Pag.6 / Apdo. B. NORMAS ZONALES. Convendría asignar las siglas que corresponden a las ordenanzas particulares descritas del planeamiento vigente para una mejor comprensión global de la propuesta y comparación con aquél.
- Pag.11 / Descripción de las ordenanzas del **AHS**. Para la zona RU3 la parcela mínima individual es de 130 m2s, pero se exige una superficie mínima de 200 m2s, incluyendo la p/p de zonas comunes.
- Pag.20 / D. **APD.4**. Hacer mención a Estudio de Detalle vigente para la M4, aprobado el 25/03/2004.



- Pag 21 / E. **APD.7.** Hacer mención al planeamiento de desarrollo aprobado y Modificaciones de planeamiento general, según lo dicho para este ámbito en el Apdo: *Propuesta de Ambitos de Actuación con incorporación al SUC (UC) condicionada*, del presente informe.
- Pag.21 / F. **APD 8.** Idem, según comentarios mismo Apdo. del presente informe.
- Pag. 46 / ORDENACION PORMENORIZADA. La **"tabla refundida de correspondencias de categorías y subcategorías de usos y ordenanzas"** puede incluir o refundir la "TABLA DE CONDICIONES PARTICULARES DE AA/INCLUIDOS EN SUELO UC" propuesta en el presente informe.

CATALOGO /

- Pag.11 / Apdo. A) El párrafo que alude al impacto de los Conjuntos con Proyecto (Zonas CP/5) y conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, debe contextualizarse, ya que esa situación se corresponde exactamente con el punto de partida para la revisión de las NNSS/86, de modo que las NNSS/97, ya hicieron el mismo diagnóstico y por ello, por exigencia además de la Dirección General de Arquitectura, se impuso al ámbito comprendido entre Jesusa Lara y la Estación la Ordenanza RU2 (ver comentario al respecto en corrección PLANOS)
- Pag. 14 / La posible recuperación del estado original de la Estación se considera materialmente imposible.

PLANOS / (listado no limitativo de correcciones):

- Para todos los Planos (salvo donde no deba aparecer el ámbito):
 - Delimitar de forma completa el PE de las Marías para la zona no edificada de acuerdo con las determinaciones vinculante del APD 8, incluyendo las Manzanas M8 y M9.
 - Delimitar el resto de AA o UEs incorporadas, con arreglo al presente informe. En algunos casos se trata de un olvido como por ejemplo la UE3, identificada pero no delimitada.
 - Debe incluirse obligatoriamente el ámbito de la **UE23-B (I y II)**
- PLANO DE CALIFICACION (un subtítulo debe concretar que corresponde a la ALTERNATIVA 1):
 - Se propone para las Urbanizaciones: Arroyo de Trofas, Peñalar y El Lago, así como para la UE 27 y su entorno, una parcelación de 1.500 m2s, asignando a la misma la ordenanza RUA1. Ello supone no diferenciar las zonas en las que con la misma sigla (El Bulevar, La Berzosilla) se propone el mantenimiento de la parcela mínima de 2000 m2s. Se propone desdoblar la sigla RUA1 en dos categorías como mejor se considere, por ejemplo (RUA1-A / RUA1-B), o diferenciar directamente las subzonas (por colores) y siglas de ordenanzas.
 - COLONIA /En el antiguo ámbito aplazado de la Colonia (tejido entre Jesusa Lara y Estación) se propone la ordenanza RU3, que como se ha comentado fue rechazada en su día por el Area de Patrimonio de la Dirección General de Arquitectura. Debería considerarse la conveniencia de mantener la calificación vigente RU2, con la posible excepción de la vivienda colectiva y/o conjuntos de adosados (ambos correspondientes a los actuales CP) donde si cabría quizás la ordenanza propuesta RU3 como reconocimiento de una situación consolidada sin posibilidad de reversión.
 - COLONIA / En las parcelas correspondientes a la Finca LA SOLANA y Finca SAN VALENTIN, no es posible asignar la ordenanza CO de vivienda colectiva. Ambos ámbitos han sido objeto de desarrollo mediante un PLAN ESPECIAL (de infraestructura viaria) y posteriores proyectos de parcelación para vivienda unifamiliar pareada. La SOLANA está consolidada y SAN VALENTIN en curso de ejecución.
 - COLONIA / Revisar calificación parcelas situadas en el encuentro de la c/ Agapito Martínez con Ctra. Galapagar. Se califica como RUA1 a Bloques de viviendas consolidados



- COLONIA: Aparece parte de la actual UE 19 en blanco (excepto zona verde propuesta).
- PE LAS MARIAS / mal delimitada la zona verde EL / 1-2-3, ya que, en el frente Norte debe tener salida a vía pública. No debe aparecer en la M / 1-2-3, el verde común privado por coherencia con el resto de las manzanas residenciales. A la zona grafiada como EQ (manzana M12) debe asignarse la sigla TR, ya que se trata de un uso Comercial- Deportivo lucrativo..
- PUEBLO / En el ámbito de la actual UE 5, falta incluir una parcela calificada como EQ/7.5
- PUEBLO / La delimitación de un teórico perímetro para el Casco Histórico y asignación de la ordenanza CH, no debe impedir el mantenimiento de la ordenanza CO (correspondencia con las actuales CA1, CA2, RM1 o RM2) a manzanas o parcelas en el borde del CH. A modo de ejemplo, no puede ser que a la parcela de Los Faroles, y parcelas al Oeste de la Iglesia se les asigne la ordenanza y tipología RUA1.
- PUEBLO / Revisar delimitación y ordenanzas de la actual AIA 4: las dos manzanas con frente a la Crta de Hoyo deberían calificarse como RU2 manteniendo la coherencia histórica (urbanística) del ámbito.
- PUEBLO / Tampoco parece coherente la asignación de la Ordenanza RU2, a tres conjuntos con proyecto (actual CP/5) con clara tipología de vivienda unifamiliar adosada con zonas comunes interiores situadas a uno y otro lado de la c/ José Sánchez Rubio (Edelweis y otras) donde en todo caso sería aplicable la ordenanza RU3. En general, tanto en la Colonia, como en el Pueblo no parece haberse logrado una integración armónica y satisfactoria en la propuesta de ordenación de las parcelas calificadas actualmente como CP/5
- SECTOR AHS / Desdoblar calificación en parcelas donde es posibles la construcción de vivienda multifamiliar pública, en algún caso consolidadas o con licencia: a las parcelas 8.8, 14.1 14.3. les correspondería respectivamente las siglas: RU3/CO, RU2/CO, o similar (más una posible identificación como vivienda protegida). Las parcelas 13.2 y 12.6, aunque susceptibles de admitir VPP, se desarrollarán sin embargo con tipología RU3 (correspondencia con 3ª modificación puntual del plan Parcial del AHS aprobada el 30/04/2009)
- SECTOR S-10 / Idem anterior para la parcela 1.1 de la Manzana 1, con sigla: RU2/CO (correspondencia con modificación puntual del Plan Parcial del S-10, aprobada el 30/04/2009)
- SECTOR 12 / La parcela 1.4, donde se ubica una casa catalogada, figura con una ordenanza genérica RU2, sin embargo deben respetarse los parámetros del Plan Parcial (una vivienda) Tanto esta parcela como la 1.3 (Terciario) están sin desarrollar, razón por la que se propone incluir estas dos parcelas en la TABLA DE CONDICIONES PARTICULARES DE AA/INCLUIDOS EN SUELO UC

- **Reunión del 15/06/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ARQUITECTO MUNICIPAL / **COTA 0:** FRANCISCO LAMIQUIZ/EDUARDO ESPINOSA /

Resumen:

Por parte del Arquitecto municipal se transmite en primer lugar la necesidad de trasladar las correcciones derivadas del informe técnico del 10/06/2015 al VOL. Denominado: DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO (DIE), en todo lo que se refiere fundamentalmente a los cambios relativos a las Unidades de Actuación, y por extensión a la categorización del suelo urbano consolidado / no consolidado, revisando cuadros de superficies y en su caso definiciones gráficas, incluyendo los ANEJOS del Documento. Debe revisarse también la clasificación urbanística de las Unidades Ambientales UA16 y UA17.

Se hace un repaso del contenido del informe del arquitecto municipal del 10/06/2015, estando el Equipo Redactor en general de acuerdo con la propuesta del mismo. Se hace también un



análisis de la tramitación pendiente y contenido documental legalmente obligado del Avance de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2001 y Pliego de Condiciones Particulares del Contrato de adjudicación de aquél, en relación con el futuro documento de Aprobación Inicial, que no es objeto del Contrato / Se repasan los criterios para ampliar el Catálogo de edificios protegidos y bienes incluidos en la Ley 3/2013 de PHCM / se analiza el ajuste de la delimitación de la vía pecuaria de en Gasco Bajo / Se discute sobre la obligación (legal) o no de incorporar determinaciones sobre el Aprovechamiento, - con homogeneización de usos-, en las UAs, expresando el Arquitecto municipal su convencimiento de que si es necesario, al menos en el Documento de Aprobación inicial en función del Art.38.3.b) y Art.39.4.c) de la ley 9/2001.

Por parte del Arquitecto municipal se realizan las siguientes consideraciones:

- Se debe contemplar de forma específica la correspondencia con las distintas categorías de suelo urbano (SUC sin condiciones / SUC con condiciones / SUNC) de los siguientes ámbitos desarrollados mediante un Plan Especial: PERI LA SOLANA y PEIV (Plan Especial de Infraestructura Viaria) FINCA SAN VALENTIN (pasarían a SUC con condiciones (para los edificios catalogados) por estar consolidados (La Solana) o en curso de ejecución (San Valentín) / PEPP (Plan Especial de Protección del Paisaje) de las parcelas 4.2. y 4.3 del AHS
- Se insiste en el mantenimiento de la ordenanza vigente correspondiente al ámbito aplazado de la Colonia (RU2) entre Jesusa Lara (UE25), Agapito Martínez y Javier García de Leániz, a salvo de la asignación diferente ordenanza a los CPs del planeamiento vigente.
- Decidir el mantenimiento, modificación o supresión, de las Areas de Interés Ambiental (AIA) del planeamiento vigente.
- Con fecha 18/06/2015 se envía al Equipo redactor el criterio del arquitecto municipal sobre la propuesta de nuevos elementos para incluir en el Catálogo que se refieren a continuación:
Elementos para los que NO se encuentra justificada su inclusión:
 - 101- Casa pajar (está fuera de ordenación x zona verde)
 - 102- Casas populares / Plaza Constitución / Mejor derivar a condiciones del AIA 2 vigente
 - 103- Casa popular c/ Real
 - 104.- Casa popular c/ Real , nº 37 / dudoso
 - 108, 109 ,110 y 111.- por no estar identificadas
 - 113 - Caseta válvulas / dudoso
 - 116 - Calle Magdalena Mejías
 - 117- Villa Chiquita
 - 118- Conjunto casas populares Ctra. Torrelodones
 - 119- EL CAPONE
 - 120 - Casas UE24 / se va a desarrollar con demolición y obligación de respetar la traza según Ficha vigente
 - 126 a 132
 - 134- Jardines finca Antiguo INI
 - 142- Cinematógrafo (años 50-60)
 - 144- Tapias / dudoso / Están genéricamente protegidas y son muy numerosas en la Colonia
- **Con fecha 09/07/2015 (RE:9756)**, se hace entrega de la documentación corregida, tanto gráfica (Planos) como escrita, a efectos de su sustitución en el los dos VOLUMENES correspondientes a la Fase II (Propuesta de Ordenación):



VOL / MEMORIA DE ORDENACION / FICHAS DE AMBITOS / NORMATIVA / CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA / PLANOS DE ORDENACION

VOL / DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO (DIE)

- **Con fecha 14/07/2015 (RE:9966)**, se hace entrega de los CDs, correspondientes a la Fase I. de INFORMACION Y DIAGNOSTICO

- **Reunión del 15/07/2015**

ASISTENTES: AYUNTAMIENTO: ARQUITECTO MUNICIPAL / **COTA 0:** FRANCISCO LAMIQUIZ/EDUARDO ESPINOSA /

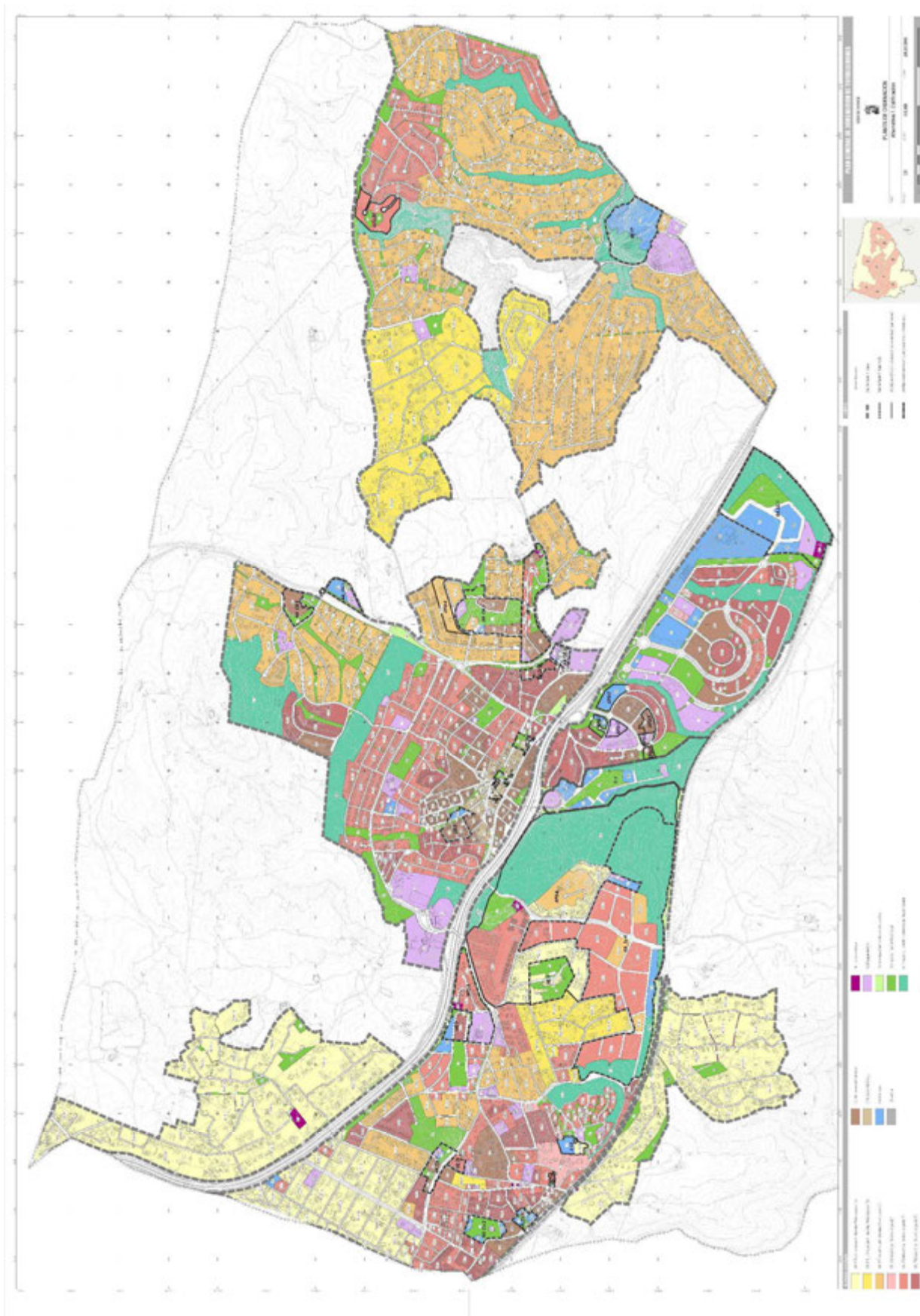
Resumen:

Se hace un repaso de la documentación entregada y de las correcciones introducidas, a efectos de dar por finalizada la Fase II

Una vez examinada la documentación entregada por el Equipo redactor se realiza por parte del Arquitecto municipal las siguientes observaciones:

- En general se ha procedido a incorporar prácticamente la totalidad de las correcciones propuestas en el informe técnico del 10/06/2015. No obstante, se aprecian defectos sobre todo formales en cuanto la documentación gráfica (incompleta) correspondiente a los ámbitos de actuación incorporados, procedentes de las NNSS vigentes, ya sean derivados de Modificaciones puntuales o de instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Es necesario por lo tanto aportar Fichas completas de los siguientes ámbitos: UE2, UE15, UE23B-I y II. Se sugiere dividir la colección de ámbitos en dos grupos: los de nueva creación (incluidos los que modifican los existentes); y los incorporadas directamente del planeamiento vigente; además debe incorporarse el viario público y parcelas con edificio catalogado de las Fincas San Valentín y La Solana (derivados de los Planes Especiales aprobados) / delimitar igualmente el ámbito de las parcelas 4.2.y 4.3 del AHS, por estar vigente también un PE como SUC, con condiciones.
- Incorporación de los Planes Especiales; se ha mantenido el PE correspondiente a la Ctra. de Hoyo de Manzanares (correspondencia con el PE3 vigente)
- Trasladar si fuera necesario los ajustes finales al Plano de clasificación / calificación de la Alternativa 1 / Corregir los documentos correlativos en el VOL.2 (DIE) especialmente el gráfico de clases de suelo de la pag.121
- **Con fecha 20/07/2015**, se hace entrega de las Fichas completas de los ámbitos, junto con las correcciones en el VOL.2. Se reconoce por parte del Equipo redactor que hay algunos aspectos normativos pendientes de incorporar a los planos, como por ejemplo los PE correspondientes a las Fincas de la Solana o San Valentín. Sin embargo, dada la escasa entidad urbanística de dichos ámbitos, donde en todo caso aparece correctamente asignada la ordenanza de zona, puede remitirse al documento definitivo del AVANCE, ya que cualquier cambio repercute en cascada en el resto de la documentación que por parte del Equipo redactor se considera completa y suficiente a efectos de su exposición al público y petición de los informes sectoriales preceptivos.
- Los cambios se reflejan en los CDs definitivos, correspondientes a la Fase II, que se entregan para su consulta y difusión.





PLANO DE CALIFICACION ALTERNATIVA 1 DEL AVANCE



3. INFORME TECNICO:

3.0. Algunas consideraciones preliminares sobre el concepto de AVANCE:

Documento preparatorio. La primera nota que caracteriza el Avance en su carácter preparatorio. Es un documento de trabajo que se presenta al público y a las instituciones para conseguir aportaciones a fin de elaborar el documento del Plan. No es, en absoluto, un documento cerrado, sino tentativo, provisional, que refleja el estado momentáneo de unos trabajos de formulación. Solo después de la participación y tras el pertinente pronunciamiento municipal, dichas determinaciones pasan a concretarse y cerrarse.

Por ello, el Avance no es más que lo que se expone al público en el preciso momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan alcanzado el suficiente desarrollo para permitir formular criterios y objetivos generales, y para permitir también formular alternativas generales de ordenación.

Metodología. La metodología habitual de elaboración de un Plan General, valga la redundancia, va de lo general y en cierto modo abstracto, a lo particular y concreto. Una vez elaborados la información y el análisis urbanístico (que, a su vez, se van desarrollando y actualizando durante toda la formulación del Plan), se hace un diagnóstico y, a partir de éste, se plantean los objetivos y criterios generales de ordenación, desde los que se derivan las soluciones también generales. El referirse a los "aspectos generales", sea tanto en cuanto a los criterios y objetivos como en las propuestas, es pues otra característica fundamental del Avance, de la cual se derivan conclusiones importantes en cuanto a su contenido y la naturaleza y alcance de sus determinaciones.

Contenido del Avance. El contenido sustantivo de un Plan General son las determinaciones urbanísticas; una determinación urbanística, en sentido estricto, es cualquier parte individualizable del Plan con contenido completo y coherente en si mismo y carácter normativo en cualquiera de los grados y alcances posibles. Las determinaciones urbanísticas que ha de contener un Plan General vienen relacionadas en la legislación; así, por ejemplo, la clasificación de suelo atribuible a los terrenos del término municipal es una determinación urbanística, como lo es el señalamiento de la altura máxima edificable en una parcela con ordenación pormenorizada o la delimitación de un ámbito de gestión sistemática. Hay que hacer notar que las determinaciones de un Plan General, por ser justamente tales, tienen un alcance jurídico preciso. No se puede hablar, por ejemplo, de "clasificación de suelo aproximada", esta determinación, para ser tal, exige la definición precisa del terreno al cual se le asigna la clase urbanística concreta, porque esa asignación implica un régimen muy preciso en cuanto al contenido de la propiedad inmueble (derechos y deberes).

Aceptando denominar determinaciones a las partes individualizables del documento de Propuesta de Avance que constituyen su contenido, lo primero que hay que convenir es que no son estrictamente determinaciones urbanísticas, justamente porque carecen de la precisión necesaria para tener el alcance normativo intrínseco al concepto legal de las determinaciones urbanísticas. Esta conclusión, por otra parte, es absolutamente coherente con la definición conceptual del Avance y la metodología habitual de redacción de los planes. Las determinaciones de la Propuesta de Avance son, en cierto modo, esbozos de las determinaciones urbanísticas que, en su momento (en el documento de Aprobación Definitiva del Avance, deberá tener el contenido y la documentación que marca la Ley del Suelo de la CAM para la Aprobación Inicial)

Finalidad del Avance. Es claro que, en la voluntad del legislador, hay una estrecha relación entre el alcance y la naturaleza de las determinaciones del Avance y la finalidad para la que se exige su elaboración. La propuesta de Avance se presenta para que los ciudadanos y las



instituciones conozcan y se pronuncien sobre los criterios, objetivos y opciones generales de la ordenación urbanística. La participación que se busca es sobre aspectos generales, no sobre afecciones concretas (esa procede en la información pública tras la aprobación inicial del PGOU). Justamente por ello, a la Propuesta de Avance se presentan sugerencias y no alegaciones; los ciudadanos sugieren criterios y soluciones para que sean tenidas en cuenta por el Ayuntamiento al desarrollar las determinaciones urbanísticas a partir de los que, en la propuesta de Avance, son sólo esbozos. Por tanto, por el carácter general y abstracto del contenido de la Propuesta de Avance, el mismo tiene carácter de documento preparatorio, no vinculante (no es objeto de recurso) y, sobre todo, se somete a un periodo de participación pública con unas características propias muy diferentes de la información pública del documento aprobado inicialmente. Y a la inversa, justamente porque el legislador ha querido que en ese momento preparatorio de la elaboración del Plan se someta la propuesta de Avance a participación pública, su contenido ha necesariamente de tener el carácter general y abstracto, y no estar constituido por determinaciones urbanísticas.

Alternativas. La otra gran característica definitoria de la propuesta de Avance es que debe presentar a los ciudadanos y a las instituciones las opciones posibles de desarrollo urbanístico debidamente analizadas con la finalidad de que se pueda seguir el proceso de estudio, análisis y selección que ha permitido discernir atendiendo a los fines, objetivos y criterios que impone la legislación a la redacción de los Planes de Ordenación, cual es la más adecuada a la situación actual y futura del municipio, entre las diversas alternativas planteadas. Naturalmente las alternativas se deben plantear respecto a cada uno de los aspectos generales (o estructurantes, por usar una terminología más urbanística), que son propios del nivel de desarrollo de una propuesta de Avance. A su vez, las alternativas deben resultar todas viables y coherentes con los criterios y objetivos asumidos; por tanto, no necesariamente todos los aspectos han de generar alternativas. Además, cada alternativa debe presentarse con la suficiente información y criterios de valoración para dejar expuestos sus efectos y sus ventajas e inconvenientes relativos. Por último, como resultado del análisis de alternativas realizado, los informes sectoriales aportados, las consultas realizadas y la comparación particularizada de cada una de ellas, se presentará la que el Ayuntamiento manifiesta como más adecuada y con la que considera que se alcanzarán los objetivos marcados en un periodo razonable.

Contradicciones prácticas. No obstante la argumentación anterior que se asume como la interpretación más fiel de la legislación vigente, lo cierto es que normalmente, los documentos que se han presentado como Avances en la mayoría de los procesos de formulación de los Planes Generales no se corresponden con estos criterios. Así, lo frecuente ha sido que los Avances sean una especie de documentos de aprobación inicial incompletos, de modo que su contenido viene a estar constituido por determinaciones urbanísticas, aunque no estén todas. Por el contrario, apenas hay contenido de naturaleza general, y por tanto no hay planeamiento (ni mucho menos alternativas) referidos a los aspectos que constituyen el modelo urbanístico. Con este tipo de Avances, se pervierte radicalmente la finalidad perseguida por el legislador. En primer lugar, no hay debate sobre las cuestiones generales referidas a los elementos propios del modelo territorial y urbanístico; normalmente porque el propio documento carece de los contenidos precisos para que el mismo se plantee. En segundo lugar, la participación se centra en las "afecciones" precisas; es decir, intervienen no "los ciudadanos" sino los "propietarios", convirtiéndose de hecho en un adelanto de la información pública de la aprobación inicial. De otra parte, también en la definición y evaluación de las alternativas se desvirtúa habitualmente el espíritu de la legislación, ya que suele presentarse una opción básica, acompañadas de otras "alternativas" que no son sino menos "adornos" poco viables, tanto para



cumplir formalmente la exigencia legal como para justificar (en falso) la validez de la elegida. Dado que es voluntad municipal redactar el Plan General desde la participación de los ciudadanos, resulta necesario que la Propuesta de Avance tenga por objeto y contenido los aspectos generales así como que se hayan analizado alternativas suficientemente argumentadas y creíbles. Tras el período de participación pública vendrá la toma de decisiones y se empezará el proceso de elaboración del Plan General y de definición de las determinaciones urbanísticas. Afortunadamente el planteamiento de las Alternativas en el presente Avance están justificadas de forma razonada y coherente.

La concepción errónea del alcance y contenido del Avance que se ha ido consolidado en la experiencia de épocas reciente, ha contaminado en cierto grado algunos preceptos normativos y, sobre todo, la interpretación que de los mismos se viene haciendo en las Administraciones Públicas. Específicamente, eso ha ocurrido en relación a los contenidos del Avance en materia de evaluación ambiental estratégica.

3.1. Marco legal:

El Artículo 10 de la Ley 3/2007, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, viene a modificar el Artículo 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la tramitación de los Avances de Planeamiento, y respecto de ello viene establece:

*“Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de **Avance** a los efectos que se regulan en este Artículo, y con el contenido y documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico...”*

Según el citado artículo el **procedimiento de aprobación de los Avances de Planeamiento** estará sujeto a los siguientes trámites preceptivos:

- 1º Trámite de **información pública** por un periodo mínimo de treinta días.
- 2º **Informe previo de Análisis Ambiental** por la Consejería competente en medio ambiente, que deberá emitirse en el plazo máximo de tres meses.
- 3º **Informe de Impacto Territorial**, que emitirá el Consejo de Gobierno a propuesta del Consejero Competente en materia de ordenación del territorio, que tiene carácter de preceptivo y vinculante para la aprobación del Avance. El Informe de Impacto Territorial debe emitirse en el plazo máximo de seis meses.

La aprobación de los Avances de Planeamiento solo tendrá efectos administrativos internos. En todo caso, el acuerdo del Ayuntamiento de aprobación del Avance deberá expresar el resultado de los trámites de información pública, incluir el Informe de Análisis Ambiental, y el Informe de Impacto Territorial y, en particular, la incidencia de éste en el contenido del Avance. El Avance, en cuanto documento interno de carácter preparatorio, no tiene carácter vinculante, ni por tanto normativo, pudiendo la Administración actuante recoger su contenido, en todo o en parte, o adoptar cualquier otra alternativa, expresamente motivada, en la adopción del modelo de ordenación definitivo. Los actos administrativos relativos al Avance no son recurribles, y las sugerencias que se presenten en la fase de participación pública no dan lugar a la condición de interesado, ni derecho a una respuesta razonada, sin perjuicio de su obligada incorporación al correspondiente expediente administrativo en unión de los informes administrativos que las valoren. El Avance no afecta a los derechos e intereses de los particulares, se trata, por lo tanto, de un proyecto de plan que, como tal proyecto o ensayo solo tiene el valor de un estudio y, que por lo mismo que no afecta a los derechos e intereses de los particulares, no puede ser impugnado.



3.2. Ajuste de la documentación presentada al Pliego de Condiciones Técnicas:

La Documentación aportada consistente en:

- **FASE I DEL AVANCE/** Documentación técnica aportada mediante escrito del 16/03/2015 (RE: 3253) y correcciones aportadas mediante escritos del 04/05/2015 (RE: 5557) y 18/05/2015 (RE: 6347). Se corresponde con:
 - **Volumen** de *MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO / MARZO 2005*
 - **Volumen** de *PLANOS DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO / MARZO 2005 (TOMO I y II)*
- **FASE II DEL AVANCE/** Documentación técnica aportada mediante escrito del 18/05/2015 (RE: 6348) y correcciones aportadas mediante escritos del 09/07/2015 (RE: 9756) y del 20/07/2015. Se corresponde con:
 - **Volumen** / *MEMORIA DE ORDENACION / FICHAS DE AMBITOS / NORMATIVA / CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA / PLANOS DE ORDENACION / Situaciones Urbanísticas Singulares. Recopilación de los Servicios Técnicos / MAYO 2005*
 - **Volumen** / *DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO / MAYO 2005*
- PLAN DE REVITALIZACION DE LA COLONIA / ANALISIS Y DIAGNOSTICO /MARZO 2015, mediante escrito del 23/03/2015 (RE: 3504) (*Volumen único*)
- Por lo tanto la documentación técnica del AVANCE DEL PGOU, propiamente dicho, se compone de cinco Volúmenes (6 Tomos), a los que hay que añadir el Volumen correspondiente al PLAN DE REVITALIZACION DE LA COLONIA, exigido en el Contrato, pero ajeno en rigor a la documentación propia del AVANCE.

La documentación citada se ajusta a lo exigido en el Apdo. 2.2 del PCTP (*Documentación a entregar por el Adjudicatario*) con las siguientes precisiones: "EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL", debe entenderse sustituido por el "DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO" (DIE) elaborado según las Directrices de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid / se aportan los Documentos esenciales exigidos en PCTP correspondientes a: Memoria de Información y Diagnóstico, Memoria de Ordenación, Cuadros de parámetros globales, Fichas de Ambitos de Actuación (nuevos o incorporados), Informe de Sostenibilidad Económica, y Documentación Gráfica correlativa: Planos de Información y Diagnóstico y Planos de Ordenación, incluyendo las Alternativas consideradas / algunos de los puntos contenidos en este Apdo 2.2, tienen sin embargo menos desarrollo del inicialmente planteado por el PCTP, como por ejemplo el referido al desarrollo de la Normativa (Ordenanzas) y delimitación en Planos la situación de los ámbitos donde se propone su modificación respecto del planeamiento vigente (*resumen ejecutivo expresivo*)

Respecto del contenido del DIE, hay que precisar que el ANEJO I, correspondiente a la Identificación, caracterización y valoración de las UNIDADES AMBIENTALES, que también figura como ANEJO II en la Memoria de Información y Diagnóstico, está realizado por decisión municipal, por un Equipo ajeno al adjudicatario (UNIVERSIDAD DE ALCALA), a pesar de que la elaboración de este estudio fuera responsabilidad contractual de aquél según el PCTP, y que de hecho fue aportado inicialmente por el Equipo redactor en la documentación del 22/12/2014 (RE:16958) con la correspondiente relación de Fichas de las unidades ambientales; no obstante, el adjudicatario integra el estudio contratado directamente por el Ayuntamiento, en la documentación oficial del AVANCE.

En cuanto al Plan de Participación, aunque no se recoge en un documento independiente, quedan reflejadas las claves y metodología del proceso participativo en el Apdo.1.2.2 de la

Memoria de Información y Diagnóstico y en el Apdo.1.3.2 de la Memoria de Ordenación, describiendo el resultado de cada de una de las Fases en las que se dividió dicho Plan a través de las mesas técnicas de participación distribuidas por Areas Temáticas, pudiéndose realizar, antes de la aprobación definitiva del Avance, un texto refundido del proceso de participación, que incluya el resultado de la Exposición al público del presente AVANCE.

También se ajusta el contenido del AVANCE a los objetivos planteados en el Apdo.1 del PCTP, tanto GENERALES (Apdo.1.1) como CONCRETOS (Apdo. 1.2), aunque lógicamente no existe una correspondencia total entre los epígrafes de estos Apdos y la materialización de los mismos en la documentación aportada; es decir, son coincidentes los objetivos genéricos desde el punto de vista conceptual, aunque la concreción formal y terminológica sea en algunos casos diferentes.

Lo importante sin embargo, es ratificar que, -tal como exige el PCTP-, la documentación entregada como FASE I y FASE II del AVANCE del PGOU, se considera suficiente en su grado de desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto en el Art.56.2 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, tanto para someterlo a exposición pública como para solicitar los informes preceptivos de los Organismos competentes, fundamentalmente el Informe previo de Análisis Ambiental, como el Informe de Impacto Territorial.

3.3. Valoración del trabajo realizado:

Es de justicia reconocer objetivamente el gran esfuerzo realizado por el Equipo redactor en la elaboración del presente AVANCE y su implicación y entusiasmo en el proceso de participación, respondiendo con profesionalidad, dedicación y paciencia, a todos los requerimientos que se les ha realizado, ya sea por parte del Equipo de Gobierno, o por parte de los SSTT (en particular, el Concejal de Urbanismo y el Arquitecto municipal, respectivamente), corrigiendo errores o mejorando permanentemente la documentación escrita o gráfica aportada, hasta alcanzar un grado muy estimable de calidad técnica, de modo que más allá del resultado de la tramitación pendiente, -dependiente fundamentalmente de los Organismos competentes de la Comunidad de Madrid -, el presente AVANCE, junto con la documentación complementaria que se presente tras el periodo de información pública, constituirá un documento valioso en si mismo, tanto como actualización y recopilación del planeamiento vigente y normativa sectorial aplicable, y de todos los estudios y planes de interés urbanístico, como propuesta de alternativas de ordenación, en función de la situación de consolidación urbanística existente, el resultado de los trabajos de participación previos y posterior información pública (que *fotografían* un determinado estado de la opinión de los vecinos en un momento dado), y los criterios del Ayuntamiento expresados a través de los diferentes grupos políticos.

La valoración *per se* del AVANCE (como objeto exclusivo del Contrato) no impide advertir que la utilidad y valor del mismo, una vez aprobado, adquieren su verdadera eficacia, técnica y administrativa, en cuanto el futuro PGOU (cuya redacción tendrá que ser objeto de una nueva licitación) incorpore las premisas básicas del modelo territorial propuesto y elementos estructurantes de la alternativa elegida como más adecuada.

No obstante, el alcance de la revisión del planeamiento vigente a partir del AVANCE presentado hay que situarlo en sus justos límites, tal como ya se advertía en el PCTP:

"..... **en relación con la entidad de los trabajos**, -dado el grado de consolidación de los desarrollos urbanísticos previstos en las NNSS/97, así como de su normativa urbanística (condiciones de edificación) y uso (propuesta de Modificación de 2013), el



escaso suelo residual edificable, y la protección obligada como suelo no urbanizable de la mitad del Término municipal-, las propuestas del Avance y la documentación que a continuación se relaciona, especialmente en cuanto las alternativas de ordenación, serán necesariamente limitadas y prudentes, y desde luego conceptualmente diferentes a las que correspondería a una revisión integral del planeamiento general con una ordenación ex novo, propia de un diferente y anterior contexto socioeconómico y cultural. En definitiva, se trata de "cerrar" el modelo territorial vigente, aunque no se renuncie a mejorar dicho modelo allí donde existan estrategias y oportunidades urbanísticas, viables desde el punto de vista económico y ambiental, ajustadas a la legislación vigente, y factibles desde el punto de vista de su gestión y ejecución"

En este sentido, no tendría que suponer una decepción, un cierto desequilibrio observado entre el esfuerzo empleado en la Fase I de Información y Diagnóstico, y el alcance de las propuestas concretadas en la Alternativa I, correspondiente a la Fase II de propuesta de Ordenación, ya que se proponen unas modificaciones de normativa de corto alcance, junto con un reducido número de nuevos ámbitos de actuación, algunos de los cuales se revelarán probablemente como de difícil materialización por motivos jurídicos, técnicos o simplemente como resultado del proceso de información pública (y las correspondientes alegaciones) del Documento de Aprobación inicial del PGOU. Hace bien sin embargo el Equipo redactor, en un primer *lanzamiento* del Avance en expresar las posibilidades del mismo aún a riesgo de tener que enfrentarse posteriormente, tras la información pública y recepción de los informes preceptivos (cuya duración es una incógnita) a la realidad fáctica de los hechos. Por otro lado, la Alternativa 1 se justifica en función del resultado del proceso de participación inicial, no existiendo aparentemente excesivo margen de maniobra para unas propuestas de operaciones urbanísticas (ordenaciones *ex novo*) de mayor calado.

Desde el punto de vista subjetivo, el técnico firmante discrepa, como puede deducirse a la vista del MEMORANDUM de supervisión, de ciertas propuestas de nueva ordenación concretadas en determinados Ámbitos de Actuación (AAs), o de propuestas de vivienda colectiva en tejidos históricamente de vivienda unifamiliar, pero parece razonable y lógico respetar el criterio técnico del Equipo adjudicatario del Concurso convocado al efecto, ya que al fin y al cabo se trata de ordenaciones de detalle, que no afectan a los criterios estructurantes y objetivos básicos del AVANCE y al modelo territorial propuesto; tiempo habrá en el documento de Aprobación Inicial de revisar con detalle y fundamento dichas propuestas y en su caso proponer alternativas para su modificación, supresión o creación de nuevos ámbitos.

A modo de ejemplo, se adjuntan ordenaciones alternativas del Arquitecto municipal remitidas en su día al Equipo redactor (a nivel de esquema previo orientativo) en los ámbitos de: Jesusa Lara (correspondencia con AA_Co1) / Villa Rosita (correspondencia con AA_Co2) / Entorno de la Estación del FFCC (correspondencia con AA_Co3) / Límite Este del AHN (correspondencia con uso terciario propuesto en la Zona de Las Asperillas, en la Alternativa 2). Estos croquis no tienen mayor valor que el mostrar que una vez señaladas por el AVANCE, las líneas maestras para el futuro PGOU, caben ordenaciones de detalle que no tienen que coincidir con las propuestas de aquél, ni siquiera en la ubicación de los AAs, siempre y cuando no supongan una vulneración de las directrices sustanciales de la Alternativa elegida y ratificada por los informes favorables de la DGU.





Ordenación c/Jesusa Lara con propuesta de vivienda colectiva



Ordenación de UE 1/ Villa Rosita y Entorno Estación / UE 24 y parcelas próximas

La ordenación propuesta que invade en su límite Este el ámbito de AHN (Unidad Ambiental 11), se basa en la coincidente apreciación del Equipo redactor, de que se trata de una zona muy antropizada (ver. Apdo.3.2.3. B de la Memoria de Ordenación) y por lo tanto susceptible de ser edificada como ampliación del suelo urbano, aunque la propuesta en la Alternativa 2,

para uso terciario difiere en cuanto el uso y localización con el croquis adjunto, que propone tipología de vivienda colectiva para uso de VPP.

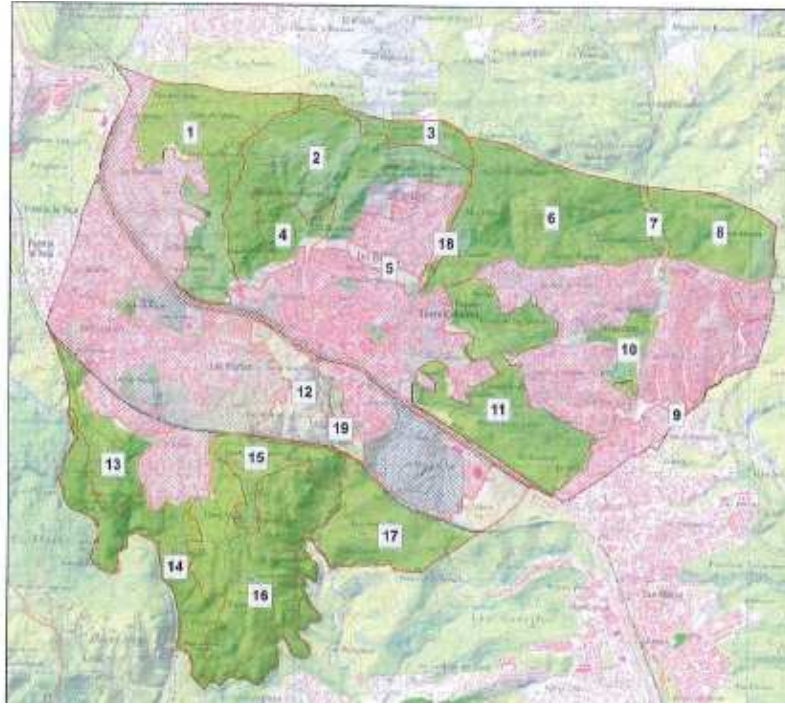


Ordenación espacios intersticiales entre Cementerio y la UE 15 en el AHN

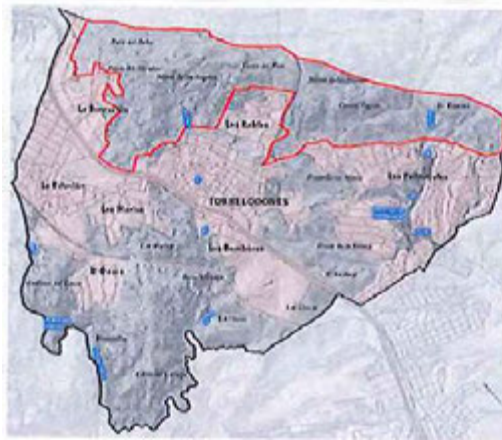
A la vista de este último esquema merece la pena comentar la funcionalidad del Estudio sobre **Unidades Ambientales /Universidad de Alcalá**, incluidas en el ANEJO II del Volumen de INFORMACION Y DIAGNOSTICO, en el contexto general del Avance y su utilidad para tomar decisiones sobre la **clasificación del suelo**:

El citado ANEJO II establece 18UAs, pero exactamente 2/3 de las mismas se corresponden con las zonas de protección supramunicipal incluidas en los Parques Regionales del TM: el PRCAM (Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares) y el PRCG (Parque Regional de la Cuenca del río Guadarrama), con la precisión de que las UAs:1,2,3,4,6,7,8,14 y 15 (el 50%) comprenden ámbitos pertenecientes exclusivamente a aquellos, y las UAs:13.16 y 17 incluyen también zonas no pertenecientes al PRCG. Pues bien, aunque la descripción y valoración ambiental de las UAs incluidas en los PR, pueda resultar coherente a efectos de disponer de un inventario completo de todo el TM, resulta redundante e innecesario desde el punto de vista práctico, ya que la valoración ambiental ya está realizada en los documentos oficiales que justificaron las Leyes autonómicas que dieron lugar a su

Propuesta UAs en el ANEJO II / INFORMACION Y DIAGNOSTICO (Universidad de Alcalá)



UNIDAD AMBIENTAL 1

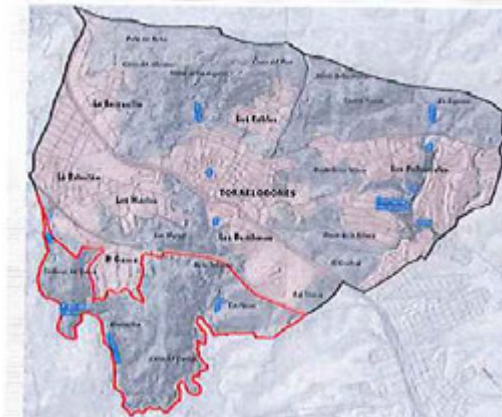


Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN:

Se localiza al norte del municipio lindando con Hoyo de Manzanares. El criterio de delimitación han sido las zonas de ordenación A1 y B1 del parque regional ya que son las que no remite su ordenación al plan de ordenación municipal.

UNIDAD AMBIENTAL 2



Parque Regional del Curso medio del río Guadarrama y su entorno

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN:

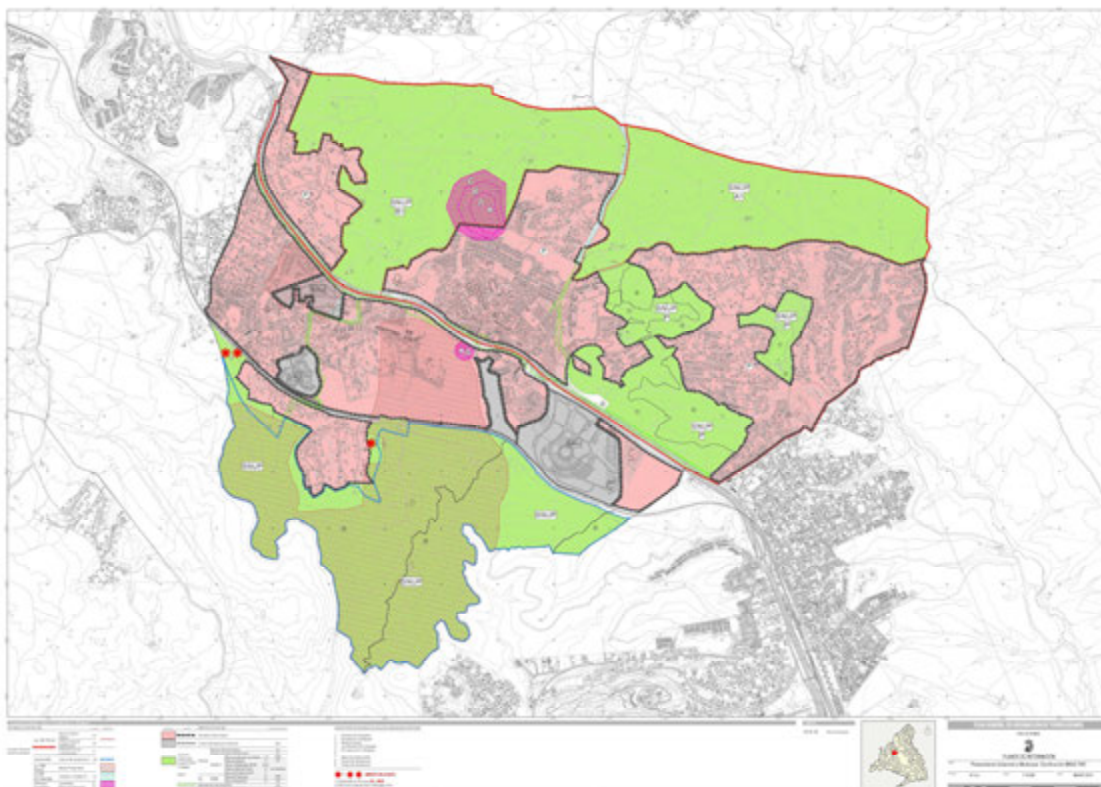
Ocupa el sector sur del municipio desde las vías del tren hasta los límites con los municipios de Galapagar al Oeste y de las Rozas al Este Alberga el punto más bajo en cota del municipio, en la presa del Gasco, con un rango altitudinal de unos 300 respecto al Cerro Silla con cota 863. Se ha delimitado en base al límite del propio espacio..

Propuesta inicial Equipo redactor Delimitación Unidades Ambientales



protección (incluidos sus respectivos PRUG), de manera que resultaba perfectamente asumible la propuesta inicial del Equipo redactor de identificar solamente dos UAs coincidentes con el límite de dichos PR (UA1 y UA2), sobre todo sabiendo que la propuesta de clasificación de suelo del AVANCE no tiene margen de decisión respecto de la correspondencia de las zonas protegidas de dichos Ambitos con el SNUP, por tratarse de una normativa supramunicipal, que debe respetar además la zonificación legalmente aprobada para ambos Parques Regionales.

Si resultaba en cambio pertinente la valoración ambiental de las Zonas P del PRCAM y de las zonas limítrofes del PRCG. Las Zonas P, son Areas a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Art.6.2.4 del PRUG), se corresponden (además de las zonas urbanas) con la denominada AHN y el Embalse de los Peñascales, ya protegidas por el planeamiento vigente con la clasificación como SNUP. Las zonas limítrofes del PRCG se corresponden con dos zonas fuera de los límites del PR identificadas en el Plano de clasificación vigente (ver Plano A7.3.a) / TOMO II del volumen de Información y Diagnóstico) como *Ambitos aplazados* donde rigen las NNSS/86, de forma que por la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria primera de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, a los terrenos situados al Este del Gasco, debe aplicarse para la zona (**) el régimen urbanístico del SNUP (SNUP en NNSS/86), y para la Zona (*) también el mismo régimen de SNUP para la parte protegida por incluirse como Montes Preservados, y el régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado para la parte no afectada por una protección supramunicipal (SNUC / No Urbanizable Común en las NNSS/86)



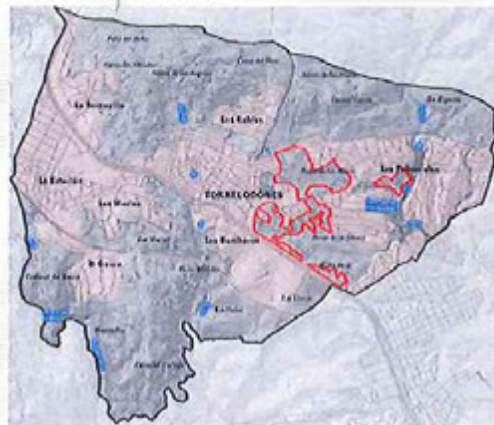
PLANO DE CLASIFICACION EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE (*La delimitación correcta entre las zonas 8 y 9 del PRCG, se derivan de los Planos de Zonificación y Gestión a escala 2000*)

Con un criterio diferente al utilizado para pormenorizar distintas UAs dentro de los PR, el ANEJO II, propone una Unidad Ambiental única (11) para todo el AHN, confundiendo la denominación instrumental-puramente urbanística, que propuso (no muy afortunadamente

a la vista de las consecuencias y polémicas posteriores) en la revisión de las NNS5797 el propio técnico firmante del presente informe, ya que el término *Homogénea* no debe dar lugar a una valoración ambiental homogénea de todo el ámbito: cualquier profano en la materia puede deducir a la vista de una simple ortofoto, que el valor como corredor ambiental en función asimismo de la vegetación existente y demás parámetros utilizados (hidrología, geomorfología, grado de antropización, etc), no es ni puede ser igual para todo el ámbito desde un punto de vista rigurosamente científico, existiendo una clara diferencia entre el borde Este colindante con el núcleo urbano, y los bordes Norte y Oeste colindante con las urbanizaciones de los Peñascales. Tampoco la Ficha de la UA11 (ni la de la UA10) explica que dentro de la protección genérica derivada de su pertenencia al PRCAM, se trata de una zona P, cuestión relevante en cuanto a la normativa vigente a aplicar según el PRUG (Plan Rector de Uso y Gestión) pero que el Estudio parece ignorar, o no darle importancia.

Plan General de Torrelodones | DOCUMENTO DE AVANCE

UNIDAD AMBIENTAL 13

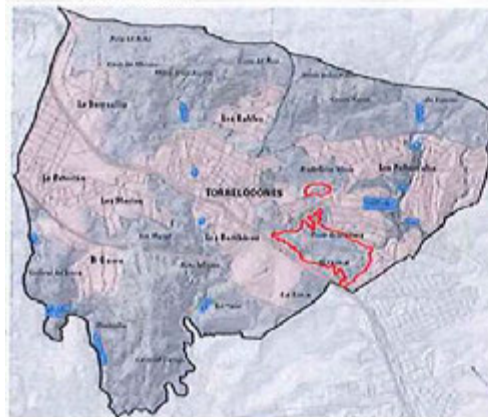


Encinar abierto

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN:

Comprende la zona con encinas abiertas dentro del Parque regional de la Cuenca Alta del río Manzanares..

UNIDAD AMBIENTAL 10



Encinar denso

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN:

Comprende las masas de encinar densos de la cuesta de Torrelodones. El límite es la propia masa de encinar y el núcleo del Enebral y de los Peñascales.

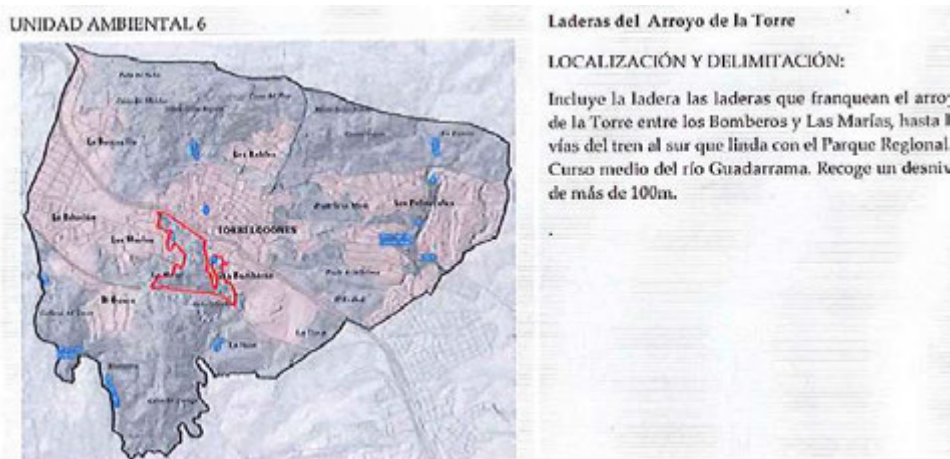
Propuesta inicial Equipo redactor Delimitación Unidades Ambientales en el AHN

En este sentido la propuesta del Equipo redactor de distinguir dentro del AHN entre la UA13 (Al Este) calificado como "*Encinar abierto*" y la UA10 (al Oeste), calificado como "*Encinar denso*" parece más adecuado a la realidad existente, y ello sin entrar ya en la propia valoración ambiental de ambas UAs que en el primer caso se califica de "*Bajo*" y en el segundo de "*Moderado*" que evidentemente contrasta con la valoración global de la UA11 finalmente incorporada y que se califica como "*Muy Alta*".

UNIDAD HOMOGÉNEA	AMBIENTAL	EP	IG	IH	IV	IF	IP	Valor ambiental	
1. Parque Regional Cuenca alta del Río Manzanares		1	4	5	5	5	5	32	Muy Alto
2. Parque Regional Curso medio del río Guadarrama		1	5	5	5	5	4	32,5	Muy Alto
3. Pinar Piñonero		1	3	2	3	2	2	13	Bajo
4. Periferia de El Gasco		1	2	0	3	3	2	11	Bajo
5. Entorno Sur de Las Marías		0	2	0	2	3	2	9	Bajo
6. Laderas del Arroyo de la Torre		0	4	3	3	3	3	18	Moderado
7. Llanura del Arroyo de la Torre		0	3	4	1	1	1	10	Bajo
8. Afloramiento Rocoso		1	4	0	3	3	2	15	Bajo
9. Entorno Área Homogénea Sur		0	2	0	2	2	2	8	Muy Bajo
10. Encinar denso		1	3	3	3	3	3	16	Moderado
11. Arroyo de Trofas		1	3	5	4	4	3	24	Alto
12. Embalse Peñascales		1	3	5	4	4	3	24	Alto
13. Encinar abierto		1	3	4	2	2	2	14	Bajo
14. Pinar resinero		1	1	0	2	2	2	8	Muy Bajo
15. Entorno Torrelodones		1	1	3	1	1	2	9	Bajo
16. Entorno de La Berzosilla		1	3	0	3	3	2	12	Bajo
17. Zonas urbanizadas		1	1	1	1	1	1	6	Muy Bajo

Propuesta inicial Equipo redactor Valoración de Unidades Ambientales

Estas discrepancias cualitativas sobre la valoración ambiental de determinados ámbitos a la hora de redactar un determinado instrumento de ordenación no son nuevas y desgraciadamente se repiten con cierta frecuencia; el último caso destacable son las valoraciones por equipos especializados del ámbito del Plan Especial de las Marías en el APD8, diferentes en el 2004 y en el 2014, y que ahora vuelven a repetirse. En efecto, en el ANEJO II, se delimita la UA12, denominada "Vertiente de las Marías" totalmente incluida en suelo urbano y que incluye parte del PE Modificado de las Marías aprobado en el 2014; sin embargo la propuesta inicial del Equipo redactor es en este caso más amplia porque incluye la UA5 y UA6 que completa las áreas que en dicho PE Modificado se ha calificado como Zonas Verdes (asimilables a la calificación EL/9.1)

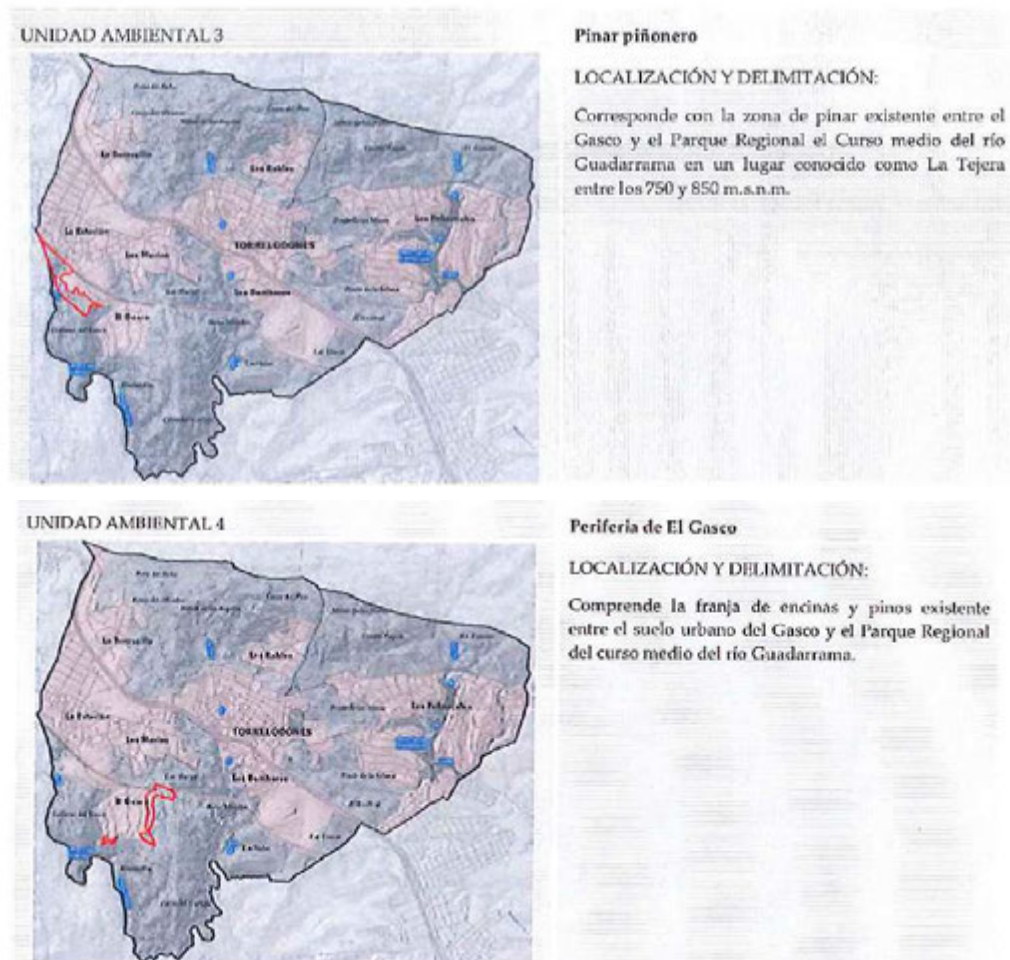




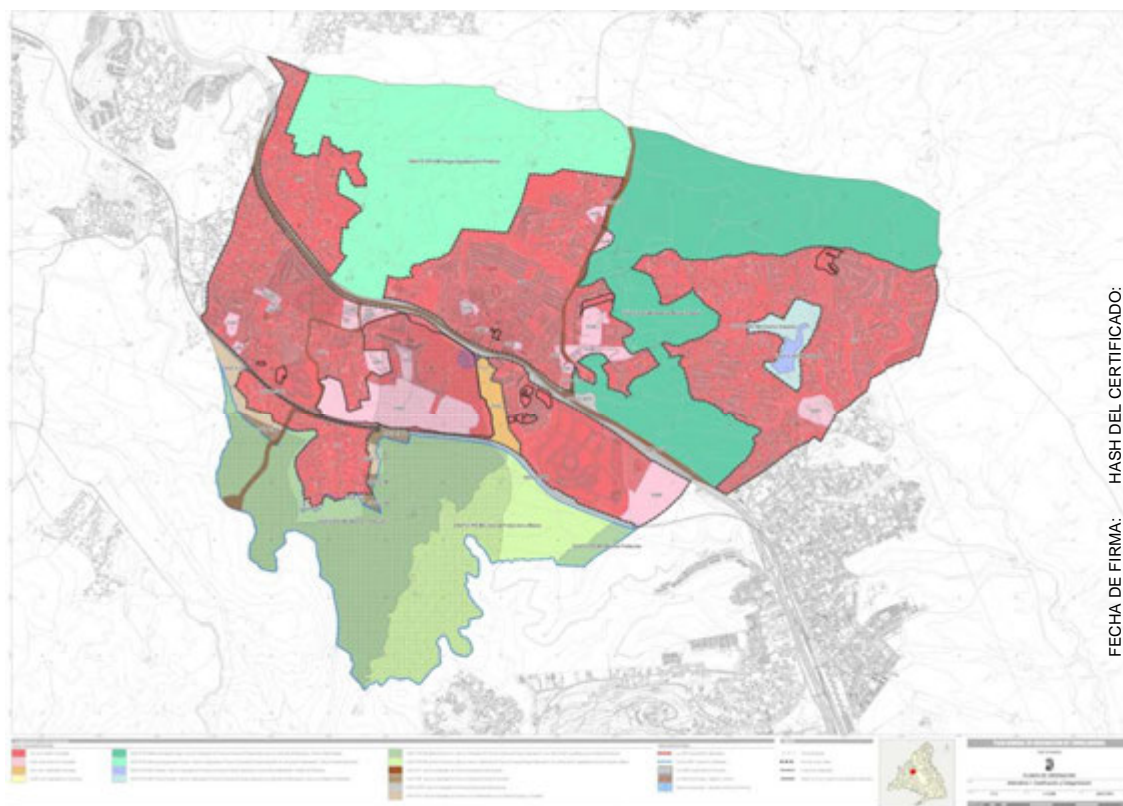
Propuesta inicial Equipo redactor Delimitación Unidades Ambientales

Respecto de las zonas limítrofes del PRCG no incluidas en el mismo, se delimitan en el ANEJO II, la UA13 (Vertientes de El Gasco) y la UA16 (Cerro Silla-El Enebrillo). La UA13 incluye la zona denominada (**) en el Plano de Clasificación, y la UA16, incluye la zona (*). Dichas zonas se corresponden con la UA3 (**) y UA 4 (*) delimitadas inicialmente por el equipo redactor, tal como se observa en los documentos adjuntos:

Plan General de Torrelodones | DOCUMENTO DE AVANCE



En este caso, aun aceptando que la delimitación de las UAs en el ANEJO II, no tiene por qué respetar la delimitación oficial del PRCG, -considerando el territorio como una realidad física continua desde el punto de vista ambiental-, habría que reconocer también que los bordes fuera del Parque no tienen la misma entidad que las zonas incluidas dentro de aquél; sobre todo parece significativo y discutible que se otorgue la misma calificación (Alta) a la zona Este de la UA16 (Cerro Silla) en contacto con el Gasco, que a la zona Oeste (Cerro Gurugú), y que además se afirme que todo el ámbito de la UA16 está clasificado como SNUP (Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido) ignorando que en el ámbito (*) se incluye una zona calificada donde rigen las NNSS/86, calificada como SNUC, con el régimen del *suelo urbanizable no sectorizado*. El AVANCE, sin embargo, en coherencia con la delimitación y valoración de esta UA16, y por lo tanto con presunción de legitimidad, propone en consecuencia (ver Plano de Clasificación C1.2 / Alternativa 1) su clasificación como SNUP (identificación: SNUP-P-EF), que hace extensible al ámbito (**)



PLANO DE CLASIFICACION DEL SUELO PROPUESTO POR EL AVANCE (ALTERNATIVA 1)

Con independencia de las observaciones críticas sobre el ANEJO II, el documento es ciertamente muy completo en cuanto a definición de todas las variables ambientales, utilizando una metodología de valoración probablemente más actualizada que la utilizada inicialmente por el Equipo redactor, que no llegó a entregar una propuesta definitiva, pero en el conjunto de la documentación del AVANCE tiene un peso excesivo.

Se reflejan todas estas discrepancias, con el fin de advertir que es necesaria una valoración rigurosa y neutral de las Unidades Ambientales, ya que si el AVANCE y sobre todo el posterior PGOU (el Avance no es recurrible), deben apoyarse en la valoración de las mismas para justificar la clasificación de suelo, es preciso evitar la posibilidad de apreciar cualquier atisbo de discrecionalidad, ya que desde el punto de vista jurídico puede tener consecuencias negativas para el Ayuntamiento ante algún tipo de recurso.

Análisis de los parámetros globales / Modelo territorial propuesto:

Si se comparan los Planos anteriores de clasificación del suelo, correspondientes a las NNSS/97 (incluida 6ª aprobación provisional del 2003) y propuesta del AVANCE (Alternativa 1), de un simple vistazo, puede deducirse que la distribución del suelo del Término Municipal entre los dos grandes bloques: [urbano + urbanizable] / [SNUP] (Suelo no urbanizable protegido) es prácticamente idéntico, como por otra parte no podía ser de otra manera porque la protección supramunicipal derivada de los Parques Regionales no se puede poner en cuestión y porque las Zonas P del PRCAM (AHN + Embalse) están también protegidas por decisión municipal en ambos casos.

Conviene comparar el planeamiento vigente y propuesta del AVANCE, en términos numéricos y de superficies:

Según las superficies del Plano de clasificación / 2003 (6ª aprobación provisional) las superficies, correspondientes a las NNSS/97, son las siguientes

- Suelo urbano: 937,11 Ha
- SAU (Apto para urbanizar): 92,33 Ha (3)
- Suelo Urbanizable No Sectorizado; 2,05 Ha (1)
- SNUP (Suelo No Urbanizable Protegido): 1086,12 Ha (incluyendo p/p Ambitos aplazados) (1)
- Suelo sin clasificación SSGG [A6 + FFCC]: 47,39 Ha (2)

TOTAL: 2165 Ha

(1) SNUC (Suelo No Urbanizable Común): Ambitos aplazados NNSS/86 (las superficies figuran por error, al revés):

- Ambito [******] 12,92 Ha Régimen aplicable: SNUP
- Ambito [*****] 8,64 Ha. Se desdobra en dos zonas:
 - Zona incluida en Montes Preservados: 6,59 Ha.....Régimen aplicable: SNUP
 - Zona no incluida en Montes Preservados: 2,05 Ha....Régimen aplicable: *suelo urbanizable no sectorizado*.
- Luego dentro de los ámbitos aplazados: 19,51 Ha son asimilables al SNUP

Realizadas nuevas mediciones por el AVANCE, pero sobre el mismo Plano, según superficies de la Tabla 1 y Tabla 4, del VOL.MEMORIA DE ORDENACION, el resultado es el siguiente, simplificando los criterios, a efectos de una comparación armónica.

- (2) El suelo sin clasificar de las NNSS/97 se asimila al SNUP (SNUP-E-INFR en Avance) de forma que las 53,98 Ha se incluyen en el cómputo del SNUP /
- (1) En el SNUP se incluyen las zonas [*****] y [******] que en el Avance se corresponden parcialmente con los ámbitos: SNUP-E-MP y SNUP-P-EF, deduciendo el suelo urbanizable no sectorizado, e incluyendo una pequeña zona al Sur de El Gasco (fuera del PRCG) que constituye un error material en las NNSS/97 (zona SNUP-P-EF en el Avance): 1.140,10-2,05 Ha = 1.138,05 Ha
- (3) El suelo urbanizable no sectorizado de las NNSS/86 se incluye en el SAU de las NNSS/97: 91,51 Ha + 2,05 Ha

	Suelo urbano	Suelo urbanizable	[SU+ SAU]	SNUP	TOTAL (4)
NNSS/97 + 2003 Distribución	937,71 Ha 43,23 %	93,56 Ha (3) 4,31 %	1031,27 Ha 47,54 %	1.138,05 Ha 52,46 %	2.169,32 Ha 100 %
AVANCE (ALT.1) Distribución	1006,09 Ha 46,38 %	12,78 Ha 0,59 %	1.018,87 Ha 46,97 %	1.150,44 Ha 53,03 %	2.169,31 Ha 100 %

(4) Se acepta, en principio, a falta de una revisión final la modificación de la sup. del TM



Como puede observarse la distribución porcentual que propone el AVANCE (Alternativa 1) entre el suelo no protegido [**urbano + urbanizable**] y protegido [**SNUP**], salvo cuestiones de detalle, es prácticamente coincidente, con la distribución del planeamiento vigente que puede resumirse en una relación aproximada de **47%-53 %** respectivamente.

Las diferencias de detalle estriban que el AVANCE propone: la incorporación al suelo urbano de los sectores urbanizables consolidados (SAUs) de las NNSS/97, es decir, el S-10, S-12 y el AHS, manteniendo únicamente como sector el S-11 (S-1 en el Avance) / una diferente categorización en el conjunto del suelo urbano, del suelo urbano *consolidado* y *no consolidado*, puesto que se han establecido una serie de criterios para la incorporación a una u otra categoría de los diferentes Ambitos de Actuación (nuevos, modificados o incorporados) / Una intensificación (discutible, al menos para todo el ámbito de la UA11) en el nivel de protección para el AHN, que se asimila al de la Zona A1 del PRCAM / La Alternativa 1 suprime también la existencia de *suelo urbanizable no sectorizado*.

Pero todas estas diferencias, no impiden considerar que se mantiene básicamente la distribución en el conjunto del TM entre suelo edificable / no edificable (simplificando, aunque no sea exactamente así) de tal modo que puede asegurarse por lo tanto que se mantiene el modelo territorial preexistente.

Respecto del crecimiento propuesto en el Avance (ver ANEJO III / DIMENSIONAMIENTO FINAL) en términos de vivienda y población, puede resumirse en el siguiente Cuadro, que corrige, sintetiza, aclara e interpreta, los parámetros que figuran en dicho ANEJO, tanto respecto de las NNSS/97, como de su actualización, a fecha 2014, es decir respecto del planeamiento vigente:

	Sup [su+sau]	Viv exist	Capac resid	Total viv	% increm Plan ant.	población (techo)	sup. ZV públicas	ratio m2s/viv	densidad viv/Ha
Cuad. 6D NNSS/97	1110 Ha	5066	4298	9364	+9,8%	24.383 h	234,55 Ha	250	8
					(3)				
Actualiz. NNSS/97	1031 Ha	7861	2066	9927	+11,64%	27.903 h	170,55 Ha	172	9,63
					(3)	(1)	(5)		
Propuesta Avance	1019 Ha	7861	2596	10357	+1,04%	29.334 h	199 Ha	192	10,16
					(4)	(2)			

- (1) Tabla 55 de Memoria de Información: población 2014: 22.325 / 8250 viv, de lo que se deriva un ratio de 2,7 h/viv, que se aplica sobre la capacidad residual: 2,7 x 2066 = 5.578 hab, que sumado a la población existente alcanzan los 27.903 h
- (2) Mismo cálculo: 2,7 x 2596 = 7009 h que sumados a 22325, se obtiene: 29.334 h
- (3) Incrementos porcentuales en el número de viviendas respecto NNSS/86 (8531 viv)
- (4) El 1,04% se entiende respecto Actualización de las NNSS/97, es decir, respecto del planeamiento vigente. Respecto de la previsión inicial de las NNSS/97, el incremento sería de un +10,60%
- (5) La diferencia entre la superficie de zonas verdes (EL) que figuran en las NNSS/97 (234,55 Ha) y en su actualización (170,55 Ha) se debe a los siguiente: en el Cuadro 6D del VOL. M1 de la Memoria se incluyen los espacios públicos incluidos en el AHN, que según el Cuadro 3D (sectores) / nota (4) incluía (612.000 m2s + 140.000 m2s). (En la 3ª Aprobación provisional el AHN constituyó un ámbito suspendido de aprobación hasta la 6ª Aprobación provisional del 2003)
Por otro lado, en el planeamiento vigente hay que añadir 11,2 Ha correspondiente al PE Modificado de las Marías. En consecuencia, sin entrar a computar otras posibles diferencias derivadas de Modificaciones puntuales de escasa entidad, el balance final sería: [234,55 Ha -61,2-14 + 11,2] = 170,55 Ha

CUADRO: 3D

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: RESUMEN DE SUPERFICIES, USOS, ORDENANZAS, APROVECHAMIENTOS, Nº DE VIVIENDAS, CISIONES Y SISTEMA DE ACTUACIÓN																									
Nº SECTOR	Superficie m ²	Uso global (R.L.C.)	Ordenanza Referencia	Superficie de zona	Índice m ² /m ² edificación	Cob. Pav. (%)	Edific. Total	Dep. constr. homogénc.	Al. m	ALU Espacio U.L.C.		Nº de viviendas			Densidad máx.		Sup. nata	Superficie de cesión y reservas				Sistema de Actuación			
										Particular	Agrupamiento	max.	Edific.	V.P.P. %	Área m ²	Alzome		indicativa	Equip. Libres EL	EQ	Vivo		EL+EQ	W	m ²
B/10	105.360	RP	RD 16/14	68.720	0,375	21.940	3.872	25.812	0,245	21.940	3.872 (15%)	13	84	-	13 (15%)	8	12	56.800	29.200 (8)	-	8.200	5.130	6.700	32.800	Plan Parcial P. Urbanización Compensación a Estudio de Impacto Ambiental
B/12	125.890	RP	RLA	77.350	0,3	20.865	2.320	23.205	0,19	18.685	3.475 (15%)	11	73	-	0	6	10	63.200	27.000	3.600	-	14.000	15.000	-	Compensación a Estudio de Impacto Ambiental
Parcial	227.330			146.070	0,33	42.805	6.192	49.017	0,215	41.640	7.347 (15%)	24	157	-	13	7	119.100	56.200	3.600	8.200	19.130	21.700	32.800	Compensación a Estudio de Impacto Ambiental	
S/11	106.000	E	IA	37.250	0,5	-	18.675 (1)	18.675	0,176	15.807 (2)	2.768 (3)	-	-	-	-	-	18.600	68.600	-	-	6.500	11.000	103.000	Compensación a Estudio de Impacto Ambiental	
Parcial S/11(1)	333.330			183.420	0,37	42.805	24.567	67.362	0,2	57.497	10.141 (15%)	-	-	-	-	7	8,5	139.000	124.600	3.600	8.200	25.400	32.700	125.600	Plan Parcial P. Urbanización P. Urbanización P. Urbanización P. Urbanización
APN	1.283.000	RP	RD 16/14	420.000	0,55	173.250	57.730	231.000	0,18	196.299	34.641 (15%)	95	630	-	130 (20%)	6	15	305.000	140.000 + 812.000	10.000	121.000	25.000	80.000	-	Plan Parcial P. Urbanización P. Urbanización P. Urbanización
APD	980.000	RD	RD 16/14	313.000	0,45	119.220	21.130	140.800	0,238	119.307	21.063 (15%)	71	472	-	141 (20%)	8	15	240.000	69.000	45.000	63.000	70.000	63.000	-	Plan Parcial P. Urbanización P. Urbanización
Parcial APN + APD	1.873.000			733.000	0,5	292.570	78.860	371.850	0,196	315.656	55.704 (15%)	166	1.102	-	330	5,8	350.000	209.000 + 841.000	55.000	204.000	90.000	90.000	-	Plan Parcial P. Urbanización P. Urbanización	
TOTAL	2.206.330			918.420	0,48	326.790	103.747	436.542	0,2	378.153	65.845	180	1.267	-	343	5,7	700.000	353.000 + 995.000	66.600	212.200	115.830	122.700	125.800	-	

OBSERVACIONES:
 (1) Se añade el uso Especial al Terrestre.
 (2) Incluido la p_u del Ayuntamiento que es propietario del 97% de suelo aproximadamente.
 (3) Se incluyen 22.800 m² de suelo actualmente público.
 (4) Se incluyen 612.000 m² calificadas como Espacios Libres protegidos que pueden ser privados o públicos.

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA FIDUCIARIA DE ÁMBITOS DE GESTIÓN Y CATALOGACIÓN DE LAS NORMAS SUBORDINADAS MUNICIPALES DE TORRELODONES

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

CUADRO: 4D

CÁLCULO DEL TECHO POBLACIONAL: DIMENSIONAMIENTO FINAL DE LA PROPUESTA: Nº DE VIVIENDAS, DENSIDADES Y PARÁMETROS DE CRECIMIENTO												
ZONA	SITUACIÓN	SUPERFICIE Ha. (2)	NÚMERO DE VIVIENDAS				Espacios libres (zona verde)/Ha.			DENSIDAD BRUTA Viviendas/Ha.		
			Existentes	Capacidad Residual	Total Posible	Previsto NNSS/86	Incremento	Existentes m ² e/viv.	NNSS/86 m ² e/viv.	Propuesto m ² e/viv.	NNSS/86	NNSS/96
ZONA DE ACTUACIÓN DIRECTA (ZAD)	Pueblo	81,8	1.370	115	1.485	1.692	-207	3,09	3,29	12,49		
	Colonia	131,8	1.227	93	1.320	1.933	+287	4,64	4,83	4,63		
	El Gasco	54	113	35	148	161	-13	11,43	11,42	11,42		
	Berzosa, Jarales, Baehral	7,5	118	70	189	145	+43	2,31	2,31	2,31		
	Los Robles	53,9	391	54	445	511	-66	11,6	11,6	13,4		
	Las Rozas	9,1	70	38	108	108	0					
Los Pedrazales	269,5	869	284	1.453	1.921	+432	36,9	36,9	36,9			
Parcial		666,1	4.158	989	5.147	4.671	+476		69,96	81,14	7	7,7
									150 m²e/viv	158		
ZONAS DE ACTUACIÓN DIFERIDA Parcial UE (Ver cuadro 2D)		59,05	191	661	852	521	+331(3)		7,09(7)	10,57	8,8	14,4
									134 m²e/viv	136m²e/viv		
ARRAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO (ver cuadro 1D)		214,57	717	1.391	2.108	1.908	+200 (4)		39,55	46,88	9,00	9,8
									207 m²e/viv	218m²e/viv		
Parcial SUELO URBANO (ZAD + UE + APD)		939,72	5.066 (5)	3.041	8.107	7.100	+1.007		116,5	139	7,6	8,6
									164m²e/viv	176m²e/viv		
SUELO URBANIZABLE (ver cuadro 3D)		220,63	0	1.257	1.257	1.431(6)	-174		(8)	96,5 (1)	6,3	5,7
										767 m²/viv		
TOTAL SU+SAU.		1160,35	5.066	4.298(9)	9.364	8.531	833		116,5 Ha.	234,55 Ha.	7,35	8
									136m²e/viv	259m²e/viv		
Población			10.200	14.183	24.383	22.000	+9,9%					
												+2.400 Hab.

OBSERVACIONES:
 (1) Se incluye EL/EC.
 (2) Ver apartado 2,3,1,2 a2) de la memoria.
 (3) Corresponde a la UB-1,5 Y UB-16.
 (4) Corresponde al APD-7.
 (5) El 30% aproximadamente de viviendas de segunda residencia y un 8% en fase de construcción.
 (6) La superficie de SAU en NNSS/86, era de 229 Ha.
 (7) Estimativo.
 (8) Incluido en las APD actuales.
 (9) Ratio de 3,3 Hab/viv.

Las conclusiones sobre los parámetros globales analizados son los siguientes, comparando siempre la propuesta del AVANCE respecto del planeamiento vigente (NNSS/97 + actualización):

- Incremento de un 5% sobre la población, cuyo techo se establece, redondeando, en los 30.000 hab.
- Incremento del 1% respecto del número de viviendas posibles
- Incremento del 12% respecto de la superficie las Zonas Verdes Públicas (zonas EL) que suponen 20 Ha más, a pesar de que se propuesto cambiar la calificación de ciertas zonas puntuales de EL (Espacio Libre Público) a EQ (Equipamiento), como el Polideportivo, el Campo de fútbol, y el bucle de entrada de la vía de servicio al actual



S-11, que supone la disminución relativa de aproximadamente 6,4 Ha. En consecuencia el ratio de m2s/ vivienda se incrementa en la misma proporción pasando de 170,55 m2s/viv a 199 m2s/ viv. Este ratio se destaca a efectos comparativos con las NNSS/97, y es independiente de la justificación de los estándares legales aplicables respecto de las redes generales y locales, aplicables a los diferentes ámbitos de actuación, derivados del Art.36.5 y 6 de la Ley 9/2001, que el propio Avance justifica expresamente.

- La **densidad bruta** respecto del conjunto del suelo [urbano + urbanizable] se incrementa un 5,5% al disminuir ligeramente el suelo edificable e incrementarse también ligeramente el número de viviendas. Respecto de las previsiones iniciales de las NNSS/97 se incrementa dos puntos, pasando de 8 viv/Ha, 10 viv/Ha.

Todas estas cifras ratifican lo dicho anteriormente, en cuanto al mantenimiento fundamental del modelo territorial, más allá de ciertas mejoras apreciables en la estructura, calificación y protección de las zonas verdes y valoración de los corredores ambientales, en el contexto metropolitano, ya sean en suelo urbano, o en el SNUP, y el fomento de las actividades económicas y de empleo a través de la implantación de usos terciarios y ciertas operaciones estratégicas. A la vista de estos parámetros globales, podría incluso identificarse la Alternativa 1 con una Alternativa de crecimiento CERO, por lo que la Alternativa 1, elegida como la más favorable, en opinión personal del técnico firmante, tendría que ser algo más ambiciosa para responder a su calificación como "ALTERNATIVA DE REQUILIBRIO Y DIVERSIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO MUNICIPAL FOMENTANDO EL EMPLEO" e incorporar algunas de las propuestas (u otras nuevas) de la Alternativa 2.

3.4. Prescripciones: propuesta de documentación complementaria:

En función del presente informe técnico, se informa favorablemente el AVANCE, a efectos de su exposición al público y petición de los informes sectoriales pertinentes, con las siguientes prescripciones, que deberán cumplirse con carácter previo a la aprobación del mismo:

- a) Como Documento obligado, por el Art.56.4 de la Ley 9/2001, deberá entregarse una MEMORIA COMPLEMENTARIA (que puede incluir toda clase de documentación gráfica) que exprese el resultado de los trámites de información pública, y en particular la incidencia de los informes de Análisis Ambiental e Impacto Territorial. Podrá incluir los Anejos que se consideren necesarios, incorporando los Planos de Clasificación y Calificación definitivos, así como las Fichas de las Unidades de Actuación suprimidas, modificadas o sustituidas, y anejos referidos a la normativa urbanística.

- b) En función del resultado de la exposición al público y del conjunto de sugerencias presentadas, revisar el documento denominado: RESUMEN DE SITUACIONES URBANISTICAS SINGULARES A EFECTOS DE SU CONSIDERACIÓN EN LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA SU ESTUDIO PREVIO EN EL AVANCE DE PLANEAMIENTO Recopilación realizada por los SSTT / INFORME Y PROPUESTA: Arquitecto Municipal / (Este Documento se incorpora - al final- en el VOL. de ORDENACION)
- c) El AVANCE incorporará al menos los bienes inventariados por la Dirección General de Patrimonio Histórico según documentación que consta en la tramitación del Avance para flexibilización de usos (derivado de la Modificación 1/2013) a salvo de requerimiento expreso de dicha DG que concrete la documentación necesaria.



- d) Unidades de Actuación: En su defecto: establecer criterios para el Documento de Aprobación Inicial
- **UE-5** / Los Herrenes / Deberá estudiarse la posibilidad de una nueva delimitación que excluya los Bloques residenciales e incluya dos parcelas de Equipamiento público.
 - **APD 13-** Peñascales: Delimitar una nueva AA de la que forme parte las Parcelas C y D (no consolidadas) en función del alto número de viviendas asignadas en la Ficha vigente (30 y 50 viv) y la existencia de masas arbóreas catalogadas en la Manzana D
 - Las **AA-Co1** (Jesusa Lara), **AA-Co3** (Entorno de Estación) y **AA-LL1** (Los Llanos) son defendibles como propuestas deseables en esta Fase del Avance, pero su viabilidad urbanística resulta más que dudosa, por el desarrollo próximo de parcelas incluidas en su ámbito en el caso de las dos primeras, y por la situación jurídica-administrativa y grado de consolidación de la tercera. Por ello, el Equipo redactor deberá presentar unas propuestas alternativas en el caso de que tras la información pública se demuestren material y/o jurídicamente inviables.
 - **AA-LL**: Con independencia de la viabilidad urbanística y/o conveniencia de fragmentar la actual UE16, no resulta aceptable que la cesión de edificabilidad (terciario lucrativo) sea de 7.677 m²c, inferior incluso a los 10.000 m²c del planeamiento vigente, teniendo en cuenta además que se incrementa la edificabilidad. Debe respetarse por tanto el porcentaje de cesión establecido actualmente en la Ficha de la UE16
 - Se deberán completar en las Fichas de las AAs, los parámetros referidos al aprovechamiento en la versión definitiva del Avance, *en aplicación de los Art.38.3.b) y Art.39.4.c) de la ley 9/2001*, en función de los coeficientes de ponderación propuestos, o proponer directrices para su aplicación en el Documento de Aprobación Inicial, fase de tramitación donde los coeficientes de homogeneización deberán ratificarse dada la fluctuación del mercado inmobiliario que hace que aquellos en realidad no puedan ser fijos
- e) Ambitos con ordenación incorporada: debe reflejarse en el Plano de Calificación, el viario público y parcelas con edificio catalogado. de las Fincas San Valentín y La Solana (derivados de los Planes Especiales aprobados) / Delimitar igualmente el ámbito del Plan Especial de protección del Paisaje que comprende las parcelas 4.2.y 4.3 del AHS.
- f) Normativa urbanística (posible objeto de una ADENDA o SEPARATA de la Memoria Complementaria), en aplicación del Apdo. 1.2. OBJETIVOS CONCRETOS del Pliego de Prescripciones Técnicas. En su defecto: establecer criterios para el Documento de Aprobación Inicial:

Regulación actual del suelo urbano:

- Zonas de Actuación directa. Confirmación Zonas de Ordenanza actuales / calificación definitiva
- Reforma / mantenimiento de alineaciones / criterios
- Secciones tipo de viario / existentes / propuestas de modificación
- Parcelación / mantenimiento de tejido histórico/ posibles modificaciones en función de los diferentes ámbitos de gestión y/o planeamiento
- Regulación de situación de *fuera de ordenación* / criterios de legalización / restauración de la legalidad urbanística
- Análisis de parcelas de difícil desarrollo con las condiciones urbanísticas actuales / caso particular de parcelas sin acceso rodado desde la vía pública

Regulación del actual SNUP: Clasificación / normativa final

- Red de caminos públicos y vías pecuarias
- Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública



Revisar Ordenanzas, con el fin de introducir criterios para posibles modificaciones de carácter puntual, de forma que manteniendo su estructura básica actual, mejore ciertos aspectos en su aplicación, siempre con los criterios de simplificación, clarificación y flexibilidad cuando sea posible. Entre otros, a modo de ejemplo:

- Regulación instalación de CARPAS y elementos análogos.
- Flexibilización de las condiciones de implantación (altura de semisótano/ rellenos) para los Equipamientos.
- Regulación y composición de núcleos familiares en zona de ordenanza unifamiliar.
- Regulación de alturas / Regulación de la morfología de cubiertas / sólido capaz.
- Regulación del subsuelo.
- Condiciones de la Zona de Ordenanza CP/5 o la equivalente en el AVANCE
- Condiciones materiales de parcelación / frente / tamaño parcela/ círculo inscribible.
- Programa mínimo para viviendas.
- Normas particularizadas para el SNUP según zonas de protección / en particular para las zonas P del PRCAM.

Protección del Patrimonio, en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa vigente. Posibilidades de:

- Delimitación y posible creación de nuevas AIA.
 - Desarrollo de las determinaciones vinculantes, a modo de ordenanza gráfica de las AIA (Áreas de Interés Ambiental).
 - Desarrollo de los niveles de intervención en las FICHAS de edificios catalogados / Aportar Ficha modelo inmueble catalogado, con independencia requerimiento expreso de la Dirección General de Patrimonio.
 - Ampliación del Catálogo de Espacios Libres/ ejemplares arbóreos.
- g) El desarrollo de la Normativa (Ordenanzas) y calificación definitiva asignando las correspondientes ORDENANZAS DE ZONA, implicará la delimitación en un Plano específico, la situación de los ámbitos donde se propone su modificación respecto del planeamiento vigente (resumen ejecutivo expresivo). Este Documento servirá para tenerlo en cuenta en el Documento de Aprobación inicial, a efectos de los ámbitos que aquél proponga posteriormente objeto de suspensión de licencias.
- h) Unidades Ambientales: En función de los informes de Análisis Ambiental e Impacto Territorial, incorporar una justificación expresa, por parte del Equipo redactor, de la valoración cualitativa que se deriva de dichos informes sectoriales en relación con las Unidades Ambientales incluidas en el ANEJO II (Universidad de Alcalá) de la Memoria de Información y Diagnóstico, y ANEJO I del Documento Inicial Estratégico (DIE), resumiendo las posibles coincidencias, o en su caso discrepancias, entre unos y otros, y las consecuencias que se derivan en relación con las Alternativas del AVANCE y propuesta definitiva de ordenación.
- En cualquier caso debe revisarse la clasificación urbanística vigente de las Unidades Ambientales UA16 y UA17, por no ajustarse exactamente al régimen jurídico aplicable.
- i) Entregar una MEMORIA RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACION, independiente o como separata de la MEMORIA COMPLEMENTARIA, que incluya la Metodología empleada, resultado y criterios de las Mesas Técnicas, etc, en la primera Fase del Avance, integrando y comparando con aquél, el resultado de la información pública.

- j) Se recomienda revisar la posibilidad de incorporar algunas de las operaciones estratégicas o propuestas puntuales de crecimiento de la Alternativa 2, (o justificar, por el contrario, su no procedencia) dado que en realidad no existen diferencias sustanciales entre ambas en el ámbito del suelo urbano/urbanizable.

Justificar finalmente que la Alternativa elegida para el documento de aprobación del AVANCE, se corresponde con los criterios mayoritarios derivados del proceso de participación y que resulta coherente con el informe vinculante de Impacto Territorial.

- k) Deberá analizarse y en su caso corregirse todos aquellos errores materiales que se observen en los informes técnicos de oficio que pueda realizarse por los SSTT, durante el periodo de exposición al público, o atender a las sugerencias que se deriven directamente de la Corporación, motivadas por el interés público.

3.5. Propuesta de Resolución:

- El aplicación del Art.56.3 de la Ley 9/2001, del suelo de la CAM, se propone someter el Expediente del AVANCE DEL PGOU al trámite de exposición pública durante el periodo de tiempo que se juzgue conveniente (mínimo legal de 30 días) para garantizar una difusión adecuada.
- Remitir la documentación técnica del AVANCE y administrativa necesaria (incluidos informes técnicos y jurídicos), a efectos de solicitar el *informe previo de análisis ambiental* de la Consejería competente, que deberá emitirse en el plazo máximo de 3 Meses.
- Igualmente, remitir la documentación comprensiva del Expediente a efectos de la obtención del *Informe de Impacto Territorial*, que deberá emitir el Consejo de Gobierno de la CAM, a propuesta del Consejero competente, y que será preceptivo y vinculante para la aprobación del AVANCE.

TORRELODONES/A 30 DE JULIO DE 2015/

FDO. DIGITALMENTE: EL ARQUITECTO MUNICIPAL: ALBERTO ALONSO BERCERO





Ayuntamiento
de
Torreloodones

AREA DE URBANISMO

/aa

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

AVANCE PARA LA REVISION DEL PGOU DE TORRELODONES /

Contestación a escrito de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del 15/diciembre/2016

ASUNTO: TRAMITE DE AUDIENCIA en relación con la solicitud del Ayuntamiento de Torreloodones de emisión del documento de alcance de estudio ambiental estratégico

INFORME TECNICO / enero 2017

ARQUITECTO MUNICIPAL / ALBERTO ALONSO BERCERO
(Se ha realizado consulta previa al Equipo Redactor del AVANCE)



AVANCE PARA LA REVISION DEL PGOU DE TORRELODONES /

Contestación a escrito de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del 15/diciembre/2016

ASUNTO: TRAMITE DE AUDIENCIA en relación con la solicitud del Ayuntamiento de Torrelozones de emisión del documento de alcance de estudio ambiental estratégico

Informes de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Medio Ambiente

A) Informes del PRCAM/483.P42.16, de 1 de julio y 4 de octubre de 2016:

a1) Derogación Ley 5/2012, de 20 diciembre, de viviendas rurales sostenibles:

Efectivamente, en el Volumen del AVANCE, correspondiente a la "MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO", figura en el Epígrafe. 2.7. Marco Jurídico del Territorio, una referencia en el apdo. B) a la Ley 5/2012, sin que se derive posteriormente, en ningún caso, que la ordenación propuesta se apoye en algún aspecto en dicha legislación, por lo que sin duda resulta desproporcionado, asegurar que en dicha Ley: *"...se ha apoyado el Ayuntamiento para elaborar el Avance del PGOU..."*. Se trata simplemente de una alusión a una Ley que ha sido derogada con posterioridad a la entrega del AVANCE, por lo que habrá que corregir el texto en la versión definitiva del AVANCE, revisando el Marco Jurídico, o en el Documento de Aprobación Inicial, dado que el marco jurídico-urbanístico evoluciona constantemente.

a2) Vinculación del PGOU al PRUG en cuanto delimitación de la Zona P:

En la información gráfica anexa al informe se señalan unas áreas en el borde del suelo urbano con la Zona B1, en la que supuestamente se producen discrepancias entre la propuesta del AVANCE y el límite oficial de la Zona P derivada de la Ley 1/1985, si bien se precisa: *".....aunque si se ajusta en gran medida al representado en el anexo cartográfico vinculado al Plan Rector de Uso y Gestión del PRCAM..."* Por parte de los SSTT y jurídicos del Ayuntamiento siempre se ha entendido la prevalencia del PRUG a efectos de la delimitación de los límites del PRCAM, de tal manera que con dicho criterio se han implementado aquellos, tanto para la revisión de las NNSS/86 que dieron lugar a las vigentes NNSS/97 aprobadas el 20/octubre/1997 (BOCM del 5/12/97), como para las sucesivas aprobaciones derivadas de dicha aprobación (correcciones y ámbitos aplazados). Consideramos que las sucesivas resoluciones de la Comunidad de Madrid, posteriores tanto a la aprobación de la Ley 1/1985 como al PRUG, resultan pertinentes respecto del requerimiento que ahora se informa, y que, a salvo de errores materiales manifiestos, deben tenerse en cuenta a efectos de derechos adquiridos y de seguridad jurídica, ya que se trata de planeamiento general aprobado (y publicado) con presunción de legalidad y no recurridos o anulados con posterioridad.

Concretamente, resulta sustancial el Plano de Clasificación de suelo correspondiente a la 6ª Aprobación provisional, aprobada por Resolución de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la CAM, con fecha 29/mayo/2003 (publicación en el BOCM del 13/junio/2003) y posterior publicación de la normativa por el Ayuntamiento en el BOCM del 29/09/2011. El expediente correspondiente tenía como objeto la subsanación de deficiencias en diversos ámbitos donde la aprobación de la revisión de las NNSS fue aplazada, de acuerdo con el informe de la Consejería de Medio Ambiente del 6/octubre/1997, en el que se estipulaba que los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, quedarán especialmente protegidos, con el fin de que no quedara suelo con dicha clasificación en el Término municipal de Torrelozones. Los ámbitos aplazados, entre otros, eran los siguientes:

- Suelos incluidos en la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, clasificados como No Urbanizable Común y No Urbanizable Protegido.



- Suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al Sur de la línea del ferrocarril (se correspondían con los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio de Río Guadarrama y su entorno)

Como consecuencia de la aprobación de la 6ª Aprobación provisional en el año 2003, a efectos jurídicos el Ayuntamiento ha supuesto, la vigencia y validez legal del Plano de clasificación vinculado a dicho expediente, y que se corresponde con el **Plano A7.3a, del AVANCE** (PLANOS DE INFORMACION, con fecha marzo/2015) denominado **"Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/1997"** **Dicho Plano del AVANCE coincide plenamente con el Plano de Clasificación de la 6ª Aprobación Provisional que obtuvo en su día el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente**, figurando en el Expediente, informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 30/enero/2003, señalando que *"desde el punto de vista ambiental quedan subsanadas las deficiencias del ámbito aplazado Area Homogénea Norte (AHN), por quedar incluidos los terrenos de la zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección..."*

[Hay que advertir que en el informe de la Dirección General de Medio Ambiente al que ahora se contesta, se parte, para analizar el ajuste del suelo urbano a los límites del PRUG, del **Plano A4.2 del AVANCE** (PLANOS DE INFORMACION) denominado: "USOS GLOBALES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE". Pues bien, hay que señalar que los límites también coinciden con los del Plano A7.3a) y por lo tanto con el Plano de clasificación vigente de las NNSS/97]

Cabe entender que el citado informe de la DGCEA supervisó los límites de la zona P, -es decir de las zonas urbanas-, colindantes con las Zona A1 y B1 del PRCAM, con arreglo a las delimitaciones oficiales, especialmente las derivadas del PRUG.

Lógicamente el Plano de clasificación de la 6ª Aprobación provisional, incluyó la delimitación entre el suelo urbano y las Zonas A1 y B1 del PRCAM, derivadas de la Aprobación de la 4ª y 5ª Aprobación Provisional (ámbitos aplazados) por Resolución del 10/junio/1999 (BOCM del 26/junio/1999) según la cual, se rectificó por un lado, la calificación de unas bolsas de suelo entre el Polideportivo y la Zona B1, sacándolas del PRCAM y pasando de ser SNUC (Suelo NO Urbanizable Común) a suelo urbano / Zona verde deportiva (EL/9.3); y por otro, un zona enfrente de la urbanización Los Robles, colindante con el Cordel de Hoyo de Manzanares, pasando igualmente de SNUC a suelo urbano / Zona Equipamiento y Dotaciones/ otros (EQ/7.5)

Se adjunta la siguiente documentación:

- Resolución del 10/junio/1999 / 4ª y 5ª Aprobación Provisional / publicación BOCM: 26/07/99
- Resolución del 29/mayo/2003 / 6ª Aprobación Provisional/ Publicación BOCM:13/06/03 y 29/09/11
- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 30/enero/2003.

a3) Comprobaciones técnicas sobre los límites: análisis comparado de los SSTT:

A partir de los antecedentes administrativos citados, se ha procedido a realizar, por parte del topógrafo municipal (1), una serie de comprobaciones, con los siguientes criterios técnicos:

Fuentes cartográficas de referencia:

Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación del PRCAM, Anexo II Representación gráfica de las Zonas P. Colección de planos en papel escaneados, formato raster, escala 1:10.000 y en proyección UTM ED50.

- Plan Rector de Uso y Gestión del PRCAM, Planos de Perímetro y Zonificación. Colección de planos en papel escaneados, de fecha noviembre de 1985, formato raster, escala 1:10.000, en proyección UTM ED50.

(1) Francisco López

- Normas Subsidiarias de Planeamiento del Termino Municipal de Torrelodones aprobadas el 16 de octubre de 1997. Cartografía en formato digital vectorial, escala 1:2.000, en proyección ETRS89
- Capa del límite y zonificación del PRCAM (SIGI_MA_PR_CA_MANZANARESPolygon.sph) descargada del Catálogo de Cartografía de la Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/catalogocartografia/>). Cartografía en formato digital shapefile, a escala 1:10.000 del año 2014, en proyección UTM ETRS89.
- Cartografía Catastral en formato vectorial, del año 2016, en proyección UTM ETRS89.

Metodología:

Con objeto de poder definir con exactitud los límites del PRCAM que afectan a Torrelodones se ha solapado sobre la misma base cartográfica las distintas fuentes cartográficas detalladas en formato raster, las cuales contienen información relacionada con la localización del límite de las Zonas P del PRCAM; se ha tomado como base cartográfica la cartografía catastral en formato vectorial y proyección UTM ETRS89. Sobre esta base, a partir de elementos cartográficos comunes en ambas cartografías, se han georreferenciado las siguientes fuentes:

- Colección de planos en formato raster que delimitan la Zonas P de Torrelodones según el Anexo II de la Ley 1/1985 de creación del PRCAM
- Colección de planos de Perímetro y Zonificación del Plan Rector de Uso y Gestión del PRCAM (PRUG).

A continuación, se ha procedido a la digitalización de la línea que delimita la Zona P del PRCAM según estas dos fuentes. A partir de esta digitalización, todas las fuentes cartográficas detalladas están en formato vectorial sobre el mismo sistema de proyección, UTM ETRS89, y generando una serie de Planos que muestran el límite de las Zonas P del PRCAM según las distintas fuentes:

- **Plano comparativo P0:** se comparan los límites oficiales del PRCAM (Ley 7/85), límite del PRUG y digitalización de la CAM / 2014: se observan discrepancias sustanciales entre los dos primeros, como ya se hace constar en el informe de la Dirección General de Medio Ambiente; la afirmación en el mismo de que: "*se ha de considerar que ambas normas tienen plena vigencia*" no parece que pueda tener una fácil interpretación técnica, siendo los servicios jurídicos de la Consejería de Medio Ambiente, los que en su caso deberían pronunciarse sobre la prevalencia de los límites de la Ley o del Plan Rector. Si hemos de atenernos a los antecedentes antes citados, parece que deberían prevalecer los límites del PRUG, que además cuenta con una base cartográfica de mayor detalle, a pesar de tener la misma escala gráfica que la cartografía contenida en el Anexo II de la Ley 1/1985.

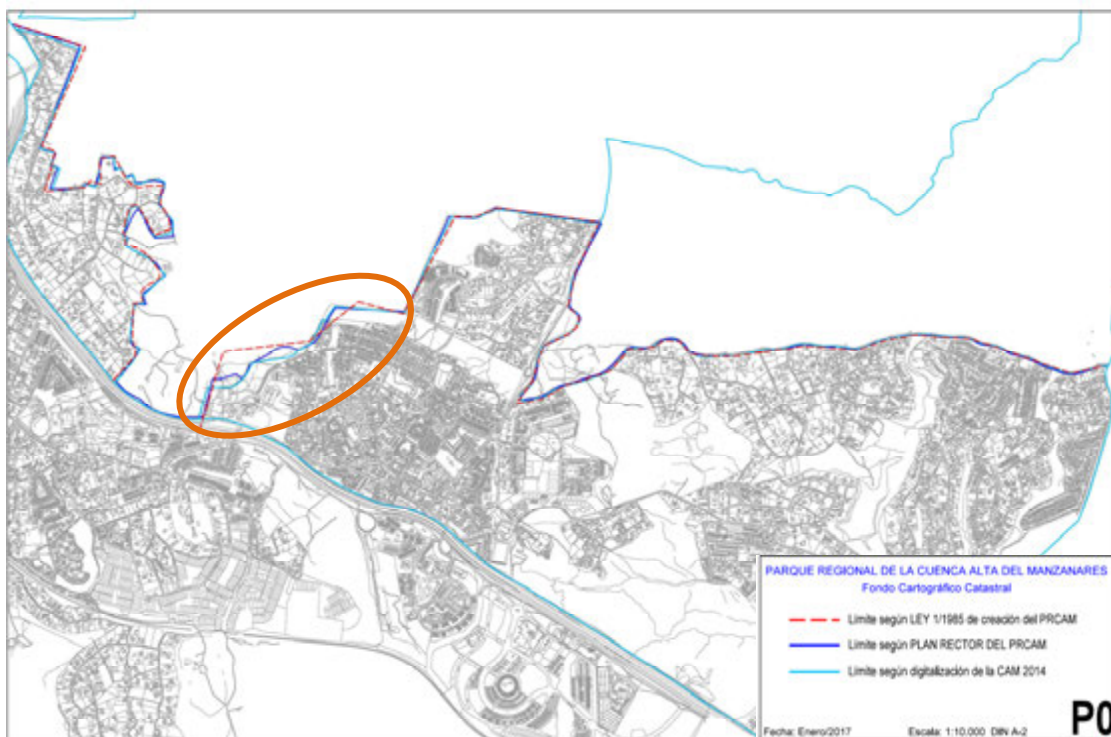
En cualquier caso el limite definido por el Anexo II de la Ley 1/1985 muestra mayores discrepancias con respecto al límite marcado por el resto de fuentes, algo lógico si se tiene en cuenta, como se ha dicho, la baja calidad que se aprecia en dicha fuente con respecto al resto.

Pero aun partiendo del límite definido por el PRUG, si bien en la delimitación de la zona A1 del PRCAM se observan discrepancias propias del uso de fuentes cartográficas diferentes, en la delimitación de la zona B1 se aprecian discrepantes con respecto al límite digitalizado por la CAM en 2014, sin que por estos SSTT, pueda encontrarse la razón de tales diferencias, dado que no pueden ser achacables al uso de fuentes cartográficas distintas.

Conclusión: las diferencias entre los límites de la Ley y el PRUG, deben de ser interpretadas por los servicios jurídicos de la CAM a efectos de su prevalencia o pacífica coexistencia, y las diferencias entre los señalados en el PRUG y la posterior digitalización (ver imagen inferior), deben ser analizadas por los servicios técnicos de la Consejería, por si hubiera algún error,

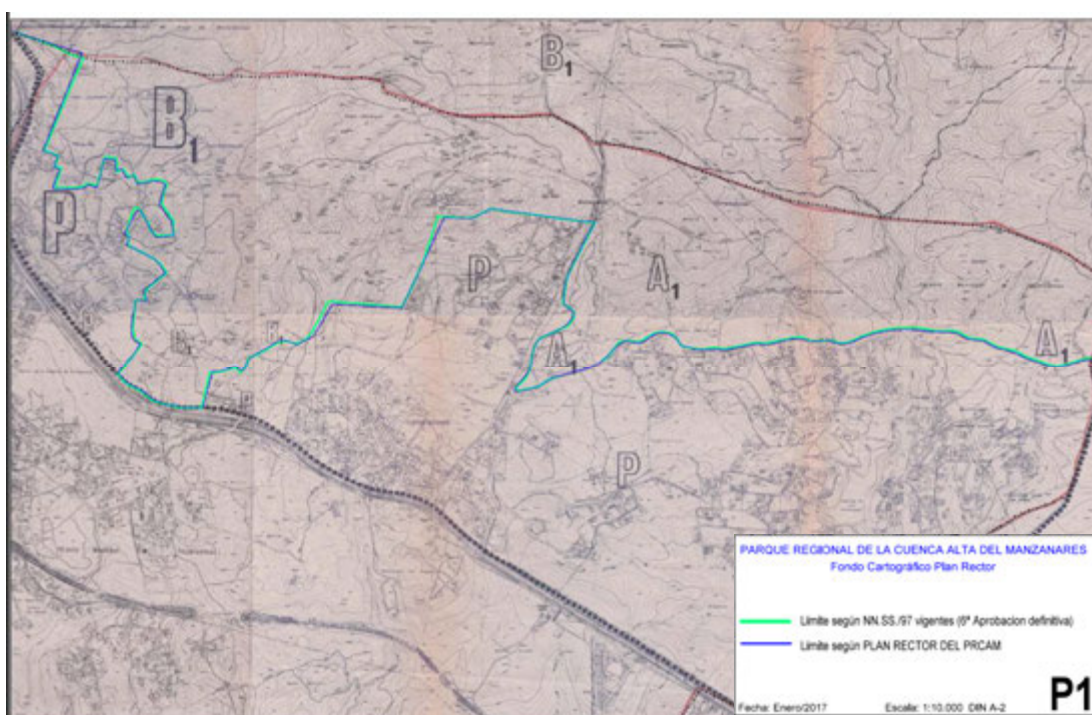


determinando en todo caso, los límites vinculantes para su posible corrección en la documentación gráfica del AVANCE.



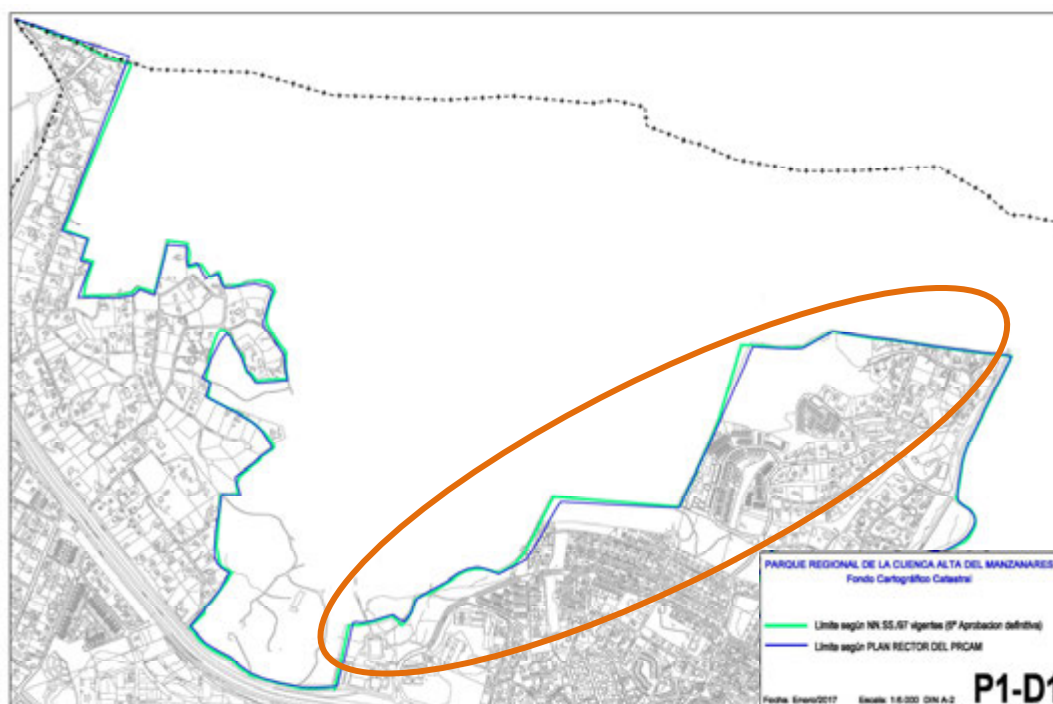
- **Plano comparativo / P1:** se compara el límite del PRUG con el límite del Plano A7.3a, del AVANCE (PLANOS DE INFORMACION) denominado "Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/1997". Colindancia de Zona P con Zonas A1 y B1 del PRCAM.

Conclusión: **Coincidencia sustancial; no existen discrepancias significativas. Los límites definidos en el AVANCE, entre suelo urbano (zona P) y SNUP (zonas A1 y B1 del PRCAM) se consideran correctos.**



- **Plano comparativo / P1-D1:** Plano P1 anterior con más detalle. Colindancia de Zona P con Zona B1 del PRCAM. Las ligeras diferencias se deben a la diferente escala de la fuente utilizada, siendo más fiable el límite recogido en el Plano A7.3a del AVANCE (PLANOS DE INFORMACION) por partir de unas bases topográficas más precisas y de mayor detalle. No obstante, no habría inconveniente en reajustar el límite de las NNSS/97 vigentes, entre la zona P correspondiente al núcleo del Pueblo- desde el Polideportivo hasta los Robles- con la zona B1, siempre que las zonas afectadas sean sistemas generales verdes, porque la línea del PRUG afecta en algún caso puntual a zona urbana consolidada.

Conclusión: Pueden hacerse coincidir los límites del PRUG con los del AVANCE, entre la Zona P (núcleo urbano del Pueblo) y la Zona B1 del PRCAM. En el primer tramo entre los Robles y límites del APD1, coincidirían las NNSS/97 vigentes y la delimitación oficial del PRUG.

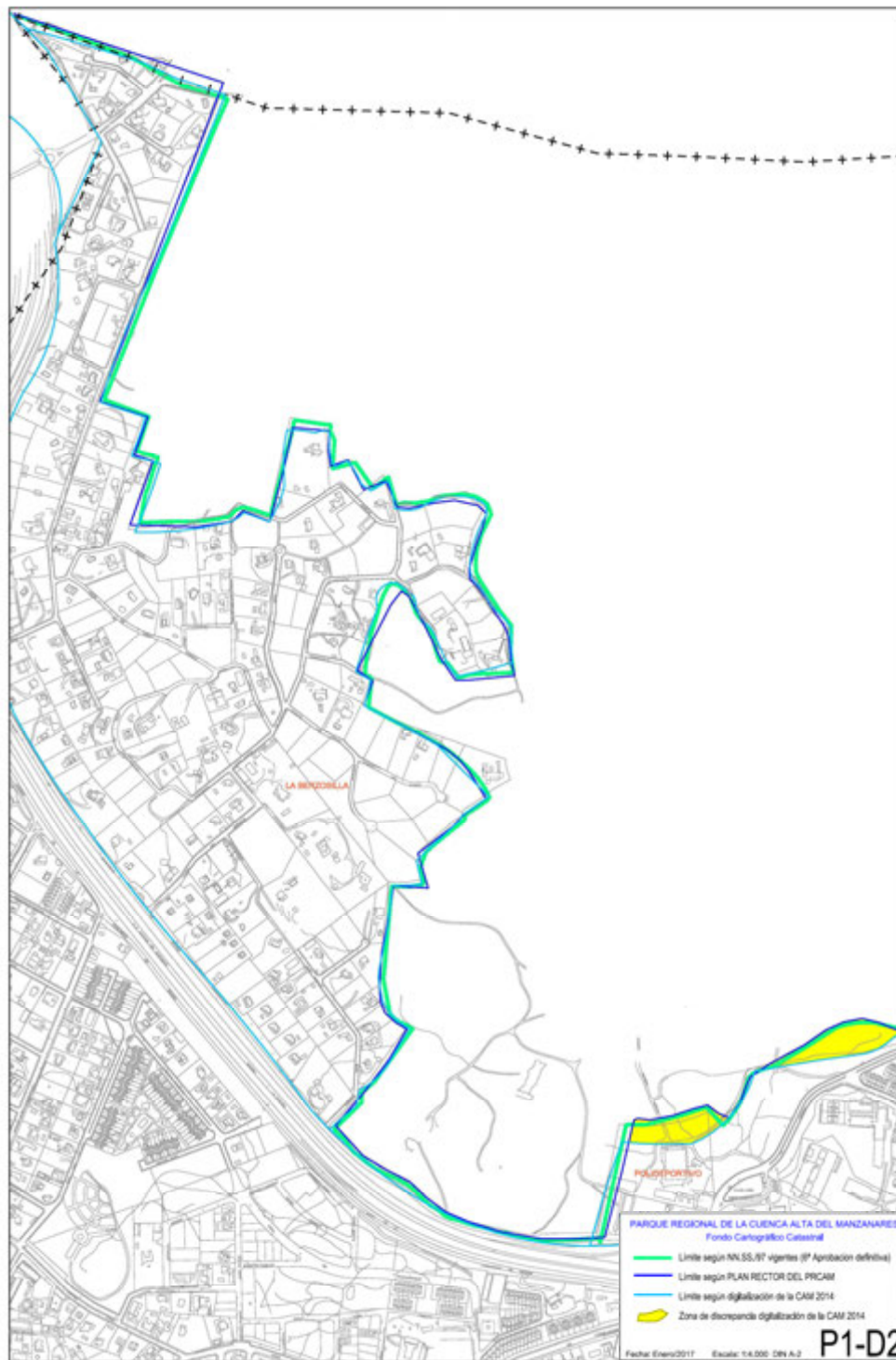


- **Plano comparativo / P1-D2:** Plano de mayor escala de colindancia de Zona P de La Berzosilla y Norte del Polideportivo con Zonas B1 del PRCAM donde se compara el límite según digitalización de la CAM / 2014, con los límites según el PRUG y el recogido en Plano A7.3a, del AVANCE (PLANOS DE INFORMACION) denominado "Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/1997". En este tramo, para el límite al Norte del Polideportivo coincidirían las NNSS/97 vigentes y el límite oficial del PRUG, ya que la digitalización de la CAM resulta manifiestamente discrepante, y debe ratificarse por la Consejería su carácter vinculante en función de todos los antecedentes ya explicados.

En cambio el límite de la zona P correspondiente a La Berzosilla, debería mantenerse el límite de las NNSS/97 vigentes por partir de situaciones consolidadas jurídicamente.

Conclusión: **La coincidencia de los límites derivados del PRUG y las NNSS/97 vigentes, son sustancialmente coincidentes entre la Zona P y la Zona B1 del PRCAM, fundamentalmente en la Berzosilla**, donde se debería mantener el límite del suelo urbano de las NNSS/97 vigentes por partir de situaciones consolidadas jurídicamente con

parcelaciones, licencias, obras de urbanización, etc, cuyo cumplimiento del planeamiento vigente ha sido reiteradamente verificado.



Se adjunta la siguiente documentación

- PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A.4.2: USOS GLOBALES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE / Coincidente en cuanto delimitación Zonas P, con el Plano A7.3a: Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/1997 (incluido en Apdo. c3)**

- PLANO DE INFORMACION / **Plano A7.2: ZONIFICACION PORN / PRUG**
- *Plano comparativo P0*
- *Plano comparativo P1*
- *Plano comparativo P1-D1*
- *Plano comparativo P1-D2*

a4) Reclasificación de la UE 17:

En el informe de los técnicos del PRCAM, se dice textualmente: *"Sin embargo, si interesa sugerir que en tales correcciones se reclasifique a suelo rural con la protección que le corresponda el ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución-17 (21_AH-Pe2.Antiguo INI), o bien se recalifique en toda su extensión a "verde público", pues esa zona además de albergar hábitats de interés comunitario desempeña un importantísimo papel como corredor ecológico, que se ve incrementado por la cercanía del arroyo La Trofa"*

La UE 17 constituya un ámbito, clasificado ya como suelo urbano (EQUIPO) en las NNSS/86. En la revisión de las NNSS/97 se delimitó una Unidad de Ejecución, con el objeto de compatibilizar usos lucrativos mixtos,- residencial unifamiliar y comercio-servicios-, tanto con la catalogación del edificio principal y jardines anexos, como con la protección del arbolado y cauce del arroyo de Trofas al norte de la parcela, exigiendo para su desarrollo la aprobación previa de un PERI (ahora sería un Plan Parcial de Reforma Interior) que deberá tener también el carácter de Plan de Protección del Paisaje., llegándose incluso a la Aprobación definitiva de este último con fecha 30/junio/2008 (BOCM del 24/11/08). Posteriormente también fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 19/abril/2012 un Plan Especial de Mejora Integral de Saneamiento (BOCM del 09/06/12) y el correspondiente proyecto de urbanización el 17/marzo/2013 (BOCM del 28/05/13), incluyendo el primero, una serie de Medidas Ambientales Protectoras. Por lo tanto la iniciativa privada ha desarrollado el planeamiento general mediante planes especiales encaminados a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas del ámbito, sin que hasta el momento pueda deducirse inactividad de los titulares de la finca para el desarrollo de la misma, a salvo de la iniciativa para la aprobación de un Plan Parcial de Reforma Interior, para la implantación de usos lucrativos, hasta la fecha no materializada. Con estos antecedentes, y dado que la UE17 tiene un aprovechamiento lucrativo muy importante de 72.556 m2c (90% para los particulares), resulta impensable la reclasificación sugerida en el informe sectorial del PRCAM dada la altísima indemnización económica que sería necesaria asumir por el Ayuntamiento, y sobre todo por no resultar necesaria dada que la protección del arbolado y el cauce están garantizados tanto por las determinaciones vinculantes de la Ficha de Planeamiento, como por los Planes Especiales aprobados.

El AVANCE propone incluir la Ficha de la UE 17 en el grupo de lo que denomina "Ámbitos incorporados a las NNSS vigentes": No obstante al reconocer en el Apdo. 4.4.2. B2) de la Memoria de Ordenación que se trata de un ámbito Sin Desarrollar (SD), cabe en el Documento de Aprobación Inicial, revisar las condiciones de desarrollo de esta Unidad de Ejecución, estudiando la conveniencia o no, como se sugiere en este Apdo), de eliminar el uso residencial y consolidar un uso terciario o de servicios, incluso incrementando las medidas ambientales de protección o la proporción de zonas verdes públicas, manteniendo en todo caso la asimilación del ámbito a la categoría de *suelo urbano no consolidado*.

Se adjunta la siguiente documentación

- *Ficha de la UE-17 vigente*
- *BOCAM del 24/11/2008, con Acuerdo aprobación definitiva de Plan Especial de Protección del Paisaje + Plano*



- BOCAM del 09/06/2012, con Acuerdo aprobación definitiva y normativa del Plan Especial de Mejora Integral de Saneamiento
- BOCAM del 28/05/2013, Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización de mejora integral del saneamiento del campus "Los Peñascales"

a5) Supuestas contradicciones en el ámbito "El Tomillar"

En el informe de los técnicos del PRCAM, se dice textualmente: ".....convine destacar la contradicción existente en la naturaleza de los terrenos del ámbito "El Tomillar" reconocida en la información publicada en www.madrid.org ("suelo no urbanizable común" y en la atribuida en el Plano de Información A4.2 "Usos globales según el planeamiento vigente" del Avance, en donde el ámbito aparece calificado como "Equipamientos", con la condición de suelo urbano que ello conlleva"

Existe evidentemente un error en las fuentes utilizadas respecto del planeamiento vigente. Nos remitimos a la documentación ya citada, adjunta a la contestación al punto a2):

- Resolución del 10/junio/1999 / 4º y 5ª Aprobación Provisional / publicación BOCAM: 26/07/99

Como puede observarse, desde la fecha de su publicación, está vigente la clasificación de esta finca como suelo urbano, con la calificación de Equipamiento Otros (EQ/7.5).

Más aún, el hecho de que su calificación implicara un uso público, y siendo la finca de titularidad privada, provocó la petición de expropiación por parte de los particulares, lo que llevó finalmente- tras la judicialización del Expediente- a la firma de un CONVENIO por parte del Ayuntamiento para abonar un coste acordado de mutuo acuerdo, derivado de la valoración de la Finca como suelo urbano.

No cabe en definitiva proponer la calificación de Suelo No Urbanizable Común, no solo porque esta categoría no está permitida por el Acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS/97 (ámbitos aplazados) sino porque lógicamente el Ayuntamiento pretende la asignación de usos lucrativos para recuperar la inversión realizada por la expropiación, manteniendo su inclusión en suelo urbano, aunque se identifique con el suelo urbano no consolidado a efectos de su desarrollo.

En el AVANCE se corresponde con un nuevo Ambito de Actuación, denominado: AA_CH 2 / EL Tomillar, donde el objetivo es la implantación de un uso terciario singular y la obtención de un equipamiento supramunicipal adaptado a un entorno singular desde el punto de vista estratégico, de comunicaciones y vistas.

Se adjunta la siguiente documentación

- Plano de su inclusión en suelo urbano / planeamiento vigente / Resolución del 10/junio/1999
- CONVENIO entre Ayuntamiento y titular parcela para abono del coste de Expropiación.
- Ficha del Ambito de Actuación AA_CH 2 / EL Tomillar, propuesta en el AVANCE.

B) Informe del PRG/16/INF/16192, de fecha 1 de septiembre de 2016:

Las CONCLUSIONES del informe precedente se refieren a:

b1) En relación al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno:

La cartografía del promotor (del AVANCE) coincide "con la cartografía correspondiente al ámbito ordenado del Parque Regional y que el desarrollo planteado no tiene una afección directa sobre el mismo" Se entiende por lo tanto que los límites del ámbito del PRG y la zonificación del mismo que constan en el AVANCE son correctas.

Se adjunta la siguiente documentación

- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 24/marzo/2003.

b2) En relación a la Franja Periférica de Protección:

Según el informe sectorial: "Tras el oportuno análisis de la cartografía remitida por el promotor, se comprueba que la misma no recoge la Franja Periférica de Protección alrededor del Parque Regional del

Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, establecida en 100 metros en las diferentes Juntas Rectoras del Parque Regional"

Consecuencia: se trasladará al Equipo redactor la necesidad de definir en los planos que corresponda, la Franja Periférica de Protección, si bien cabe advertir que ello sólo será posible en aquellos casos en los que el límite del Parque Regional no coincida con la delimitación del suelo urbano, como ocurre en el límite oeste de la Urbanización El Gasco.

b3) En relación con los Montes Preservados y terrenos forestales:

Según el informe sectorial: *"En la zona de La Atalaya- Las Marías, clasificada como suelo urbano, el ordenamiento planteado afecta a terrenos incluidos en Montes Preservados..... En consecuencia, dichos terrenos deben mantener su calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en virtud del Art.9.1 de la ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, por tener dichos Montes Preservados el carácter de montes de régimen especial"*

El informe hace también referencia a un informe del 7/octubre/2013 de la Dirección General de Medio Ambiente en relación al Plan Especial de las Marías, considerando viable el Plan Parcial (¿?) siempre y cuando fuera de aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995. Pues bien, el citado Plan Especial de las Marías, es en realidad, una Modificación del Plan Especial inicial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 18/julio/2006 (BOCAM del 21/11/2006), y que ya obtuvo en su día todos los informes preceptivos favorables de la Consejería de Medio Ambiente.

Por otra parte, en la Memoria del Plan Especial Modificado de las Marías, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 13/febrero/2014 (BOCAM del 22/marzo/2014),- por supuesto también con todos los informes preceptivos favorables de la Consejería de Medio Ambiente-, ya consta las justificaciones necesarias en relación con la aplicación de la Disposición Transitoria:

"Antecedentes:

Es destacable el informe de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO / AREA DE ANALISIS AMBIENTAL, de 29/enero/2014, respecto de la aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados, planes y programas sobre el medio ambiente, concluyendo que de acuerdo con el ANEXO II, *"..... supone una mejora sobre el planeamiento vigente en el ámbito, al liberar de la edificación algunos de los espacios de mayor valor ambiental; por otro lado no afecta a espacios naturales protegidos, ni a los montes en régimen especial de los así asignados en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Conservación de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ni a zonas LIC o ZEPA de la Red Natura 2000, y por lo tanto **no es necesario tramitar la evaluación ambiental**, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos....."*

"Marco jurídico /

Clasificación urbanística de los terrenos: SUELO URBANO / El ámbito de planeamiento (APD8) al que pertenece el ámbito propio del PLAN ESPECIAL, era ya suelo urbano desde las NNSS / 76; posteriormente las NNSS /86 dieron un paso atrás y se clasificó como SUELO APTO PARA URBANIZAR, lo que implicaba la obligación de formulación y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, aprobándose sucesivamente el Plan Parcial el 20/10/1987, y el Proyecto de Compensación y Urbanización (simultáneamente) el 30/12/1987. Una vez ejecutadas dichas obras todo el ámbito de las Marías era de facto SUELO URBANO, de forma que en el momento de la revisión de las NNSS/97, se mantuvo dicha clasificación..... "

4. CRITERIOS URBANISTICOS PARA LA MODIFICACIÓN:

4.1. AMBIENTALES /

.....-, no existen determinaciones medioambientales supramunicipales vinculantes desde el punto de vista legal que obliguen o impongan determinadas zonas de protección en el ámbito del Plan Especial.



En efecto: en el Plano de clasificación del suelo, a escala 1:10.000 de las NNSS/97 vigentes, figura un área denominada Montes Preservados; dicha área afecta parcialmente al APD-8 (ver Plano PEM-11), y por lo tanto a parte del ámbito del PE, en un área que se extiende aproximadamente desde el túnel del FFCC hasta su límite Oeste. Sin embargo la Disposición Transitoria Décima de la ley Forestal establece que no tendrán la consideración de *Montes Preservados*, aquellos suelos que al 17/noviembre/1994 estén calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el planeamiento (general) municipal. En dicha fecha, en aplicación de las NNSS/97 vigentes, la calificación era de Suelo Apto Para Urbanizar (SAU) según Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM del 27/febrero/1986 de la CAM, aunque de la aprobación de los instrumentos de desarrollo y del proyecto de urbanización en 1987, así como la ejecución de éste en las parcelas donde se aprobaron posteriormente Estudios de Detalle, transformaron de facto parte del APD-8 en suelo urbano, por contar con los requisitos materiales (servicios urbanísticos) exigidos por la legislación urbanística aplicable.

En consecuencia, **no resulta legalmente de aplicación al ámbito del Plan Especial, ni por extensión al APD-8, la Ley Forestal y de la Protección de la Naturaleza 16/1995 de la Comunidad de Madrid** por estar clasificado como suelo urbanizable antes del 17/11/94”

Conclusión: Se entiende que la propia Consejería debe ser coherente con sus propios actos, de forma que ya se ha pronunciado al menos dos veces favorablemente sobre el desarrollo de este ámbito de Las Marías, donde se ha aprobado recientemente una Modificación del Plan Especial del 2006, precisamente para lograr una protección ambiental de mayor intensidad reduciendo la extensión y número de las parcelas edificables (pasando de 415 viviendas a 329) e incrementando proporcionalmente las zonas verdes en un 24% aproximadamente, suprimiendo además la edificación en el entorno de la Torre de Lodones, todo ello claro está, indemnizando el Ayuntamiento a los promotores por pérdida de aprovechamiento lucrativo, por una importante cantidad. Plantearse por ello un cambio de clasificación de suelo en este ámbito, no resulta en absoluto realista (sería imposible económicamente para el Ayuntamiento compensar los derechos adquiridos, incluido parte de suelo urbano ya consolidado exterior al Ambito del Plan Especial), y sobre todo carece de fundamento legal porque el ámbito era urbanizable al menos desde el año 1986, y no es aplicable la Ley 16/1995 de la CAM.

Se adjunta la siguiente documentación

- *INSERCIÓN DE LÍMITE MONTES PRESERVADOS SOBRE EL APD-8 Y PLAN ESPECIAL*
- *PLANO DE IMAGEN FINAL DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO*
- *BOCAM del 21/noviembre/2006- Aprobación definitiva del Plan Especial*
- *BOCAM del 22/marzo/2014- Aprobación definitiva del Plan Especial Modificado + normativa*

b4) En relación con las vías pecuarias:

Nos remitimos a la contestación al informe sectorial del 3/junio/2016, en el epígrafe siguiente **c3)**

.....

C) INFORMES SECTORIALES recibidos en el periodo de consulta realizado por la Consejería de Medio Ambiente, durante la tramitación de la evaluación ambiental estratégica:

Consideración previa: el AVANCE fue objeto de informe técnico favorable a efectos de su exposición pública mediante informe del 30/julio/2015, que consta en el Expediente, en el que se concretaban una serie de **prescripciones**, entre otras las siguientes:

- a) “Como Documento obligado, por el Art.56.4 de la Ley 9/2001, deberá entregarse una MEMORIA COMPLEMENTARIA (que puede incluir toda clase de documentación gráfica) que exprese el resultado de los trámites de información pública, y en particular la incidencia de los informes de Análisis Ambiental e Impacto Territorial. Podrá incluir los Anejos que se consideren necesarios, incorporando los Planos de Clasificación y

Calificación definitivos, así como las Fichas de las Unidades de Actuación suprimidas, modificadas o sustituidas, y anejos referidos a la normativa urbanística”

- f) Normativa urbanística (posible objeto de una ADENDA o SEPARATA de la Memoria Complementaria), en aplicación del Apdo. 1.2. OBJETIVOS CONCRETOS del Pliego de Prescripciones Técnicas. En su defecto: establecer criterios para el Documento de Aprobación Inicial:

Regulación actual del suelo urbano:

- Zonas de Actuación directa. Confirmación Zonas de Ordenanza actuales / calificación definitiva
- Reforma / mantenimiento de alineaciones / criterios
- Secciones tipo de viario / existentes / propuestas de modificación
- Parcelación / mantenimiento de tejido histórico/ posibles modificaciones en función de los diferentes ámbitos de gestión y/o planeamiento
- Regulación de situación de fuera de ordenación / criterios de legalización / restauración de la legalidad urbanística
- Análisis de parcelas de difícil desarrollo con las condiciones urbanísticas actuales / caso particular de parcelas sin acceso rodado desde la vía pública

Regulación del actual SNUP: Clasificación / normativa final

- Red de caminos públicos y vías pecuarias
- Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública

Revisar Ordenanzas, con el fin de introducir criterios para posibles modificaciones de carácter puntual, de forma que manteniendo su estructura básica actual, mejore ciertos aspectos en su aplicación, siempre con los criterios de simplificación, clarificación y flexibilidad cuando sea posible. Entre otros, a modo de ejemplo:

- Regulación instalación de CARPAS y elementos análogos.
- Flexibilización de las condiciones de implantación (altura de semisótano/ rellenos) para los Equipamientos.
- Regulación y composición de núcleos familiares en zona de ordenanza unifamiliar.
- Regulación de alturas / Regulación de la morfología de cubiertas / sólido capaz.
- Regulación del subsuelo.
- Condiciones de la Zona de Ordenanza CP/5 o la equivalente en el AVANCE
- Condiciones materiales de parcelación / frente / tamaño parcela/ círculo inscribible.
- Programa mínimo para viviendas.
- Normas particularizadas para el SNUP según zonas de protección / en particular para las zonas P del PRCAM.

Protección del Patrimonio, en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa vigente. Posibilidades de:

- Delimitación y posible creación de nuevas AIA.
- Desarrollo de las determinaciones vinculantes, a modo de ordenanza gráfica de las AIA (Áreas de Interés Ambiental).
- Desarrollo de los niveles de intervención en las FICHAS de edificios catalogados / Aportar Ficha modelo inmueble catalogado, con independencia requerimiento expreso de la Dirección General de Patrimonio.
- Ampliación del Catálogo de Espacios Libres/ ejemplares arbóreos”

Estas prescripciones resultan pertinentes, en cuanto la necesidad de dar respuesta concreta a los informes sectoriales, que pueden consistir en sugerencias o recomendaciones, o bien la exigencia de incorporación expresa de determinada normativa, acompañada o no, de la documentación técnica



correspondiente. En el primer caso, bastará que en la MEMORIA COMPLEMENTARIA DEL AVANCE, se haga una relación expresa de tales recomendaciones para su incorporación al futuro Documento de Aprobación Inicial; en el segundo caso, la versión definitiva del AVANCE, incorporará la normativa o documentación exigida.

También se incorporarán las sugerencias, correcciones o modificaciones, cuando se considere pertinente, en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO del AVANCE.

c1) Informe de División de Protección Civil, recibido el 20 de mayo de 2016:

El informe recuerda la necesidad de cumplir las medidas preventivas contenidas en el *Plan de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 58/2009, de 4 de junio* del Consejo de Gobierno, y en particular el Anexo 2, apartado 2.3.3, que especifica que las zonas edificadas limítrofes o interiores a terrenos forestales deberán cumplir las condiciones establecidas en la normativa que le sea de aplicación y, en especial, debe contar con una franja de 25 metros de anchura, separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio al área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

El Plan de Protección Civil, con independencia de su necesidad y obligatoriedad de su redacción, constituye una norma cuyo ámbito de aplicación y consiguiente tramitación, puede y debe realizarse con total independencia de la redacción y tramitación de la revisión del PGOU. No obstante, dada la situación singular de Torrelodones, en la que existe una proximidad de las zonas urbanas con las áreas forestales, incluso coincidencia entre el límite del suelo urbano y el límite del SNUP, deberá considerarse de forma expresa en el AVANCE, el Decreto 58/2009, de 4 de junio de la CAM, para que se tenga en cuenta en el documento de Aprobación Inicial.

Por otro lado, consta en el VOL.II / PLANOS DE INFORMACION DEL AVANCE: El Plano A3.10, denominado: "RIESGOS NATURALES" en el que se grafía una **Zonificación de Riesgos de Incendios**, por lo que dicho documento tiene puede valer de base para el Plan de Protección que se recomienda.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / se aceptan sugerencias en su conjunto.

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: NO
- Posible incidencia sobre normativa urbanística:
 - Regulación del actual SNUP: Clasificación / normativa final
 - Red de caminos públicos y vías pecuarias
 - Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública
 - Normas particularizadas para el SNUP según zonas de protección / en particular para las zonas P del PRCAM.

Se adjunta la siguiente documentación

PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: Plano A3.10, denominado: "RIESGOS NATURALES"

c2) Informe de Red Eléctrica Española (REE), recibida el 27 de mayo de 2016:

En el informe se identifica la línea área de transporte de energía eléctrica 220 kV GALAPAGAR-VALLE DEL ARCIPRESTE, recomendando tener en cuenta estas instalaciones en el plan de referencia o en futuros planes considerando que cualquier afección sobre las líneas deberán cumplir con los Reglamentos que sean de aplicación, especialmente lo establecido en el Art. 162.3 del Real Decreto



1995/2000 que limite la plantación de árboles y la construcción de edificios en la franja definida por proyección de los conductores incrementada por las distancia reglamentarias.

Consta en el VOL.II / PLANOS DE INFORMACION DEL AVANCE: El **Plano A5.5.b**, denominado: "Infraestructuras y Servicios. Energía Eléctrica y Telecomunicaciones"

La línea citada transcurre al noroeste del término municipal, afectando solamente a las urbanizaciones de Los Peñascales, identificado como suelo urbano consolidado, donde no se prevén nuevos desarrollos, pudiendo afectar únicamente a la consolidación del APD 13, si se tramitara una nueva parcelación.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / se aceptan sugerencias en su conjunto

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: NO
- Posible incidencia sobre normativa urbanística:

Relación con prescripción d) Unidades de Ejecución (informe del 30/07/2015):

- **APD 13-** Peñascales: Delimitar una nueva AA de la que forme parte las Parcelas C y D (no consolidadas) en función del alto número de viviendas asignadas en la Ficha vigente (30 y 50 viv) y la existencia de masas arbóreas catalogadas en la Manzana D

Se adjunta la siguiente documentación

PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A5.5.b**, denominado: "Infraestructuras y Servicios. Energía Eléctrica y Telecomunicaciones"

c3) Area de Vías Pecuarias, recibida el 3 de junio de 2016:

El informe hace una serie de CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL que son una mera referencia a la legislación sectorial aplicable en la materia, unas CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR, que inciden sobre la documentación gráfica y escrita del AVANCE, concluyendo que *"para poder informar favorablemente en materia de dominio público pecuario es necesario que el documento de avance del "Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de Torreldones recojan todas las consideraciones realizadas, todo ello para dar cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Es necesario que una vez recogidas todas las consideraciones realizadas sea de nuevo enviado al documento, debidamente diligenciado, a la Dirección General de Agricultura y Ganadería para su comprobación"*

Además de las referencias en la Memoria, consta referencia al menos a vías pecuarias e los Planos de INFORMACION: **Plano A4.3**, denominado: "ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS" y **Plano A7.3a**, denominado: Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/97"

Repercusión sobre el AVANCE: exigencia de incorporación expresa / requerimiento/ se aceptan sugerencias y modificaciones propuestas.

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (Parcialmente)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Incidencia sobre normativa urbanística: se entiende que debe figurar en todos los Planos DE ORDENACION, por tener una clasificación tasada como Suelo No urbanizable de Protección Especial de Vías Pecuarias (SNUP-E-VP), formando parte de la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias / Espacio Libre Protegido. Esta definición gráfica puede alcanzar, como consta en el informe a la serie de planos denominado: Áreas Homogéneas; o a las Alternativas de Ordenación; sin embargo es de esperar que la exigencia de *"...grafiar la Red de Vías Pecuarias*



en todos los planes del documento" se interpreta en sus justos términos, excluyendo por ejemplo los PLANOS DE INFORMACIÓN (por su propia naturaleza de carácter temático y elaboración libre) que nada tengan que ver con los Espacios Libres, como por ejemplo, el análisis de las aturas existentes en los núcleos urbanos.

Se adjunta la siguiente documentación

- PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A4.3**, denominado: "ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS"
- PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A7.3a**, denominado: "PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL: CLASIFICACION NNSS/97"

c4) Servicio de Evaluación Ambiental del Ayto de Madrid, recibida el 15 de junio de 2016:

A pesar de las sugerencias parecen fundamentarse mayoritariamente en una ley de carácter estatal, entendemos que el seguimiento de su cumplimiento no es competencia de un municipio colindante al que promueve el presente Avance de PGOU.

El informe realiza una serie de consideraciones en relación con el contenido del Estudio Ambiental Estratégico, especialmente lo dispuesto en el ANEXO IV de la Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que por ser de obligado cumplimiento, no supone obligaciones añadidas a la propia documentación del AVANCE, en cuanto la obligación de justificar por ejemplo las afecciones a la red hidrográfica del entorno (el Arroyo de Trofa se reconoce por ejemplo expresamente en el Plano A4.3 como elemento territorial valioso), las medidas estratégicas previstas para prevención/ corrección de los impactos ambientales, o la elaboración y seguimiento de un programa de Vigilancia Ambiental.

Por otro lado la afección a los municipios limítrofes, se analiza en el Volumen de la Memoria de INFORMACION Y DIANOSTICO, fundamentalmente en el Apdo. 2.1. EMPLAZAMIENTO REGIONAL Y SUS IMPLICACIONES, debiendo ser el propio Informe de Impacto Territorial, el que analice y verifique la idoneidad del contenido del AVANCE en dicho sentido. Parece adecuado analizar expresamente en la Memoria Complementaria del AVANCE la afección concreta al municipio de Madrid de la ordenación propuesta, pero resulta excesivo exigir un análisis sobre la repercusión concreta que puede tener un supuesto incremento del tráfico en la A-6 en los accesos a la capital, ya que la mayor parte de las nuevas viviendas y transformación de suelo que se llevarán a cabo en Torrelodones ya está considerada en el PGOU vigente por lo que el impacto de las actuaciones previstas en el presente Avance generan un impacto probablemente despreciable en el tráfico de la A-6.

Sin embargo puede resultar pertinente, el análisis detallado del área urbana colindante con la ZEPA del Monte del Pardo, fundamentalmente en el tramo de suelo urbano, aunque sean áreas prácticamente consolidadas donde no se proponen nuevos desarrollos. Sin embargo, entendemos que son documentos de gran interés pero consideramos que no forman parte reglamentaria ni orgánica del contenido de un Plan General de Ordenación Urbana. Por ello, en cualquier caso, por su nivel de definición deberá trasladarse un estudio específico al Documento de Aprobación Inicial que se redacte en su día como desarrollo del presente AVANCE.

Por otra parte en el Estudio de UNIDADES AMBIENTALES (anexo al VOLUMEN DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO), figura ya la delimitación y análisis de varias Unidades colindantes con el TM de Madrid, como son la **Unidad Ambiental 8: "Las Lomas de la Espuma"** (zona a1 del PRCAM) y **Unidad Ambiental 9: "Barrancos de los Peñascales-Arroyo de Trofas"**, por lo que no parece necesario añadir más documentación en esta fase del trabajo quedando descrito en el Estudio Ambiental Estratégico.



Finalmente, respecto a la solicitud de un resumen no técnico de la información enviada con el el objetivo de facilitar la participación pública, sólo aclarar que el presente Avance de PGOU se ha desarrollado en paralelo a un proceso de participación muy intenso, que excede con mucho lo previsto en la legislación de suelo de la Comunidad de Madrid y cuyo desarrollo y resultados se describen tanto en la Memoria de información como en la de Ordenación, ya que ha tenido distintos actos y procesos en cada una de las fases. Incluso, tras el envío de la documentación a la Dirección General de Medio Ambiente se preparó un documento resumen del Avance que fue repartido en los buzones de todas las viviendas de Torreldones con el objetivo de reforzar el periodo de sugerencias que, además de durar 4 meses, fue apoyado por una serie de sesiones públicas de reflexión y trabajo. Por último, explicar que el equipo redactor del Avance tiene el compromiso de resumir todo el extensísimo proceso en una Memoria de Participación que se entregará al final el periodo de respuesta a informes y alegaciones.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / remisión a cumplimiento legislación vigente

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Posible incidencia sobre normativa urbanística:
 - En documento de Aprobación Inicial, revisar ordenación del APD 13 /MONTE I y II de Los Peñascales, en sus bordes y colindancia con la ZEPA del Monte del Pardo.

Se adjunta la siguiente documentación

- **Unidad Ambiental 8:** "Las Lomas de la Espuma"
- **Unidad Ambiental 9:** "Barrancos de los Peñascales-Arroyo de Trofas"

c5) Ayuntamiento de Galapagar, recibida el 16 de junio de 2016:

En el Apdp. CUARTO, se dice textualmente: "Por todo lo anteriormente expuesto, considerando la zona limítrofe al municipio de Galapagar en la que no se han localizado modificaciones significativas, a priori no se deduce que puedan producirse impactos significativos que pudieran afectar al término municipal de Galapagar....."

En el Apdo. QUINTO, se realiza la recomendación de que dadas las diversas figuras de protección en dos tramos colindantes con Torreldones: Urbanización Parquelagos /Fuente de la Teja, suroeste Fuente de la Teja/proximidades del Gasco, se tenga en cuenta las medidas preventivas necesarias en el Estudio Ambiental Estratégico.

Por otra parte en el Estudio de UNIDADES AMBIENTALES (anexo al VOLUMEN DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO), figura ya la delimitación y análisis de Unidad Ambiental colindante con el TM de Galapagar, como es la **Unidad Ambiental 13: "Vertientes de El Gasco"** por lo que parece necesario añadir más documentación en esta fase del trabajo.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación/ se aceptan sugerencias

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: NO

Se adjunta la siguiente documentación

- **Unidad Ambiental 13:** "Vertientes de El Gasco"



c6) Consorcio Regional de Transportes, recibida el 16/junio/2016:

Tras enumerar la documentación recibida y establecer el marco legal para la realización del informe, realiza una descripción de las determinaciones generales del Avance que considera más relevantes así como una descripción algo más detallada de lo relativo a la movilidad en el conjunto del municipio y de aquellos ámbitos en los que se realizan propuestas concretas sobre este tema: AA-CO2 Entorno Estación y S-1 Arroyo de la Torre. Se consideran adecuadas las propuestas del Avance en materia de movilidad, incluyendo las siguientes valoraciones:

- *"Se recomienda que en las fases posteriores al avance, se realice un **estudio más detallado del área intermodal y el aparcamiento** vinculado, planteado en el S 1 "Arroyo de la Torre" para analizar su viabilidad.*
- **Estudio de tráfico** para estimarla afección que produciría, tanto en el municipio como en los accesos, la flexibilización y fomento de la **implantación del uso terciario**"
- *Localización adecuada de las paradas de transporte público, y vinculación tanto con los usos generadores de demanda de movilidad como con espacios públicos atractivos.*
- *Reserva específica de espacios para la carga y descarga*
- *Atención particular a las personas de movilidad reducida"*

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / se aceptan sugerencias:

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: NO
- Posible incidencia sobre normativa urbanística:
- Se aceptan las consideraciones acerca del desarrollo del área intermodal y aparcamiento en el Sector 1 "Arroyo de la Torre" y se atenderá de manera específica en futuros documentos al impacto de la implantación de nuevos usos terciarios.

Se adjunta la siguiente documentación

- **PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / Plano A.5.3: Red Viaria y síntesis del PMUS**

c7) Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 24/junio/2016:

El informe realiza una serie recomendaciones generales, entre las que destacamos aquellas que afectan directamente al instrumento en tramitación, el plan general de ordenación urbana:

- *"Acometer de forma prioritaria las actuaciones necesarias de mejora y renovación" en los colectores que tienen saturación cuando hay lluvias abundantes: "colector de La Estación, colector Arroyo de la Solana/Los Peñascales.*
- *Con relación a la presencia de Radón en el municipio, sugiere consultar las consideraciones que hace la guía técnica "Protección frente a la inmisión de gas radón en edificios" para establecer "soluciones constructivas adecuadas para evitar su presencia en el interior de los edificios o reducirla a niveles que no requieran medidas de intervención".*
- *Con el fin de reducir el riesgo de Legionelosis, señalar el área de influencia de las torres de refrigeración (entorno de 500 m.) de cara a la contención del polvo y partículas en las obras de urbanización o demolición.*
- *Señalar en las viviendas antiguas que estén abandonadas, la posible presencia de materiales con fibras que necesitan una manipulación especializada.*
- *Evaluar las dotaciones disponibles en el municipio de cara a un envejecimiento de la población a medio plazo."*

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: NO
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: NO
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: posible incorporación a ordenanzas edificación y/o urbanización desarrolladas en el Documento de Aprobación inicial.

c8) Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 27/junio/2016:

El informe desarrolla una serie de valoraciones generales sobre diversos temas derivados de la legislación sectorial aplicable de obligado cumplimiento, aunque no se cite expresamente en la normativa que desarrolle el PGOU:

- *"El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas"*
- *La red de colectores deberá ser separativa*
- *Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas.*
- *En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio público Hidráulico.*
- *Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico y en la zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo."*

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / remisión a cumplimiento legislación vigente

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: NO, de forma específica / SI, genérica.

Se adjunta la siguiente documentación

- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / **Plano A.3.6: HIDROLOGIA***

c9) Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), recibida el 29/junio/2016:

Se informa de que " *Por el término municipal de Torrelodones discurre el trazado ferroviario correspondiente a la Línea de Red Convencional Madrid-Hendaya (...)*" y que, por lo tanto, es de aplicación la legislación vigente "*Ley 38/2015, de fecha 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (en adelante LSF), el RO 2.387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y el RO 810/2007, de fecha 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento sobre seguridad en la circulación de la Red Ferroviaria de Interés General*".

El informe describe "*las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso que deberán ser respetadas*" según la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.

También hace referencia al Estudio Informativo para el aumento de capacidad de la línea ferroviaria Madrid-Hendaya, aprobado definitivamente.

El informe propone:

- Hacer referencia a la legislación vigente a lo largo del documento y que se incluyan las determinaciones establecidas.



- Incluir el Avance de PGOU el trazado recogido en el Estudio Informativo mencionado, ajustando la clase de SNUP-E-INFR a "los físicamente acotados por el cerramiento ferroviario, no pudiendo considerarse éstos Espacio libre de protección de Vías" además de incluir "la reserva ferroviaria para el trazado del Estudio Informativo".
- Calificar el edificio de la Estación de Torrelodones y otra instalación ferroviaria presente en el lado derecho de la vía como Sistema General Ferroviario.
- Incluir en las fichas de los ámbitos colindantes o que afecten a suelos titularidad de ADIF –entre ellos, AA CO1 Entono Estación", AA_CO4 "las Marias", AA LI1 "los llanos" y el sector S-I ' Arroyo de la Torre- alguna observación sobre esta circunstancia, además de incluir la obligación de que el promotor presente un estudio acústico. Además se considerará esta circunstancia en el desarrollo posterior de las actuaciones.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / remisión a cumplimiento legislación vigente / se aceptan sugerencias incorporando las modificaciones con los matices necesarios.

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: NO
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: SI / FICHAS AMBITOS DE ACTUACION Y PLANO CLASIFICACIÓN / ESTRUCTURA GENERAL (CALIFICACION) DE SUELO.

c10) Dirección general de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 12/julio/2016:

Comienza caracterizando de manera general el Avance de PGOU y describiendo los objetivos enunciados en el documento, así como la propuesta de clasificación de suelo. A continuación describe la red principal establecida por el Avance, señala el ámbito de ordenación que se relaciona directamente con ella (AA_CH2 El Tomillar) y que afecta a una de las carreteras que pertenece a la Red Principal de la Comunidad de Madrid. (M-618, con una IMD. en 2015 de 6631 vehículos). Finalmente, aparece como antecedente el informe de la propia DG con relación a una modificación del trazado de la M-618 motivada por el ámbito AHN.

La conclusión del informe es favorable al documento del AVANCE, añadiendo una serie de comentarios de los que señalamos los más relevantes para las siguientes fases del PGOU:

- La propuesta de configuración de la variante de la M-618 no aparece en el documento. Además señala que "La carretera M-618 ,finaliza en el Paseo de Joaquín Ruíz Jiménez de Torrelodones y no en la A-6" según acuerdo interadministrativo.
- Deberán respetarse las zonas de dominio público y protección en todas las carreteras de competencia autonómica y no se podrán calificar estas como zona verde o espacio libre.
- Se deberán realizar planos específicos de carreteras con la información sobre las actuaciones previstas en las carreteras competencia de CAM.
- La plataforma de la carretera y sus zonas de dominio público deberán estar clasificadas como Suelo No Urbanizable perteneciente a la "Red Supramunicipal de Infraestructuras Viarias de Comunicaciones"
- Las afecciones y actuaciones que afecten a carreteras de la Comunidad de Madrid, y en concreto la tipología de las conexiones, como la nueva glorieta del ámbito AA_CH 2 "El Tomillar", se determinarán a través de reuniones y en colaboración entre el Ayuntamiento de Torrelodones y la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras"

Se aceptan las sugerencias y se asume la necesidad de hacer las modificaciones propuestas de cara a posteriores fases del PGOU. Tan sólo señalar que la propuesta de variante de la carretera M-618 ha sido abandonada.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / remisión a cumplimiento legislación vigente / se aceptan sugerencias incorporando las modificaciones con los matices necesarios.

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI (parcial)
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO),
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: SI / FICHAS AMBITOS DE ACTUACION Y PLANO CLASIFICACIÓN / ESTRUCTURA GENERAL (CALIFICACION) DE SUELO. Hay que matizar que la variante de la M-618 sido desechada.

c11) Canal de Isabel II, recibida el 02/agosto/2016:

Tras enumerar la documentación recibida y los convenios de gestión con el Ayuntamiento de Torrelodones (alcantarillado, la distribución de agua de consumo humano, ejecución de infraestructuras y agua de riego para zonas verdes) y justificar su competencia para emitir el informe, realiza consideraciones sobre diversos temas:

- Estima la demanda media diaria de agua de los ámbitos de ordenación propuestos o incorporados de planes anteriores en 3.663 m³/día ó 42,4 l/s. (SUNC: 3.102 m³/día / SNUz 561 m³/día) y el pico
- Justifica que **no es competente** para pronunciarse sobre la suficiencia de los recursos hídricos para satisfacer nuevas demandas, basándose en el artículo 149 de la constitución española de 1978, señalando la competencia de la confederación hidrográfica del río Tajo.
- El caudal de vertido de aguas residuales estimado de estos ámbitos de ordenación es 2.6727 m³/día que se repartirán entre los dos sistemas de depuración utilizados por el municipio de Torrelodones: "Galapagar-Torrelodones" (1.804 m³/día) y "Las Matas-Penascales" (823 m³/día). La primera de ellas puede asumir perfectamente los nuevos vertidos mientras que la segunda no será capaz hasta que no se terminen las obras en ejecución. A esto se añaden algunas recomendaciones sobre el diseño de las redes de aguas residuales (dependiendo de si es de tipo separativo o unitario, condiciones de las aguas negras).
- Con respecto al riego de zonas verdes, en la normativa del PGOU *"deberá prohibirse expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano"*. En general se deberá cumplir la normativa del propio Canal YII respecto al uso de aguas reutilizadas.
- En cuanto a la calificación de suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas, *"deberán calificarse como **Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales (de abastecimiento o saneamiento)**, si dan servicio a varios municipios, o como **Redes Generales de Infraestructuras Sociales**"* si sólo lo hacen a Torrelodones. Se señalan todas las infraestructuras de este tipo en el municipio y su propuesta de calificación, por medio de un listado y un plano.
- Tanto en los planos como en la normativa, se deben recoger las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) descritas en su Normativa de Gestión para el Abastecimiento.
- En la normativa, se contemplará expresamente como *"uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en el suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías"*.
- En las Normas Urbanísticas Generales deberán figurar específicamente, en los apartados correspondientes, los siguientes textos: *"En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua para consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para **Redes de Abastecimiento** vigentes en Canal de Isabel II Gestión. (2012) "*, *"En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros,*



pendientes, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para **Redes de Saneamiento** vigentes en Canal de Isabel II Gestión. (2006)" y "En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas para **Redes de Reutilización** vigentes en Canal de Isabel II Gestión. (2007) "

- Finalmente, se recogen diversos aspectos de la tramitación posterior y gestión de las infraestructuras de este tipo.

Repercusión sobre el AVANCE: recomendación / requerimiento / se aceptan sugerencias incorporando las modificaciones propuestas.

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: NO
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: Ordenanzas (remisión a Documento Aprobación inicial) y PLANO CLASIFICACIÓN / ESTRUCTURA GENERAL (CALIFICACION) DE SUELO (AVANCE)

c12) Dirección General de Patrimonio Cultural / recibida el 16/diciembre/2016:

Tras establecer el marco legal para la realización del informe, describe las comunicaciones previas entre la D.G. de Patrimonio Cultural y el Ayto de Torrelodones.

Posteriormente enumera los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico, tanto los que tienen protección específica (BIC, BIP y yacimientos arqueológicos documentados) como los de protección general (Bienes de Patrimonio Histórico). Todos ellos deberán estar incluidos en el Catálogo de Planeamiento.

Además se señala que "se deberá realizar un Estudio Histórico (...) sobre los Bienes ya identificados (...) así como para señalar Bienes de Patrimonio Histórico, que a fecha de hoy, no está reconocida su existencia.

Concluye el informe: "En consecuencia, para determinar el alcance del Estudio Ambiental Estratégico debe recogerse la identificación diferenciada de todos los bienes referidos anteriormente, así como todos los recabados en el pertinente Estudio Histórico, con su correspondiente régimen de conservación/protección"

En el informe se realiza un listado con 30 elementos, debiendo ser objeto de análisis **28 elementos**, ya que los correspondientes a la nomenclatura CM/0152/023 /"Villa María Teresa" y CM/0000/164 / "Posición Caños de Trofas", pertenecen al TM de Galapagar y Las Rozas, respectivamente.

El listado es el siguiente:

Nº en el inventario de la Comunidad	Denominación	Situación
CM/152/002	Torrejón de Torrelodones	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/152/005	Palacio del Canto del Pico	NNSS / CA
CM/152/0013	Escudo Heráldico Fuente Caño	Sin documentar
CM/0000/024	Canal del Guadarrama / Presa del Gasco	CA + Otros Estudios
CM/0152/004	Casco Histórico de Torrelodones	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/0152/006	Refugio de Prado Grande	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/0152/007	Observatorio de Cantos Negros	CA
CM/152/011	Parroquia Ntra. Sra. de la Asunción	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/152/012	Fuente del Caño y Arca del Agua	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/0152/025	Edificio La Posada	NNSS
CM/0152/026	Telégrafo óptico	NNSS / CA

CM/0152/027	Pretil puente S. XVIII	NNSS
CM/0152/028	Molino de Juan Mingo	CA
CM/0152/030	Mina Arroyo de Trofas	CA
CM/0152/031	Iglesia San Ignacio de Loyola	Hecha ficha actualizada / NNSS
CM/0000/164	Posición Caños de Trofas	Las Rozas
CM/0152/024	Fuente año 1926	NNSS
CM/0152/008	Edificio Las cinco leguas	NNSS
CM/0152/009	Villa Amelia	NNSS
CM/0152/010	Edificio STT Ayuntamiento	NNSS
CM/0152/014	Casa "El Gasco"	NNSS-SNUP
CM/0152/015	Casa "Cantos Negros"	NNSS-SNUP
CM/0152/016	Casa "Panarras	NNSS-SNUP
CM/0152/017	Casa Enebrillo Viejo	NNSS-SNUP
CM/0152/018	Villa Rosalía y El Mirador	NNSS
CM/0152/019	Casa Andrés Vergara nº 22	NNSS
CM/0152/020	Casa Andrés Vergara nº 20	NNSS
CM/0152/021	Casa Andrés Vergara nº 16	NNSS
CM/0152/022	Residencia del INI	NNSS
CM/0152/023	Villa María Teresa	Galapagar

De los 28 elementos en el TM de Torrelodones, **23 elementos ya están recogidos en el Catálogo de planeamiento de las NNSS/97**, vigentes, por lo tanto solamente 5 elementos no están incorporados al planeamiento (un 18%), aunque en el caso del elemento CM/0000/024 (Canal del Guadarrama y Presa del Gasco) se han iniciado los trámites para su declaración de BIC (Acuerdo del Pleno de 9 de febrero de 2016, lo que da muestra del interés del Ayuntamiento por fomentar, adecuar y actualizar los elementos susceptibles de protección, y por extensión el Catálogo.

Muestra de ello son los estudios sectoriales encargados por el Ayuntamiento, entre otros: "*REALIZACION DE LA CARTA ARQUEOLOGICA Y CATALOGACION DE LOS RECURSOS LOCALES PARA EL DESARROLLO TURISTICO*" (2012) donde ya se recogen y documentan 4 de los elementos no incluidos actualmente en el planeamiento (CA en el Cuadro), **quedando solamente 1 elemento sin documentar** (CM/152/0013)

A su vez, de los 23 elementos de las NNSS/97 vigentes, 6 de ellos obedecen al formato exigido, por la Dirección General incluidos en el Expediente correspondiente a la Modificación puntual de planeamiento 1/2013, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM con fecha 10/mayo/2016 (BOCAM del 13/06/16).

Como ya se ha dicho antes, el acuerdo de exposición pública del AVANCE, incluye una serie de prescripciones en relación con la:

Normativa urbanística (posible objeto de una ADENDA o SEPARATA de la Memoria Complementaria), en aplicación del Apdo. 1.2. OBJETIVOS CONCRETOS del Pliego de Prescripciones Técnicas. En su defecto: establecer criterios para el Documento de Aprobación Inicial:

Protección del Patrimonio, en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa vigente. Posibilidades de:

- Delimitación y posible creación de nuevas AIA.
- Desarrollo de las determinaciones vinculantes, a modo de ordenanza gráfica de las AIA (Áreas de Interés Ambiental).



- Desarrollo de los niveles de intervención en las FICHAS de edificios catalogados / Aportar Ficha modelo inmueble catalogado, con independencia requerimiento expreso de la Dirección General de Patrimonio.
- Ampliación del Catálogo de Espacios Libres/ ejemplares arbóreos"

Dichas prescripciones se derivan asimismo del Pliego de Condiciones Técnicas, de forma que el Equipo Redactor ya ha incluido un capítulo específico y amplio en el VOLUMEN correspondiente a MEMORIA DE ORDENACION/ NORMATIVA/ CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS, concretando los criterios y propuestas para la actualización del actual Catálogo, el marco legal derivado de la Ley 3/2013 y la propuesta de CATALOGO PRELIMINAR DE BIENES PROTEGIDOS. Los criterios de valoración no solo se refieren a los bienes de interés patrimonial, sino a la catalogación por ejemplo de la arquitectura moderna o la protección de la escena urbana. En el CATALOGO PRELIMINAR se analizan **173 elementos**, de los cuales la mayoría se mantendrá, otros serán objeto de re-evaluación y otros serán desechados. Este número es considerablemente superior a los **98 elementos** del Catálogo vigente de las NNSS/97, lo que indica que ya desde el AVANCE se ha hecho un esfuerzo por sentar las bases y criterios para la elaboración más detallada en la siguiente Fase de la revisión, es decir en el documento de Aprobación Inicial, que es donde debería figurar en su caso el Estudio Histórico exigido.

Repercusión sobre el AVANCE: exigencia de incorporación expresa / requerimiento/ se aceptan sugerencias y modificaciones propuestas

- Referencia al asunto considerado en el AVANCE: SI
- Consideración obligada en la MEMORIA COMPLEMENTARIA del AVANCE (REFUNDIDO)
- Consideración obligada en el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO: SI
- Se completarán y modificarán los Planos de INFORMACION si fuera preciso.
- **El AVANCE incluirá en el Volumen de ORDENACION un Plano específico**, diferenciando los elementos del Catálogo vigente y los propuestos para su inclusión, y **en todo caso figurarán los bienes y su régimen de protección, señalados en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.**
- Posible incidencia sobre normativa urbanística: SI / FICHAS BIENES PROTEGIDOS / PLANO ESTRUCTURA GENERAL (CALIFICACION) DE SUELO / PLANO ESPECIFICO BIENES PROTEGIDOS

Se adjunta la siguiente documentación

- *Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 9/febrero/2016 solicitando a la Comunidad de Madrid se continúen los trámites e informes iniciados en 2012 para declarar la Presa del Gasco y el Canal del Guadarrama como Bienes de Interés Cultural.*
- *Contestación de la Dirección General de Patrimonio del 25/mayo/2016*
- *CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS / VOLUMEN DE ORDENACION DEL AVANCE*
- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / **A4.3: ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS***
- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / **A5.4: Calidad del entorno urbano. Elementos de valor patrimonial.***

En el Documento final del AVANCE, se adjuntará al menos el siguiente **CUADRO** según las directrices de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio, que incluye el listado completo de los bienes a proteger así como el tipo de protección asignado:



CODIGO	REF. CATASTRAL	NOMBRE	DIRCALLE	NUM	CP	LOCALIDAD	OTROS NOMBRES	BIC	BIP TRAN	YAC	PROTGENERAL	NNSS/A	NNSS/E	NNSS/I
CM/0000/024	28152A010090020000QU 28152A009000200000QI	CANAL DEL GUADARRAMA Y PRESA DEL GASCO	JUNTO RIO GUADARRAMA		28250	TORRELODONES			X	X				
CM/0000/164		POSICIÓN CAÑOS DE TROFAS	LAS ROZAS											
CM/0152/002	0916007VK2901N0001AP	TORREJÓN DE TORRELODONES	CAMINO DE LA TORRE		28250	TORRELODONES	ATALAYA DE TORRELODONES, TORRE DE LOS LODONES TORRE DE LOS OYDORES	X		X				X
CM/0152/004		CASCO HISTÓRICO DE TORRELODONES	CALLE REAL Y ADYACENTES		28250	TORRELODONES	BARRIO DE ARRIBA / BARRIO DE ABAJO			X				
CM/0152/005	28152A001000010000QQ	PALACIO DEL CONDE DE LAS ALMENAS	POLIGONO 1 PARCELA 1 FINCA CANTO DEL PICO /AVENIDA CONDE DE LAS ALMENAS		28250	TORRELODONES	PALACIO DEL CANTO DEL PICO/PEÑA BERMEJA	X						X
CM/0152/006	9626301VK1992N0001UT	REFUGIO PRADOGRANDE	CALLE JESUSA LARA		28250	TORRELODONES			X	X				
CM/0152/007	28152A003000020000QJ	OBSERVATORIO DE CANTOS NEGROS	FINCA CANTOS NEGROS		28250	TORRELODONES	POSICIÓN LINCE		X	X				
CM/0152/008	1224006VK2912S0001RH 1224007VK2912S0001DH	EDIFICIO "LAS CINCO LEGUAS"	PLAZA DE EPIFANIO VELASCO	5	28250	TORRELODONES					X	X		
CM/0152/009	1423003VK2912S0001WH	VILLA AMELIA	PLAZA DEL CAÑO	1	28250	TORRELODONES					X	X		
CM/0152/010	1523701VK2912S0001RH	EDIFICIO SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	2	28250	TORRELODONES					X	X		
CM/0152/011	1324603VK2912S0001HH	PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN Y CASA CURA	CAMINO DE VALLADOLID	26	28250	TORRELODONES			X	X			X	X
CM/0152/012		FUENTE DEL CAÑO Y ARCA DE AGUA	PLAZA DEL CAÑO/ PLAZA DEL ARCA		28250	TORRELODONES			X	X				X
CM/0152/013		ESCUDO HERÁLDICO - FUENTE DEL	PLAZA DEL CAÑO			TORRELODONES		X						
CM/0152/014	28152A010000010000QX	CASA "EL GASCO"	ALMIRANTE MARQUES DE VALTERRA/	6	28250	TORRELODONES	CASA GRANDE DE EL GASCO				X	X		
CM/0152/015	28152A003000080000QW	CASA "CANTOS NEGROS"	AVENIDA DEL PARDO		28250	TORRELODONES	MONTE LAS NIEVES /EL BAÑADERO				X	X		
CM/0152/016	28152A009000200000QI	CASA "PANARRÁS"	MONTE PANARRAS/ CAMINO DEL		28250	TORRELODONES	FINCA PANARRAS				X	X		
CM/0152/017	28152A009000020000QG	CASA ENEBRILLO VIEJO	CAMINO DEL PARDILLO		28250	TORRELODONES	SITIO CUESTA BLANCA VALDEHURONES				X	X		
CM/0152/018	9421206VK1992S0001HD 9421205VK1992S0001UD	VILLA ROSALÍA Y EL MIRADOR	AVENIDA DE TORRELODONES, 39-41		28250	TORRELODONES	COLONIA VERGARA				X	X		
CM/0152/019	9425007VK1992S0001FD	CASA CALLE ANDRÉS VERGARA Nº 22	ANDRÉS VERGARA	22	28250	TORRELODONES	COLONIA VERGARA				X	X		
CM/0152/020	9425010VK1992S0001FD	CASA CALLE ANDRÉS VERGARA Nº 20	ANDRÉS VERGARA	20	28250	TORRELODONES	COLONIA VERGARA				X	X		
CM/0152/021	9425011VK1992N0001MT	CASA CALLE ANDRÉS VERGARA Nº 16	ANDRÉS VERGARA	16	28250	TORRELODONES	COLONIA VERGARA				X	X		
CM/0152/022	4216203VK2941S0001XA	RESIDENCIAL DEL I.N.I.	GABRIEL ENRÍQUEZ DE LA ORDEN	31	28250	TORRELODONES	GRANJA LOS PEÑASCALES				X			X
CM/0152/023		VILLA MARÍA TERESA	CARRETERA DE GALAPAGAR	2										
CM/0152/024		FUENTE AÑO 1926	PLAZA DEL ARCA		28250	TORRELODONES	FUENTE PEQUEÑA		X					X
CM/0152/025	1522204VK2912S0001YH	EDIFICIO "LA POSADA"	REAL	4	28250	TORRELODONES	BARRIO DE ARRIBA / BARRIO DE ABAJO			X			X	
CM/0152/026	28152A001000450000QD	TELÉGRAFO ÓPTICO	FINCA MONTE DE LOS ÁNGELES		28250	TORRELODONES	TORRE DEL TELÉGRAFO DE NAVALAPIEDRA		X	X		X		
CM/0152/027	1423803VK2912S0001AH	PRETIL PUENTE SIGLO XVIII	CAMINO DE VALLADOLID		28250	TORRELODONES	ARROYO DE LA TORRE O DEL PIOJO		X	X				X
CM/0152/028	28152A012000040000QP	MOLINO DE JUAN MINGO	JUNTO AL RÍO GUADARRAMA		28250	TORRELODONES			X	X				
CM/0152/030	28152A003000020000QJ	MINA ARROYO TROFAS	FINCA CANTOS NEGROS		28250	TORRELODONES	ARROYO DE LA MINA			X				
CM/0152/031	9524330VK1992S0001QD	IGLESIA SAN IGNACIO DE LOYOLA	Pº ANDRÉS VERGARA	5	28250	TORRELODONES	COLONIA VERGARA		X	X				X



Conclusión final:

El objeto principal del presente informe técnico es contestar a la Dirección General de Medio Ambiente / Servicio de informes técnicos medioambientales, en TRAMITE DE AUDIENCIA, según comunicación del 15/diciembre/2016 (RE: 201132 del 22/diciembre/2016). Los apartados A) y B) responden específicamente a las cuestiones planteadas por la Subdirección General de Espacios Protegidos y la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica; el apartado C) responde a los informes y sugerencias recabados durante la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, y trasladados al Ayuntamiento, al efecto de que por parte de este último se pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que se consideren pertinentes.

El presente informe incluye un volumen con documentación gráfica y escrita que se considera pertinente a efectos de la justificación solicitada.

Se entiende que las cuestiones específicas de competencia exclusiva de la Consejería de Medio Ambiente quedan contestadas, en relación con la emisión del informe exigido por el Art.56.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, es decir el *informe previo de análisis ambiental* (actualmente procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre).

Se contesta también a las sugerencias e informes sectoriales recibidos, entendiendo asimismo, que cuando no se trata de meras recomendaciones o remisión al cumplimiento de la legislación vigente, no es necesaria en esta fase de la tramitación del AVANCE la incorporación inmediata de las correcciones solicitadas puesto que el Equipo Redactor tiene la obligación contractual-, y el Ayuntamiento la voluntad-, de refundir la versión definitiva del AVANCE a efectos de su ulterior aprobación, en función tanto del proceso de participación, como de los informes preceptivos de la Comunidad de Madrid, en el que se incluye el informe de Impacto Territorial, para cuya emisión se considera también suficiente la documentación remitida del AVANCE junto con la presente contestación, ya que por su propio objetivo, maneja parámetros globales sobre la propuesta de revisión del POGU, más allá de los detalles normativos u ordenación pormenorizada, propios de una fase posterior (documento de Aprobación Inicial) en la redacción del nuevo PGOU.

FDO: EL ARQUITECTO MUNICIPAL/ ALBERTO ALONSO BERCERO

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
A417A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

FECHA DE FIRMA:
27/01/2017

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC28BEA81FE727B944CA1



Informes de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Medio Ambiente
A) Informes del PRCAM/483.P42.16, de 1 de julio y 4 de octubre de 2016:



a1) Derogación Ley 5/2012, de 20 diciembre, de viviendas rurales sostenibles:
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)

a2) Vinculación del PGOU al PRUG en cuanto delimitación de la Zona P:

Se adjunta la siguiente documentación:

- *Resolución del 10/junio/1999 / 4º y 5ª Aprobación Provisional / publicación BOCM: 26/07/99*
- *Resolución del 29/mayo/2003 / 6ª Aprobación Provisional/ Publicación BOCM: 13/06/03 y 29/09/11*
- *Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 30/enero/2003.*





AYUNTAMIENTO DE TORRELOZ
(MADRID)
(C.P. 28250)

.....

**ÁREA DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO**



Resolución del 10/jun/1999

(Ámbitos aplazados) / 4ª y 5ª Aprobación Provisional

-	Ámbito: UE.20
-	Ámbito: Manzana de la c/ Real entre las calles Hnos. Velasco López y Fco. Sicilia
-	Ámbito: AIA.4
-	Manzanas con ordenanza RU.3 y RM.2 de la colonia de la Estación a excepción de la UE.26
-	UE.24
-	S-10
-	Art. 10.7.4-Condición específicas para el SNUP, incluido en el espacio denominado "Embalse de los Peñascales y su entorno" (Zonas P del PRCAM)
-	Rectificación del límite del Suelo Urbano: inclusión de zona calificada EL/9.3 entre Polideportivo y zona B1 del PRCAM / zona situada entre cordel de Hoyo enfrente de los Robles y lindando con Zona A1, calificada como EQ/7.5



Consejería de Economía y Empleo

2219 *DECRETO 224/1999, de 15 de julio, por el que se modifican dos ficheros automatizados que contienen datos de carácter personal del Instituto Madrileño para la Formación, para adaptarlos a las determinaciones de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

La Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ha modificado profundamente la tributación de los sujetos pasivos. En particular se esmera en mantener la más perfecta relación entre la carga fiscal a soportar y las circunstancias personales que determinan la real capacidad contributiva. La adaptación de esta Ley al sistema informatizado de cálculo y elaboración de nóminas requiere la existencia de un fichero que contenga los datos personales de los trabajadores, de sus cónyuges y descendientes y que, para cumplir la previsión legal, incluye adicionalmente datos especialmente protegidos de salud. Por otra parte, la Ley 13/1995 establece que la creación, modificación y supresión de ficheros de datos de carácter personal deberá realizarse mediante Decreto de Consejo de Gobierno. Por todo esto se hace necesaria la elaboración del presente Decreto.

El fichero META 4 fue creado mediante el Decreto 133/1997, de 16 de octubre, de creación de nuevos ficheros de datos de carácter personal y de adaptación de las normas reguladoras de los ficheros existentes que contienen datos de carácter personal a las determinaciones de la Ley 13/1995, de 21 de abril. El fichero EXPEDIENTES DE PERSONAL fue creado mediante el Decreto 66/1999, de 13 de mayo, por el que se crean y se modifican ficheros de datos de carácter personal del Instituto Madrileño para la Formación.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 11.2 de la Ley 13/1995, de 21 de abril, a propuesta del Consejo de Administración del Instituto Madrileño para la Formación y del Consejero de Economía y Empleo, previo informe de la Agencia de Protección de Datos de la Comunidad de Madrid, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de 15 de julio de 1999,

DISPONGO

Artículo único

Se dispone la modificación del fichero automatizado de datos de carácter personal denominado META 4 y del fichero manual EXPEDIENTES DE PERSONAL, que se relacionan en el Anexo I del presente Decreto, en los términos y condiciones fijados en la Ley 13/1995, de 21 de abril, de regulación del uso de informática en el tratamiento de datos personales por la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

dado en Madrid, a 15 de julio de 1999.

El Consejero de Economía y Empleo,
LUIS BLÁZQUEZ

El Presidente,
ALBERTO RUIZ-GALLARDÓN

ANEXO

1. Fichero: META 4

Nombre y descripción del fichero

El fichero META 4 es un fichero informatizado que contiene datos sobre los empleados del Instituto para la adecuada gestión de los recursos humanos, elaboración de nóminas y cálculo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas según la Ley 40/1998, de 9 de diciembre. Contiene también datos personales de los cónyuges de los empleados y de sus descendientes.

Datos de carácter personal que se incluirán

En el fichero META 4 se incluirán datos especialmente protegidos (salud), datos de carácter identificativo, características per-

sonales (estado civil y familia), circunstancias sociales y académicas y profesionales.

Finalidad y usos previstos del fichero

La finalidad del fichero es la gestión del personal del Instituto, gestión de nóminas y de las retenciones e ingresos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretenda obtener datos

Los datos personales contenidos en el fichero corresponden a todas las personas que contengan o hayan tenido una relación laboral con el Instituto, sus cónyuges y sus descendientes.

2. Fichero: EXPEDIENTES DE PERSONAL

Nombre y descripción del fichero

El fichero EXPEDIENTES DE PERSONAL es un fichero manual estructurado que contiene datos sobre los empleados del Instituto para la adecuada gestión de los recursos humanos. Contiene también datos personales de los cónyuges de los empleados y sus descendientes, de acuerdo con lo que establece la Ley 40/1998, de 9 de diciembre.

Datos de carácter personal que se incluirán

En el fichero EXPEDIENTES DE PERSONAL se incluirán datos especialmente protegidos (salud), datos de carácter identificativo, características personales (estado civil y familia), circunstancias sociales, académicas y profesionales, de empleo y carrera administrativa, económico-financieros y datos relativos a infracciones administrativas e información comercial.

Finalidad y usos previstos del fichero

La finalidad del fichero es la gestión del personal del Instituto, de acuerdo con lo que establece la Ley 40/1998, de 9 de diciembre.

Personas o colectivos sobre los que se pretenda obtener datos

Los datos personales contenidos en el fichero corresponden a todas las personas que tengan o hayan tenido una relación laboral con el Instituto, sus cónyuges y sus descendientes.

(01/6.637/99)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

2220 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 1999, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo del Consejo de Gobierno relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelozanes (Ac. 192/99), promovido por el Ayuntamiento de Torrelozanes.*

Por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 3 de junio de 1999, se adoptó acuerdo relativo a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelozanes, del siguiente tenor literal: «El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 16 de octubre de 1997 acordó aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelozanes a excepción de determinados ámbitos que constan en su apartado dispositivo segundo, que fueron objeto de aplazamiento en su aprobación definitiva y a continuación se relacionan:

- UE-20.
- Manzana de la calle Real entre las calles Hermanos Velasco López y Francisco Sicilia.
- Colonia tras la calle Real en el Área de Interés Ambiental AIA-4.
- Manzanas con ordenanza RU-3 y RM-2 de la "Colonia de la Estación", a excepción de la UE-26.
- UE-24.
- S-10.
- Suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al Sur de la línea del ferrocarril.

A) Zona de Embalse **ZMP**
Espacio Libre Catalogado (Zona 1 en plano de Clasificación del Suelo: Ambito de SNUP)

- A1) Definición:
 Corresponde al perímetro definido por la línea de agua incluyendo el lecho o fondo de la presa, así como la zona de servidumbre de 5m. de anchura para uso público.
- A2) Usos permitidos:
 Los derivados de la aplicación del TIT. II del RD. 849/86, relativo a la "Utilización del Dominio Público Hidráulico, así como la Ley 7/1990 de 30 de marzo de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la CAM.
- A3) Usos prohibidos:
 Además de los no permitidos por la Ley de Aguas y su Reglamento.
- El baño, salvo competiciones autorizadas.
 - La utilización de cualquier tipo de embarcación a motor.
 - Los derivados de las determinaciones vinculantes complementarias que en desarrollo de la presente normativa pueda establecer y aprobar el Ayuntamiento, para el catálogo de Espacios Libres Protegidos (FICHA nº 8 / FICHERO.5).

B) Zona Aliviadero **ZMP**
Espacio Libre catalogado (Zona 2 en plano de Clasificación del Suelo: Ambito del SNUP).

Se aplicarán las CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES CATALOGADOS establecidas en el ANEXO. I, al CAP.7 de la Normativa Urbanística (Ver Corrección nº 12 del volumen: INTRODUCCIÓN DE CORRECCIONES EN ÁMBITOS CON APROBACIÓN DEFINITIVA).

C) Resto **ZP**
 (Zona 3 en plano de Clasificación del Suelo: Ambito del SNUP)

- C1) Definición:
 Los terrenos no incluidos en los apdos. A y B anteriores que incluyen parcialmente la zona de policía de 100m. de anchura, en aplicación del Reglamento de DPH. Se protegen por su interés ecológico, protegiendo el medio físico en su conjunto incluyendo fauna, flora y gea, por los especiales valores de los ecosistemas o del interés en cuanto a su localización, función o composición de especies.

- C2) Régimen de usos:
- C2.1.- Construcciones:
 Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas.
- C2.2.- Vialio:
 Se prohíbe la apertura de vías rodadas aunque sean para uso rural, o forestal, excepto las que puedan ser necesarias para la investigación científica y la enseñanza.
- C2.3.- Movimientos de tierras:
 Se prohíben los movimientos de tierras, así como las obras de excavación para obtención de áridos o tierras, que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.
- C2.4.- Vertidos:
 Se prohíbe cualquier tipo de vertido de residuos sólidos,

líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisario que provengan de la estación depuradora con un grado mínimo secundario.

C2.5.- Talas:
 Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales características de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública. La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

C2.6.- Sotobosque:
 Se prohíbe la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales, o estancias dentro de un programa de utilización científica, recreativa o educativa de la zona.

C2.7.- Animales:
 Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticas que habiten en la zona.

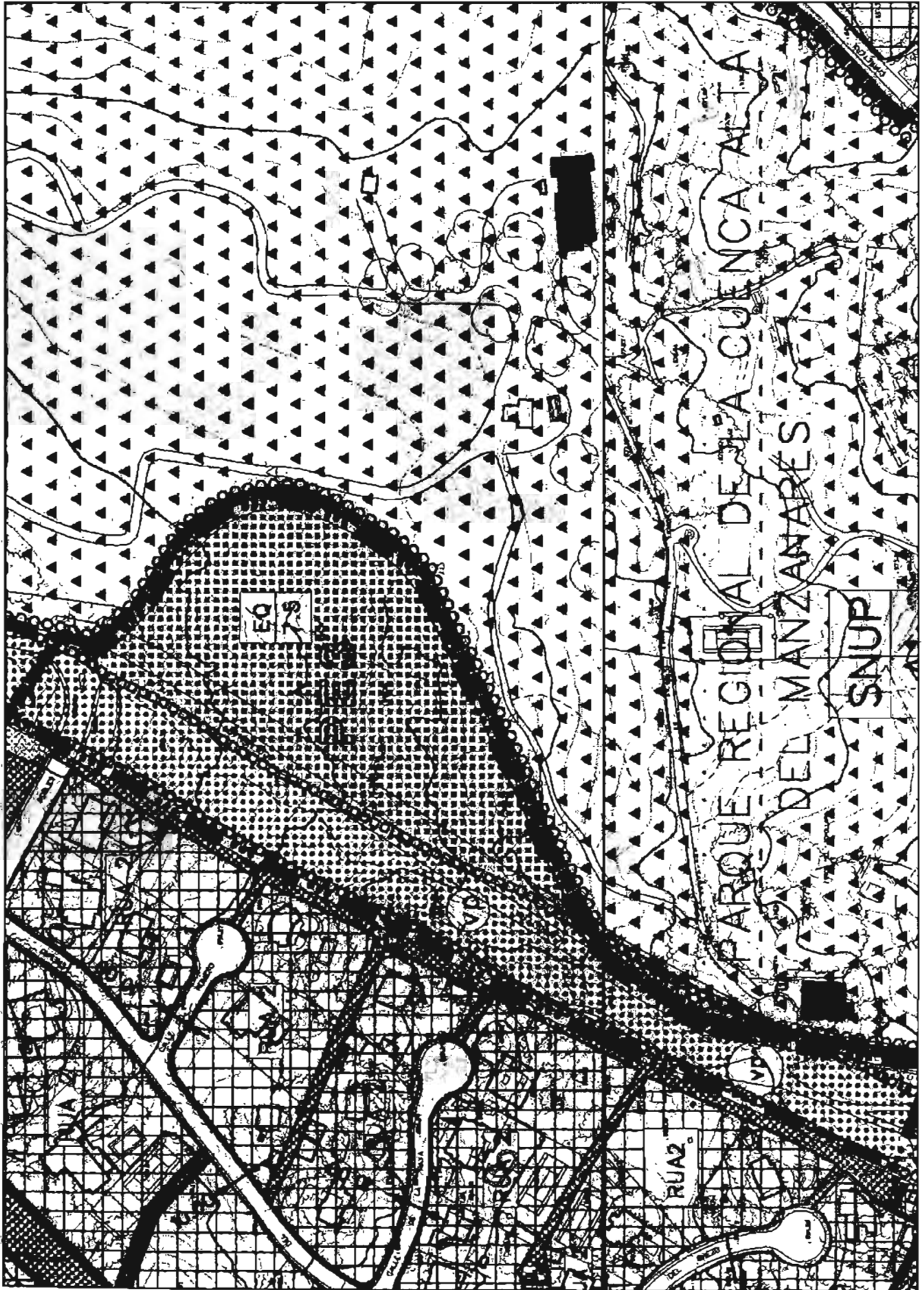
C2.8.- Carteles:
 Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

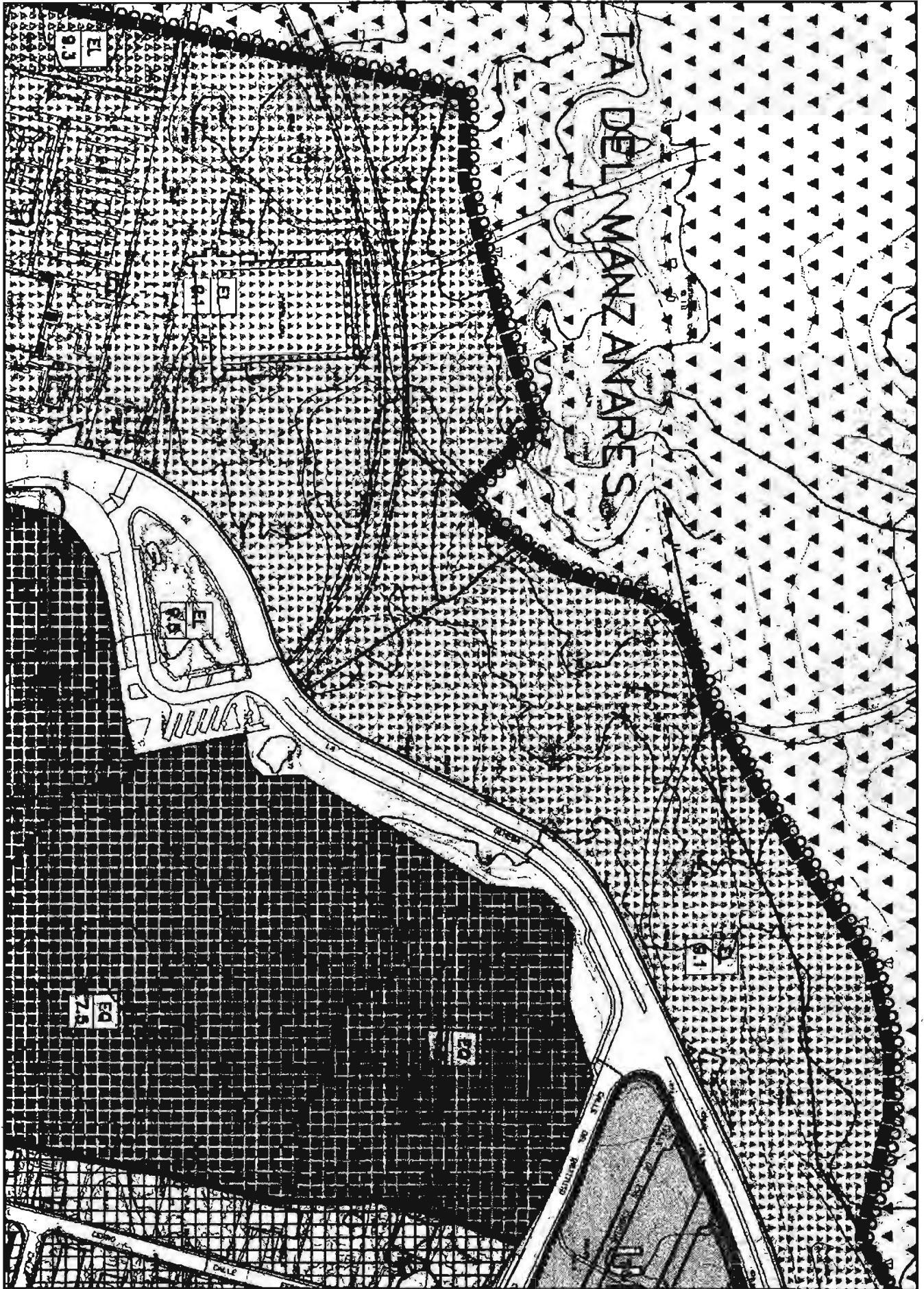
C2.9.- Cerramientos:
 Los cerramientos y vallados se realizarán con los materiales tradicionales en la zona, tendrán una altura total inferior a un metro y veinte centímetros, y se realizarán de tal forma que no afecten sustancialmente a las comunidades animales del ecosistema, ejecutándose de forma tal que, permitan cada 500m. el paso de los animales.

C2.10.- Instalaciones:
 No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.). Se permiten las obras y construcciones desunadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración contempladas en los Planes correspondientes de la CAM, de conformidad con la Normativa sectorial correspondiente.

- Se modifica la Documentación Gráfica en concordancia con la normativa establecida;
- Estos cambios afectan sustancialmente al plano de Clasificación de Suelo a 1/10.000 y al plano de Estructura General 1/5.000 y sus hojas correspondientes.
- Se cambian las siglas, colores, y delimitación de subzonas, según los códigos establecidos, modificando en consecuencia las leyendas de dichos planos.
- La serie de planos a escala 1/2.000 (Zonificación y Gestión) así como la serie a 1/1.000 (Delimitación y Alineaciones), se entienden modificados automáticamente en los ámbitos considerados, por simple traslado de las determinaciones introducidas en los Planos de Clasificación y Estructura General. En caso de contradicción deben prevalecer estos últimos (una NOTA en este sentido se pone expresamente en la leyenda de dichos planos).
- Se rectifica el límite del suelo urbano para absorber unas pequeñas bolsas de suelo clasificado como SNUC fuera de los ámbitos de las zonas A1, B1, AHN, y Embalse: las dos zonas situadas entre el Polideportivo y la zona B1 se califican como zona "verde-deportiva" (EL/9.3). La zona situada junto al Cordel de Hoyo enfrente de los Robles y lindando con la zona A1, se califica como "Equipamiento y Dotaciones" / Otros (EQ/7.5).









AYUNTAMIENTO DE TORRELOZ
(MADRID)
(C.P. 28250)

**ÁREA DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO**

Resolución del 29/mayo/2003

AHN

Subsanación deficiencias en ámbito aplazado.
(6ª Aprobación Provisional).



— Respecto a las redes generales, existe un déficit de 2.749 m² respecto a la reserva legal establecida en dicho artículo. Habida cuenta que es inviable su cesión en suelo, en virtud de lo establecido en el artículo 91.4 de la Ley, se ha planteado la monetarización del mismo.

A tal efecto se ha celebrado un convenio entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento de Santorcaz de fecha 19 de diciembre de 2002 para la valoración y su posterior materialización. En virtud de dicho convenio, la monetarización del suelo asciende a la cantidad de 41.289,98 euros que no se abonarán en dinero sino que se materializará en la realización de obras de adecuación y mejora de la red de abastecimiento de agua que sirve al complejo de la piscina municipal.

A este respecto se señala que el artículo 91.5 de la Ley 9/2001 establece el principio general de que cuando las cesiones se monetaricen, las Administraciones Públicas destinarán tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a las redes generales y supramunicipales. La adquisición efectiva de los terrenos debe hacerse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de la cesión.

Por consiguiente, no es posible convenir con los propietarios que la obligación de adquirir terrenos establecida en el citado artículo 91.5 de la Ley 9/2001, pueda ser sustituida por la de ejecutar las obras antes descritas. Por ello, el Ayuntamiento deberá cumplir con este requisito de adquisición de suelo con destino a red pública general debiendo modificarse en este sentido el convenio suscrito.

— Respecto de las redes supramunicipales, la superficie de cesión, en cumplimiento del artículo 36.5 por este concepto es de 3.799 m².

No estando previsto en ninguno de los sectores delimitados por el planeamiento general suelo de cesión para dichas redes, los promotores solicitaron la monetarización de la parte de las cesiones que no es posible localizar en el ámbito del planeamiento afectado.

A tal efecto, con fecha 11 de marzo de 2003 se suscribió entre los propietarios y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes convenio de monetarización del déficit de la reserva legal establecida para dicha red, que se concreta en la cesión de 3.653 m², asignándoseles un valor económico de 71.160,44 euros.

El terreno destinado a la red pública supramunicipal cumple con el porcentaje establecido en el artículo 91.3 de la Ley de destinarse la tercera parte del total de cesión, como mínimo, a la red de viviendas públicas o de integración social.

2.4. Justificación del artículo 38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En la Memoria del documento técnico se justifica el cálculo efectuado para dar cumplimiento a la obligación de destinar el 10 por 100 de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado a la tipología de viviendas que determine el Ayuntamiento, que en este caso es de vivienda libre, y que en el 90 por 100 restante, el 50 por 100 se destinen a vivienda de protección pública, estando en este caso superado dicho porcentaje.

En atención a las consideraciones expuestas la citada Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, concluye proponiendo la aprobación definitiva de la presente Modificación, si bien, se indica que el Ayuntamiento de Santorcaz debe modificar el convenio de monetarización de redes generales suscrito con los propietarios de suelo, en el sentido indicado y por otra parte, deben observarse los condicionantes establecidos por los informes sectoriales mencionados en el apartado I de antecedentes, obrantes en el expediente, con relación al Proyecto de Urbanización.

IV. La competencia para aprobar definitivamente esta Modificación Puntual la ostenta la Comisión de Urbanismo de Madrid, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al tratarse de un municipio con población de derecho inferior a 50.000 habitantes y no suponer alteración de las determinaciones relativas a las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, ni producir disminución de las zonas verdes o espacios libres ya previstos.

En virtud de la fundamentación expuesta, la Comisión de Urbanismo de Madrid,

ACORDÓ

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Santorcaz con Ordenación Pormenorizada en el ámbito del sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-1, "La Cruz de Piedra", si bien, el Ayuntamiento de Santorcaz deberá modificar el convenio de monetarización de redes generales suscrito con los propietarios de suelo en el sentido de adquirir terreno destinado para redes generales.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta los condicionantes establecidos por los informes sectoriales, obrantes en el expediente, relativos al Proyecto de Urbanización.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 29 de mayo de 2003.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/15.207/03)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

2209 RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torreldones, en diversos ámbitos, al haberse subsanado las deficiencias detectadas en los mismos (Ac. 150/03).

Por el Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 22 de mayo de 2003, se adoptó, entre otros, Acuerdo relativo a la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torreldones, en diversos ámbitos, al haberse subsanado las deficiencias detectadas en los mismos, del siguiente tenor literal:

«I. El presente expediente fue remitido por el Ayuntamiento de Torreldones, a los efectos de su aprobación definitiva, en fecha 24 de agosto de 2001, completándose el mismo tras el requerimiento efectuado por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, mediante la aportación de diversa documentación, en fechas 3 de julio de 2002 y 10 de abril de 2003.

El expediente tiene por objeto la subsanación de deficiencias en diversos ámbitos de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Torreldones, cuya aprobación definitiva fue aplazada por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 16 de octubre de 1997, manteniéndose dicho aplazamiento por acuerdo posterior de este mismo órgano de fecha 3 de junio de 1999.

Los ámbitos afectados son los siguientes:

- Suelos incluidos en la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, clasificados como No Urbanizable Común y No Urbanizable Protegido (en la documentación remitida por el Ayuntamiento este ámbito se corresponde con el denominado Área Homogénea Norte).
- Suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al Sur de la línea del ferrocarril (en la documentación remitida por el Ayuntamiento este ámbito se corresponde con los terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno).

El aplazamiento acordado en relación con estos ámbitos se efectuó con base en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente de fecha 6 de octubre de 1997, y según dicho informe, “a fin de que los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, queden especialmente protegidos de tal modo que no quede suelo con esta clasificación en el término municipal de Torreldones”.

II. Respecto al contenido y alcance de la propuesta, con arreglo a la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, se señala lo siguiente:

- Ámbitos aplazados denominados Área Homogénea Norte (AHN) e incluidos como áreas a ordenar por el planeamiento urbanístico (P), dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Éstos pasan a ser Suelo No Urbanizable de Protección, en los que se diferencian las siguientes unidades ambientales: Zonas 4 y 5.—Espacios libres catalogados: Las Rozuelas y El Umbriazo. Su delimitación coincide con las zonas denominadas “monte bajo” en la revisión del Catastro de Rústica del año 2001.

Se establecen para estas zonas unas condiciones generales de protección.

Zona 6.—Sistema General Viario adscrito al desarrollo del Sector AHS, como sistema exterior.

Es de aplicación la normativa para el uso pormenorizado de “Red Viaria” definido por el artículo 4.8.2 de las presentes Normas, dentro de la categoría 1.^a “Viario de red principal”. Su ejecución estará sometida a las autorizaciones preceptivas del Ministerio de Fomento.

Zona 7.—Resto del ámbito en el que se considera compatible con el régimen de protección establecido, las actividades que tengan por objeto instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o forestales y las actividades indispensables para el funcionamiento de las infraestructuras, estatales, autonómicas o locales.

Se prohíbe la extracción de recursos minerales, depósito de materiales, áreas de servicio e instalaciones complementarias.

- Suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al Sur de la línea del ferrocarril. Gran parte de estos suelos quedan incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. En el documento presentado se propone con carácter general que se aplicará la normativa derivada del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero, la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y en el momento de su aprobación, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que se desarrolle de acuerdo con los objetivos y directrices del PORN.

III. Respecto al análisis y valoración de la propuesta formulada cabe señalar lo siguiente:

1. Con fecha 30 de enero de 2003, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, emite informe señalando que “desde el punto de vista ambiental quedan subsanadas las deficiencias en el ámbito apla-

zado Área Homogénea Norte (AHN)”, por quedar incluidos los terrenos de la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección, siempre y cuando el último párrafo del punto C), Resto del ámbito, quede redactado de la siguiente manera: “C.2.4. Cualquier solicitud de obra, instalaciones o actividades contempladas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, será remitida al órgano ambiental por el órgano sustantivo que tramite el procedimiento para la autorización correspondiente”.

Dicha determinación ha sido transcrita en el documento presentado para su aprobación definitiva.

Posteriormente, con fecha 24 de marzo de 2003, la citada Dirección General emite nuevo informe complementario señalando que “se aprueba la corrección automática de la clasificación de los terrenos incluidos por la Ley en el Parque Regional del Guadarrama, como suelo No Urbanizable de Protección”.

2. Examinada la documentación aportada y a la vista de los informes medioambientales emitidos, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en fechas 14 y 18 de abril de 2003, emite informes técnico y jurídico, respectivamente, en los que se concluye señalando lo siguiente:

- Se considera que quedan subsanadas las deficiencias de que adolecían los suelos incluidos en la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, denominados Área Homogénea Norte (AHN).

- Asimismo, con respecto a los suelos clasificados como No Urbanizable de Protección y No Urbanizable Común, situados al Sur de la línea del ferrocarril, quedan subsanadas las deficiencias detectadas al quedar incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, con excepción de dos ámbitos que quedan fuera de éste y, por tanto, sin subsanar: Un ámbito situado en el límite Oeste del término municipal (12,92 hectáreas) y otro ámbito situado entre el Suelo Urbano y el límite del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno (8,64 hectáreas).

El referido informe concluye proponiendo la aprobación definitiva de la presente Revisión en los ámbitos citados, con excepción de los relativos a los suelos antes detallados para los cuales se propone que se mantenga el aplazamiento de su aprobación definitiva.

En idéntico sentido se pronunció la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 7 de mayo de 2003.

IV. La competencia para resolver el presente expediente corresponde al Consejo de Gobierno, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 47.1.b) y 48.c) de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Torreldones, al haberse subsanado las deficiencias que motivaron su aplazamiento, en los siguientes ámbitos:

- Suelos incluidos en la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, clasificados como Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protegido. Dicho ámbito se corresponde con el denominado Área Homogénea Norte.
- Suelos clasificados como No Urbanizable Protegido y No Urbanizable Común situados al Sur de la línea del ferrocarril a excepción de los dos ámbitos que se señalan en el siguiente apartado.

Este ámbito se corresponde en el documento remitido por el Ayuntamiento de Torreldones, con terrenos incluidos en el Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama, y su entorno.

Segundo

Mantener el aplazamiento de la aprobación definitiva en relación con los siguientes ámbitos:

- El ubicado en el límite Oeste del término municipal, de 12,92 hectáreas de superficie.
- El situado entre el Suelo Urbano y el límite del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, de 8,64 hectáreas de superficie.

Tercero

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Revisión, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sita en la calle Maudes, 17 de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 29 de mayo de 2003.—El Secretario General Técnico, Jesús Mora de la Cruz.

(03/15.204/03)

Consejería de Educación

2210 *ORDEN 2804/2003, de 27 de mayo, del Consejero de Educación, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a municipios de la Comunidad de Madrid menores de 20.000 habitantes para la realización de cursillos de aprendizaje de la natación.*

La promoción regional del deporte constituye una de las competencias que estatutariamente tiene atribuidas la Comunidad de Madrid y es, a su vez, una de las obligaciones que se derivan de la Ley 15/1994, de 28 de diciembre, del Deporte de la Comunidad de Madrid, que establece una serie de disposiciones orientadas a esta finalidad.

En el ejercicio de estas competencias, uno de los objetivos básicos de la Consejería de Educación es el desarrollo de una política de promoción físico-deportiva de ayuda y fomento de actividades deportivas.

La consecución de tales objetivos puede facilitarse a través de una actuación protagonista de los Ayuntamientos, como cauces inmediatos de participación ciudadana.

Por ello, atendiendo a la necesidad de adaptarse a criterios de publicidad, concurrencia y objetividad y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas por el artículo 41.d), de la Ley 1/1983, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se dicta la presente Orden por la que se convoca para el año 2003 la concesión de subvenciones a municipios para la impartición de cursillos de aprendizaje de la natación, con arreglo a las siguientes

BASES**Primera***Objeto de la subvención*

Las subvenciones convocadas mediante la presente Orden tienen por objeto financiar la realización de cursillos de aprendizaje de la natación en los meses de junio, julio y agosto de 2003.

A los fines señalados en esta convocatoria se destina un crédito de 91.898 euros, con cargo a la Partida 46390, Programa 526, del vigente presupuesto de gastos de la Comunidad de Madrid; este importe podrá verse incrementado en función de la disponibilidad presupuestaria.

Segunda*Beneficiarios*

Podrán solicitar las subvenciones que se convocan por la presente Orden los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, con menos de 20.000 habitantes, o sus entes municipales con personalidad jurídica independiente y que tengan asumidas competencias en materia deportiva.

Tercero*Solicitudes y documentación*

Los interesados en estas ayudas deberán presentar el impreso de solicitud de ayuda conforme al modelo normalizado que se adjunta a esta convocatoria, junto a la documentación indicada en el apartado 16 de dicho impreso.

La solicitud estará firmada por el Alcalde-Presidente, o el Concejal-Delegado del Área de Deporte o, en su caso, por el responsable del ente municipal que tenga asumidas las competencias en materia de deportes.

Si tras el examen de la solicitud y documentación presentadas éstas resultasen incompletas o defectuosas, la Dirección General de Deportes requerirá al Ayuntamiento solicitante, para que en el plazo de diez días proceda a subsanar los defectos observados. De no hacerlo así, se le entenderá por desistido de su petición, previa Resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuarta*Plazo y lugar de presentación de solicitudes*

El plazo para la presentación de solicitudes finalizará el viernes 5 de septiembre de 2003.

Las solicitudes se presentarán en el Registro de la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación, sito en la calle Alcalá, número 4, segunda planta, directamente o por cualquiera de las formas previstas en el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Quinta*Forma de concesión y evaluación*

La forma de concesión será la concurrencia no competitiva.

El órgano de instrucción del expediente será la Dirección General de Deportes de la Consejería de Educación.

Al objeto de someter a estudio las distintas peticiones de ayuda, se creará una Comisión de Evaluación que valorará las solicitudes y estará integrada por los siguientes miembros:

Presidente: El Director General de Deportes.

Vocales: El Coordinador de Programas de la Dirección General de Deportes, el Jefe del Servicio de Gestión Económico-Administrativa y el Jefe de Servicio de Promoción.

Secretario: Un funcionario designado por el Director General, con voz y sin voto.

La Comisión de Evaluación podrá recabar cuantos datos considere precisos para emitir la correspondiente propuesta de resolución, que elevará al Consejero de Educación, para aprobación, si procede.

Sexta*Criterios y baremo*

Para la concesión de estas ayudas se aplicarán los siguientes criterios:

- A) Para aquellos Ayuntamientos que carezcan de instalaciones propias para la impartición de estos cursillos:
 1. Se concederá el 75 por 100 del coste abonado por el alquiler de la piscina de los cursillos para los que se pide la ayuda.
 2. Se concederá el 100 por 100 del coste abonado por el Ayuntamiento para el transporte de los alumnos participantes en estos cursillos.

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante Resolución de 29 de mayo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2003, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos que fueron objeto de aplazamiento de aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrelotones, en el apartado dispositivo segundo del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 16 de octubre de 1997 (apartado primero) y del 30 de junio de 1998, relativos al ámbito aplazado AHN (Área Homogénea Norte) y terrenos incluidos en el Parque Regional del curso medio del río Guadarrama, cuyo texto se hace constar seguidamente:

Capítulo 10

Normas particulares para el Suelo no Urbanizable

Artículo 10.1. *Ámbito de aplicación y categorías.*

10.1.1. Definición y ámbito:

- a) Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, forestal o agrario, o por no ser necesarios o adecuados para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.
- b) Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de clasificación del suelo del término municipal y de forma pormenorizada en los planos de estructura general, con arreglo a las categorías establecidas en el apartado siguiente:

10.1.2. *Categorías y denominación:*

A efectos de estas normas se contemplan las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

— Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido: SNUP.

Dentro de esta categoría global se establecen distintas calificaciones para zonas y situaciones concretas de las que se derivan las siguientes subcategorías o subzonas:

- Sistema General Vías Pecuarias: vp.
- Cordel de Hoyo en SNU: SNUP.
- Zonas especialmente protegidas del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares: PRCAM.
- Reserva Natural Integral: A1.
- Parque Comarcal Agropecuario Protector: B1.
- Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico: P.

Dentro de las zonas P se diferencian, a su vez:

- Embalse de los Peñascales y su entorno (nivel de protección):
 1. Zona de embalse. Espacio libre catalogado: ZMP (Zona de Máxima Protección).
 2. Zona aliviadero. Espacio libre catalogado: ZMP.
 3. Resto: ZP (Zona de Protección).
- Área Homogénea Norte (AHN).
Espacios libres catalogados (zonas 4 y 5):
 4. "Las Rozuelas": SNUP.
 5. "El Umbriazo": SNUP.
 6. Sistema General Viario: sin clasificación.
 7. Resto del ámbito: SNUP.

Espacios incluidos en el Parque del Guadarrama según Ley 20/1999 y PORN:

8. Zona de Máxima Protección: ZMP.
9. Zona de Protección y Mejora: ZR.

10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales:

- a) En los Planos de Estructura General (E 1/5.000) del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el Suelo No Urbanizable.
- b) Para su ejecución o ampliación se redactarán y tramitarán los correspondientes Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en la norma 10.5.3.

Art. 10.2. *Régimen general del suelo no urbanizable.*

10.2.1. Criterios de utilización:

- a) El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.
- b) Las facultades y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) se regularán, respectivamente, en desarrollo de los artículos 50 y 51 de la Ley 9/1995 del MPTSU de la Comunidad de Madrid.

10.2.2. Usos admitidos y prohibidos:

- a) Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos, con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.
- b) Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo o sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquel. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en el artículo 10.7 siguiente se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

10.7.5. Condiciones específicas para el SNUP: ámbito. Área Homogénea Norte (AHN) (Zonas P del PRCAM):

- a) Normas de protección para los espacios libres catalogados: además de las condiciones establecidas en el apartado c) de este artículo, se aplicará para dichas zonas las condiciones generales de protección para los espacios libres catalogados, establecidos en el anexo 1 del capítulo 7, "Normas generales de protección", de las presentes ordenanzas, excepto el apartado e), puesto que las instalaciones contempladas en el mismo no son compatibles con la protección de las zonas verdes. Su delimitación es coincidente con las zonas denominadas "monte bajo" en la revisión del catastro de rústica del año 2001.
- b) Sistema general viario: sistema general de comunicaciones adscrito al desarrollo del Sector AHS como sistema exterior, según la determinación vinculante número 8 de la ficha de unidad de planeamiento correspondiente. Los terrenos delimitados carecen de clasificación específica. No obstante, se asimila al uso pormenorizado "Red viaria" definido por el artículo 4.8.2 de las presentes normas, dentro de la categoría primera, "Viario de la red principal". Su ejecución estará sometida a las autorizaciones preceptivas del Ministerio de Fomento. Solamente a efectos de su obtención y valoración se considerará como Suelo No Urbanizable Común (SNUC).
- c) Resto del ámbito:
 - c.1) Serán de aplicación las normas establecidas en el apartado 2.3 del artículo 10.7.3 de este capítulo.

c.2) A efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones e instalaciones en el ámbito, se consideran compatibles con el régimen de protección establecido para estos terrenos las actividades que tengan por objeto:

c.2.1) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, silvícola o análoga.

Para la implantación y desarrollo de las actividades citadas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Solicitud de licencia municipal.
- Obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según el acto pretendido incluya o no vivienda, respectivamente.
- La calificación o informe deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, entre ellas la parte de los terrenos deban ser objeto de reforestación.
- A estos efectos, el Ayuntamiento remitirá a las Consejerías competentes: Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y Consejería de Medio Ambiente, copia de la solicitud de la licencia, así como del proyecto técnico que fuese necesario.
- Prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones de la calificación autonómica y licencia municipal que deberá incorporar preceptivamente aquellas.
La cuantía de la garantía no podrá ser superior al 10 por 100 del coste de las obras, construcciones o instalaciones previstas.
- Será, además, vinculante el informe del Patronato del PRCAM.

c.2.2) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras estatales, autonómicas o locales.

Para la autorización de las obras y actividades citadas, se aplicarán los requisitos sustantivos siguientes:

- Solo podrán ser autorizadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones o instalaciones y sus respectivos usos y actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de estos.
- La vinculación legal citada implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, construcciones, dotaciones, equipamientos o instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, la licencia municipal pertinente. Mientras estas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia, su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares:

- La obtención previa de calificación urbanística autonómica con arreglo al procedimiento que esté en vigor en el momento de la solicitud.
- El propietario de los terrenos y también y solidariamente con el anterior y, si fuere distinto, el beneficiario de la calificación, deberá realizar los trabajos precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, del que determine la Administración, a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados.

A los efectos del párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna solicitud de calificación urbanística, sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado plan de restauración.

- La prestación en cualquiera de las formas admitidas en derecho y por el beneficiario de la calificación urbanística, cuando este fuera una persona privada de garantía suficiente para responder del cumplimiento de las obligaciones que imponga la calificación.

c.2.3) Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Extracción y explotación de recursos minerales.
- El depósito de materiales y almacenamiento de maquinaria.
- Áreas de servicio e instalaciones complementarias.
- Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Cualquier solicitud de licencia que contemple alguno de los usos citados se denegará directamente, sin la tramitación previa del expediente ante la Comunidad de Madrid.

c.2.4) Cualquier otra solicitud de obra, instalaciones o actividades contempladas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, será remitida al órgano ambiental por el órgano sustantivo que tramite el procedimiento para la autorización correspondiente.

10.7.6. Condiciones específicas para el SNUP incluido en el espacio denominado “Curso medio del río Guadarrama y su entorno”:

- a) Con carácter general, se aplicará la normativa derivada del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) aprobado por Decreto 26/1999, de 11 de febrero; la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama, y en el momento de su aprobación, el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) que se desarrolle, de acuerdo con los objetivos y directrices del PORN.
- b) En particular, se aplicará la siguiente normativa:
 - b.1) Para todo el ámbito del Parque Regional:
 - Las directrices y limitaciones sobre urbanismo y ordenación del territorio derivadas del artículo 4.7 del PORN.
 - b.2) Para la zona 8/ ZMP:
 - Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el artículo 5.1 del PORN.
 - b.3) Para la zona 9/ ZR:
 - Los usos y actuaciones permitidos y no permitidos contemplados en el artículo 5.2 del PORN.

10.7.7. Condiciones específicas para el SNUP por la afección de cauces, arroyos y riberas:

- A) Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación, según se señala en los planos de ordenación y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y por el Reglamento del Real Decreto 849/1986 de Dominio Público Hidráulico:
 - a) Zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en dicho Reglamento.
 - b) Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.
- B) Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:
 - B.1) Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones, salvo las construcciones e instalaciones correspondientes asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.
 - B.2) Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el capítulo 7 de estas normas.
 - B.3) En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria de la cuenca vertiente que contiene a este tipo de suelo.

B.4) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

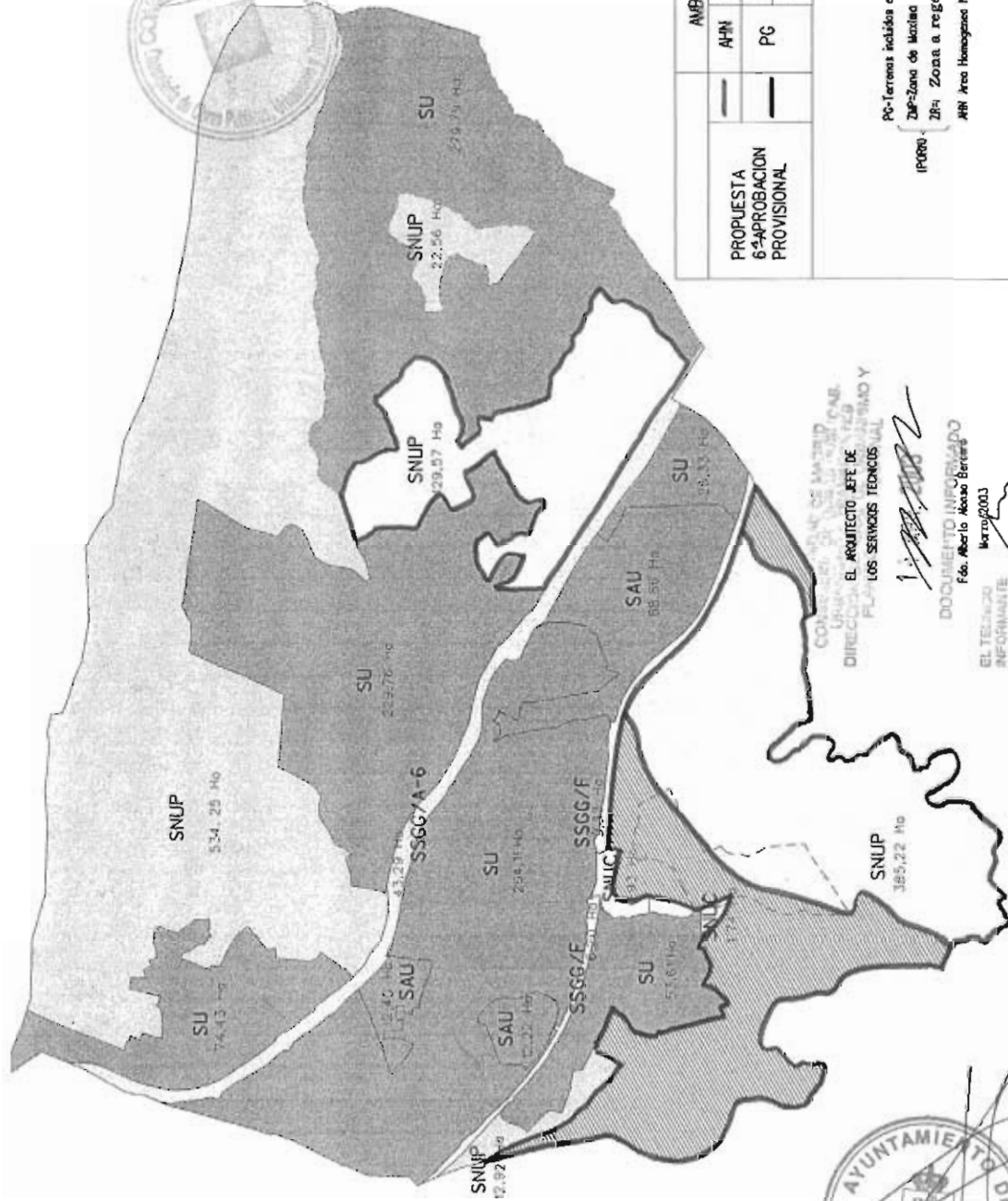
En este sentido se tendrá en cuenta la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, sobre Vertidos Líquidos Industriales.

- C) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en donde se depositen, que puedan constituir alguna alteración de las citadas en el apartado B.4) anterior.
- D) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- E) Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud, una anchura mínima de 5 metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales, tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- F) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Lo que se hace público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Torrelodones, a 13 de septiembre de 2011.—La alcaldesa, Elena Biurrun Sainz de Rozas.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 22-5-03
 Madrid, 26-5-03
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEF(A) DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 I.P.O. RESOLUCIÓN 11989/03



CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID
 EL ARQUITECTO JEFE DE DIRECCIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS
 DOCUMENTO INFORMADO
 Fdo. María Jesús Berenguer
 Marzo 2003
 EL TÉCNICO INFORMANTE



PROPUESTA 6ª-APROBACION PROVISIONAL	AMBITO		CLASIFICACION	
	—	AHN	SNUP	
—	—	—	ZMP	SNUP
—	—	—	ZR	

PC-Terrenos incluidos en el Parque Cuadramera
 ZMP-Zona de Gestión Protección
 ZR Zona a regenerar
 AHN Área Homogénea Norte

CROQUIS-2.2



(03/30.877/11)

BOCM-20110929-83



AYUNTAMIENTO DE TORRELÓDONES
 Fecha: 05-02-2003 13:01
 Registro: 2003/2224
 Registro General de Entradas



REGISTRO DE SALIDA
 Ref: 10/010260.0/03 Fecha: 03/02/2003 11:22

Consejería de Medio Ambiente
 Registro Consejería de Medio Ambiente
 Destino: Ayuntamiento de Torrelodones

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD
 Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Ref. 477/01 SEA

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente con el nº 10/213978.5/01, el pasado día 13 de diciembre, por el que viene a interesar informe en relación a la Subsanación de deficiencias en el ámbito aplazado Área Homogénea Norte (AHN), propuesta para la 6ª Aprobación Provisional, previos los informes técnicos oportunos, debo significarle lo siguiente:

1. CONTENIDO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto la subsanación de deficiencias, respecto el ámbito aplazado Área Homogénea Norte (AHN), incluido en la Zona P (Área a ordenar por el planeamiento urbanístico) del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, en cumplimiento de la Resolución del 10/6/99, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Se hacen correcciones a los artículos:

- 10.1.2: Categorías y denominación
- 10.7.5: Condiciones específicas para el SNUP: Ámbito: Área Homogénea Norte (Zonas P del PRCAM)

Se propone la introducción de dicho ámbito en la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), diferenciado las siguientes zonas:

- Espacios libres catalogados: Zonas 4 "Las Rozuelas" y 5 "El Umbriazo". Se aplicará para dichas zonas las condiciones generales de protección para los espacios libres catalogados, establecidos en el Anexo I, del capítulo 7: Normas Generales de Protección, de las presentes ordenanzas.
- Sistema General Viario: Sin clasificación. Zona 6. Su ejecución estará sometida a las autorizaciones preceptivas del Ministerio de Fomento. Solamente a efectos de su obtención y valoración, se considerará como Suelo No Urbanizable Común.

SECRETARÍA GENERAL

DES. 01010260.0/03

PAKa

Informar

Prop. Reservas a

Copia

1 de 3

10 FEB 2003



- Resto del ámbito. Zona 7. Usos compatibles con el régimen de protección: 1) La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, silvícola, o análoga. 2) Las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras estatales, autonómicas o locales. 3) Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades: Extracción y explotación de recursos minerales, el depósito de materiales y almacenamiento de maquinaria, áreas de servicio e instalaciones complementarias, instalaciones o establecimientos de carácter industrial. 4) Cualquier otra solicitud de obra, instalaciones o actividades no contempladas específicamente en los Apdos. Anteriores, que se tramite ante el Ayuntamiento, se remitirá a las Consejerías competentes de la Comunidad de Madrid.

2. ANTECEDENTES

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, del 16/10/97, por el que se aprueba definitivamente la Revisión de las NNSS, correspondiente a la 3ª Aprobación Provisional, aplazando dicha aprobación en determinados ámbitos del Municipio. La propuesta del Ayuntamiento clasificaba todo el ámbito AHN como Suelo No Urbanizable, diferenciando zonas especialmente protegidas (SNUP) de zonas sin proteger o Suelo Común (SNUC).

Informe de Medio Ambiente de 6/10/1997 (ratificando otro anterior de 15/9/1997): "Todos los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, deben quedar como especialmente protegidos de tal modo que no quede suelo con esta clasificación en el término municipal de Torrelodones"

- Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de 23/6/1998, de la Documentación correspondiente a la 4ª Aprobación Provisional, para introducción de modificaciones en los ámbitos aplazados. En el periodo de información pública se recibieron alegaciones, volviendo a introducir nuevas modificaciones dando lugar con fecha 15/12/98 a la 5ª Aprobación Provisional por el Pleno del Ayuntamiento.
- Acuerdo del 3/6/1999 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, relativo al cumplimiento de condiciones respecto de los ámbitos aplazados, por el que se aprueban definitivamente las NNSS, exceptuando nuevamente los suelos correspondientes con el AHN. Este Acuerdo se corresponde con la Resolución de 10/6/1999 de la COPUT.
- Informe de Medio Ambiente de 24/5/99: "La normativa urbanística deberá eliminar las referencias a SNU común ya que todos los SNU del municipio deben ser protegidos"

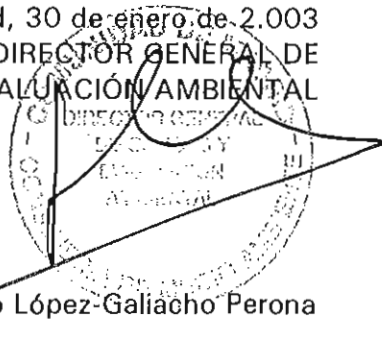


3. CONSIDERACIONES AMBIENTALES.

Analizada la documentación aportada, y desde el punto de vista ambiental, quedan subsanadas las deficiencias en el ámbito aplazado Área Homogénea Norte (AHN), por quedar incluidos los terrenos de la Zona P del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección, siempre y cuando el último párrafo del punto C) Resto del ámbito, quede redactado de la siguiente manera: "C.2.4.) Cualquier solicitud de obra, instalaciones o actividades contempladas en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid será remitida al órgano ambiental por el órgano sustantivo que tramite el procedimiento para la autorización correspondiente."

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo previsto en el Art. 21 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con la devolución de la documentación aportada.

Madrid, 30 de enero de 2.003
EL DIRECTOR GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL



Fdo.: Ignacio López-Galiacho Perona

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
Ayuntamiento de Torrelorones-28250 TORRELODONES (Madrid)

a3) Comprobaciones técnicas sobre los límites: análisis comparado de los SSTT:

Se adjunta la siguiente documentación

- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A.4.2: USOS GLOBALES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE** / Coincidente en cuanto delimitación Zonas P, con el Plano **A7.3a: Planeamiento Urbanístico Municipal: Clasificación NNSS/1997** (incluido en Apdo. c3)*
- *PLANO DE INFORMACION / **Plano A7.2: ZONIFICACION PORN /PRUG***
- *Plano comparativo **P0***
- *Plano comparativo **P1***
- *Plano comparativo **P1-D1***
- *Plano comparativo **P1-D2***



USOS GLOBALES

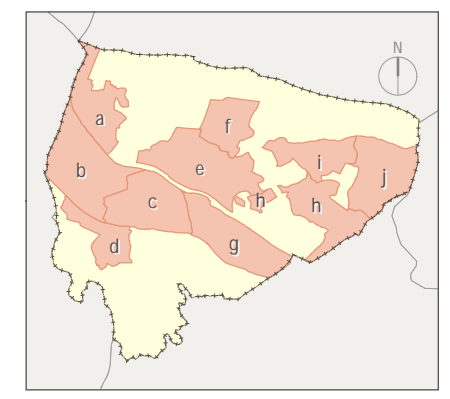
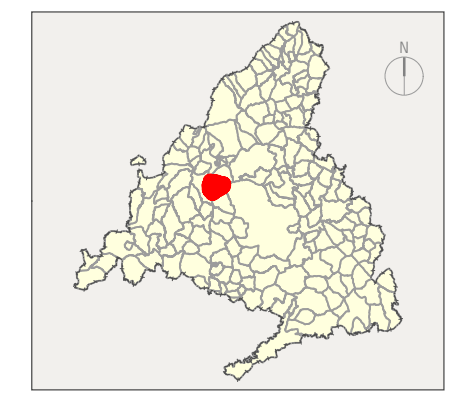
- Residencial
- Comercial / Terciario
- Especial
- Equipamientos
- Espacios Libres Públicos
- Espacios Libres Catalogados
- Servicios Urbanos
- Viario
- Conservación

ÁMBITOS PENDIENTES DE EJECUCIÓN

- Ámbitos pendientes de ejecución

LIMITES

- Término Municipal
- Limite Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELEDONES

FASE DE AVANCE



PLANOS DE INFORMACIÓN
USOS GLOBALES SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Nº Plano: A4.2 Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015

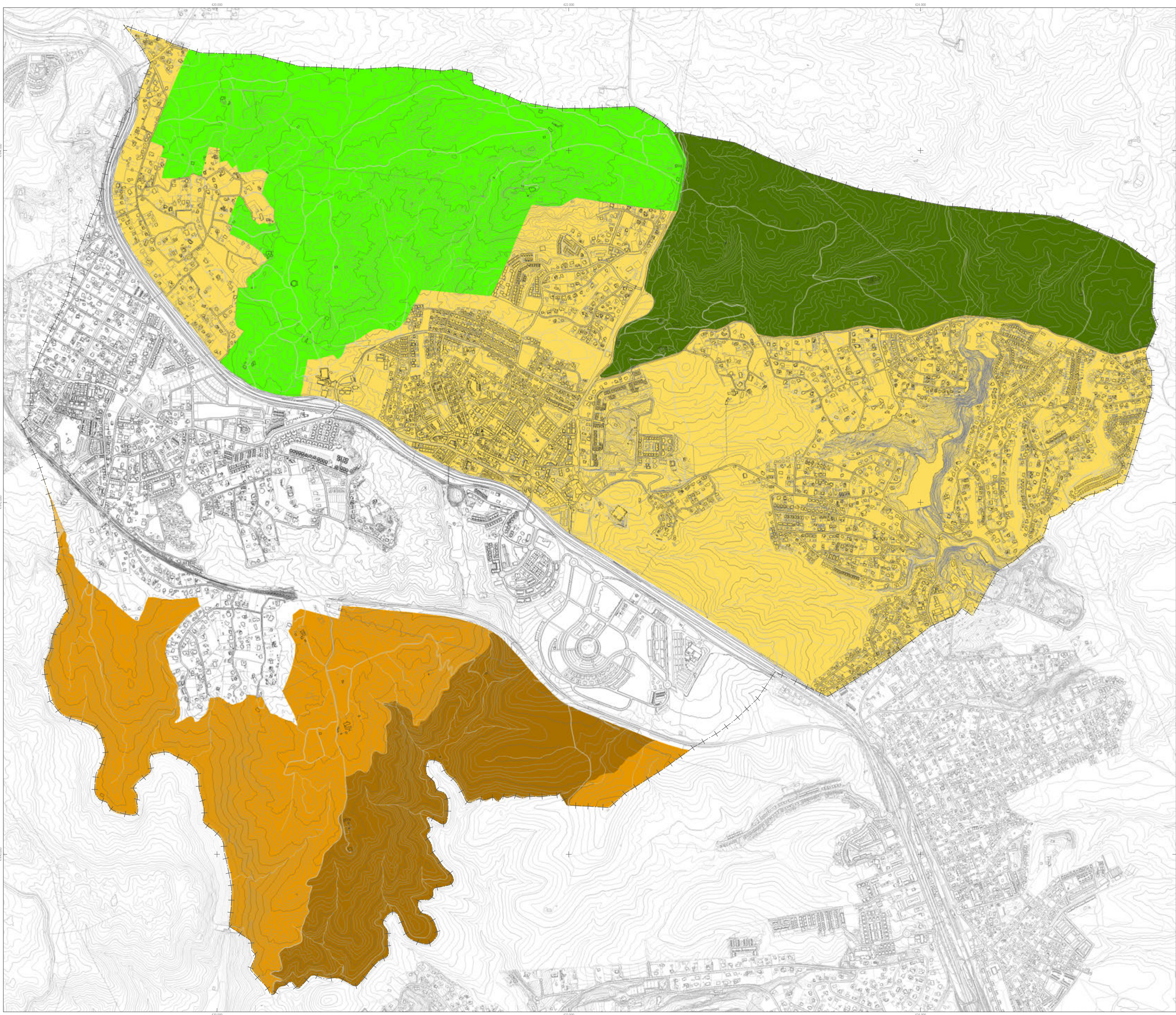


- A1 - Reserva Natural Integral
- B1 - Parque Comarcal Agropecuario Protector
- P - Áreas a ordenar por el Planeamiento Urbanístico

PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO

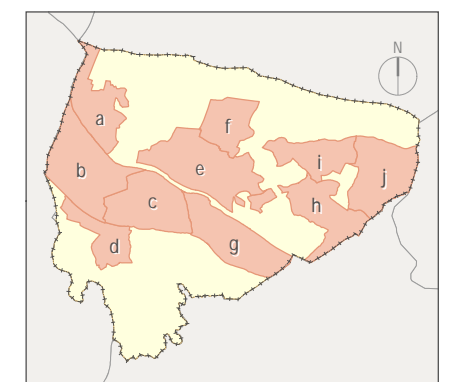
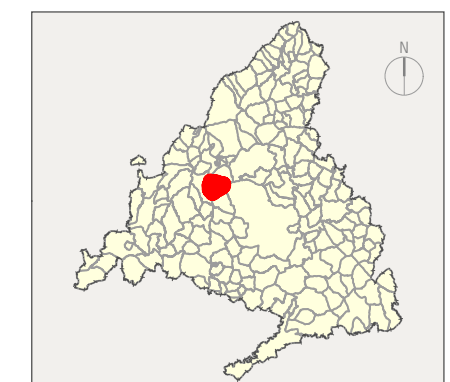
Fuente: Cartografía Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid

- Zona de Máxima Protección
- Zona de Protección y Mejora



LIMITES

--- Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELOZÓN

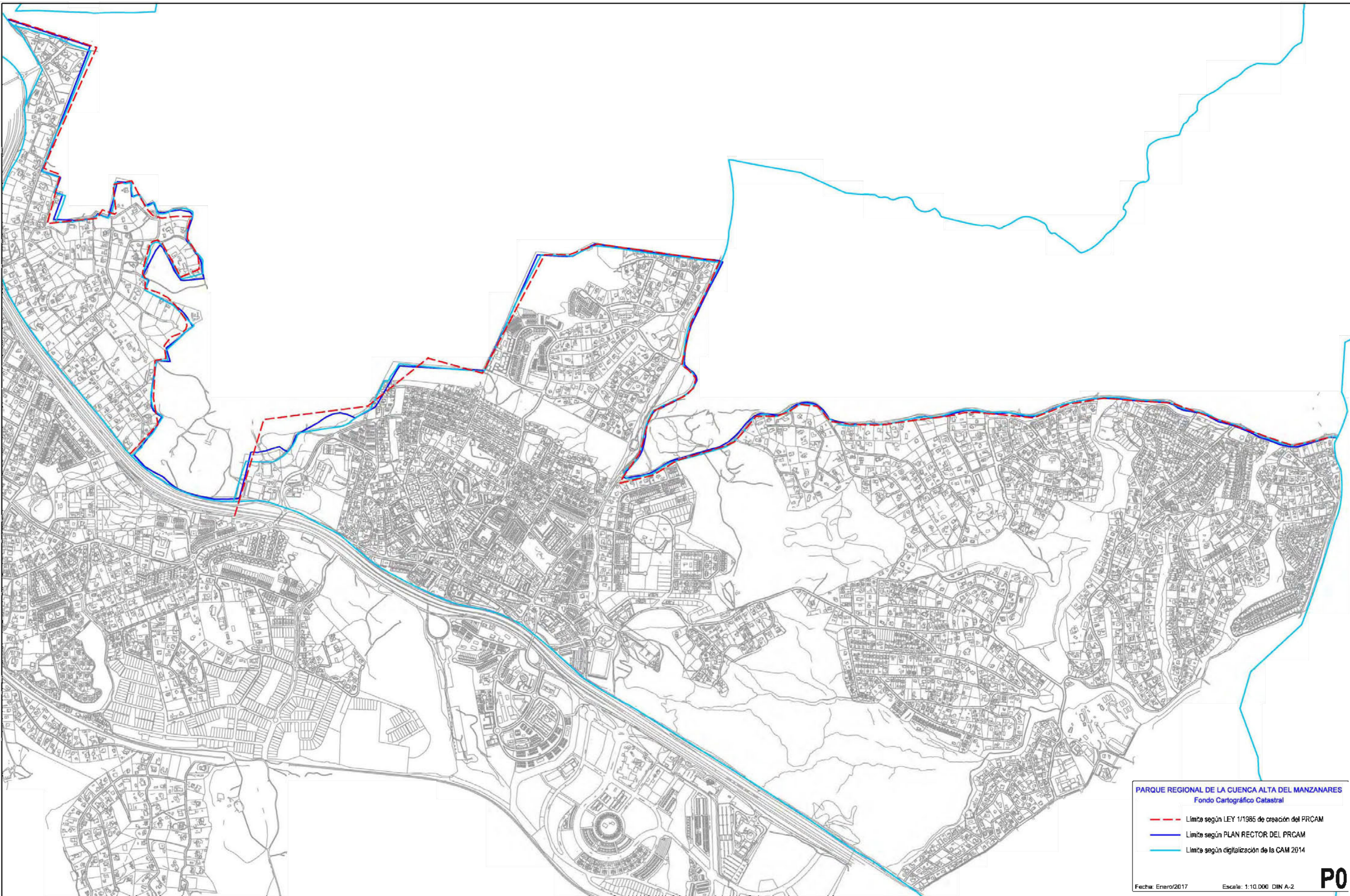
FASE DE AVANCE



PLANOS DE INFORMACIÓN
ZONIFICACIÓN PORN/PRUG

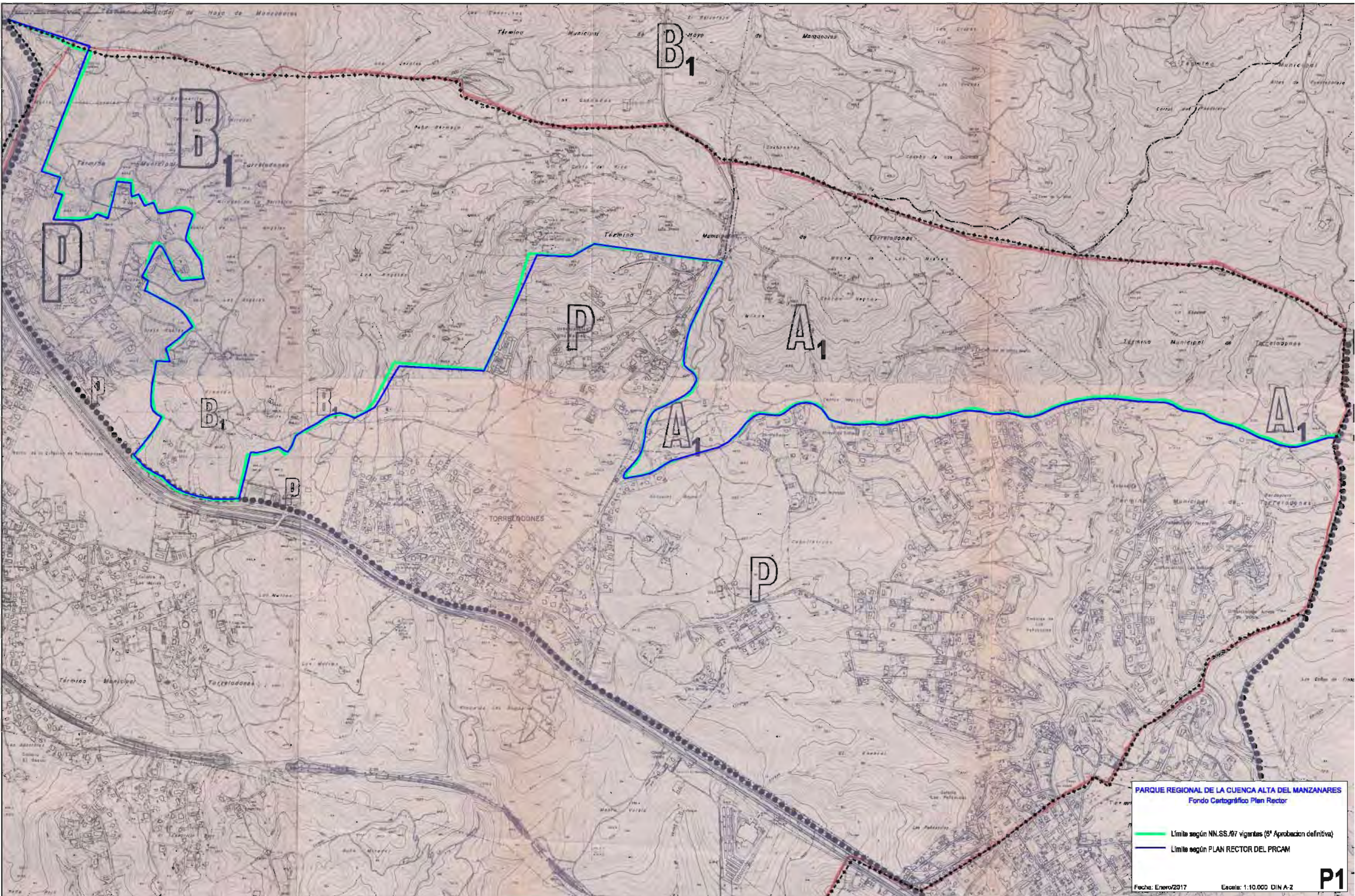
Plan: A7.2 Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015





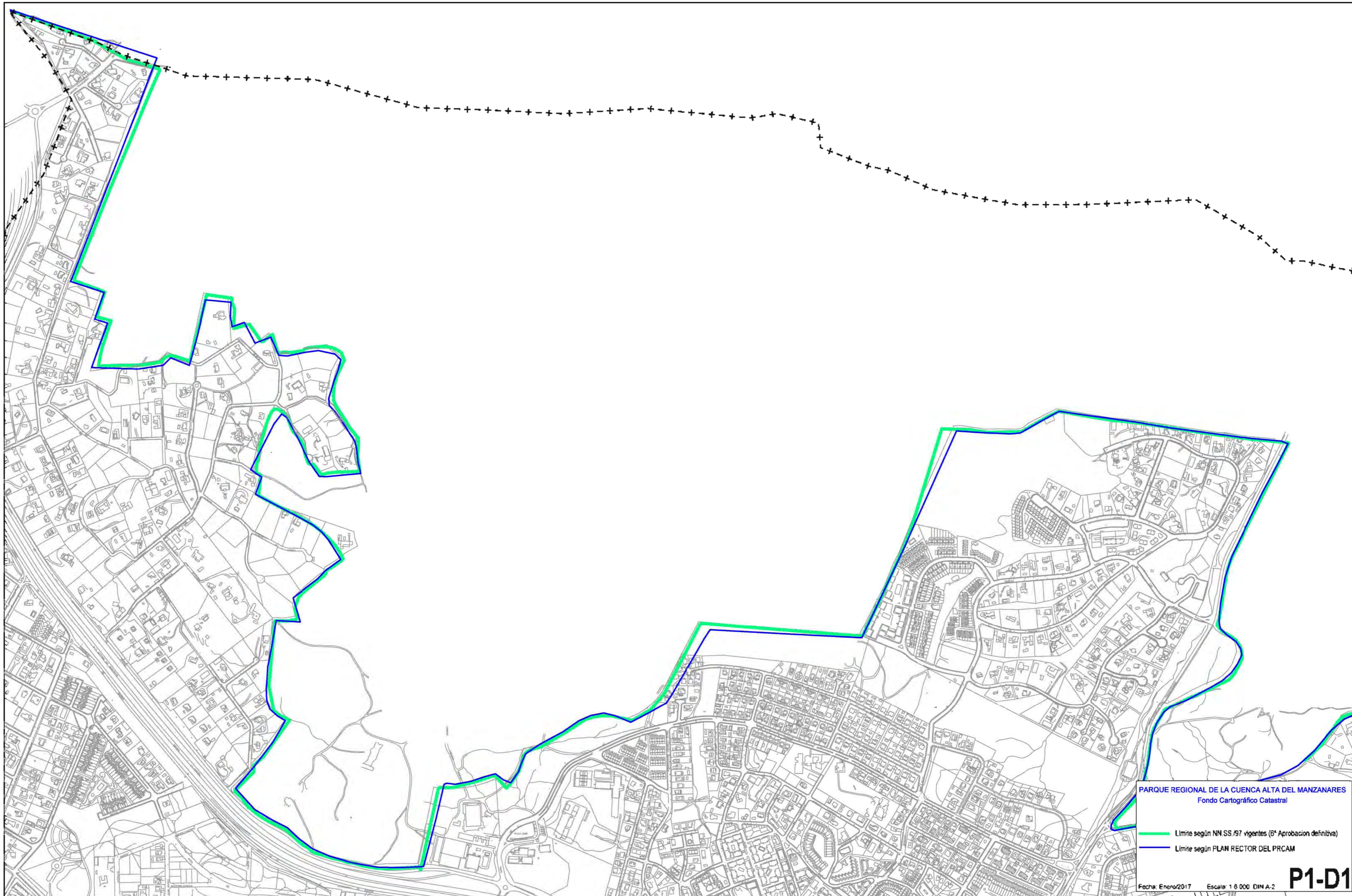
PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES
Fondo Cartográfico Catastral

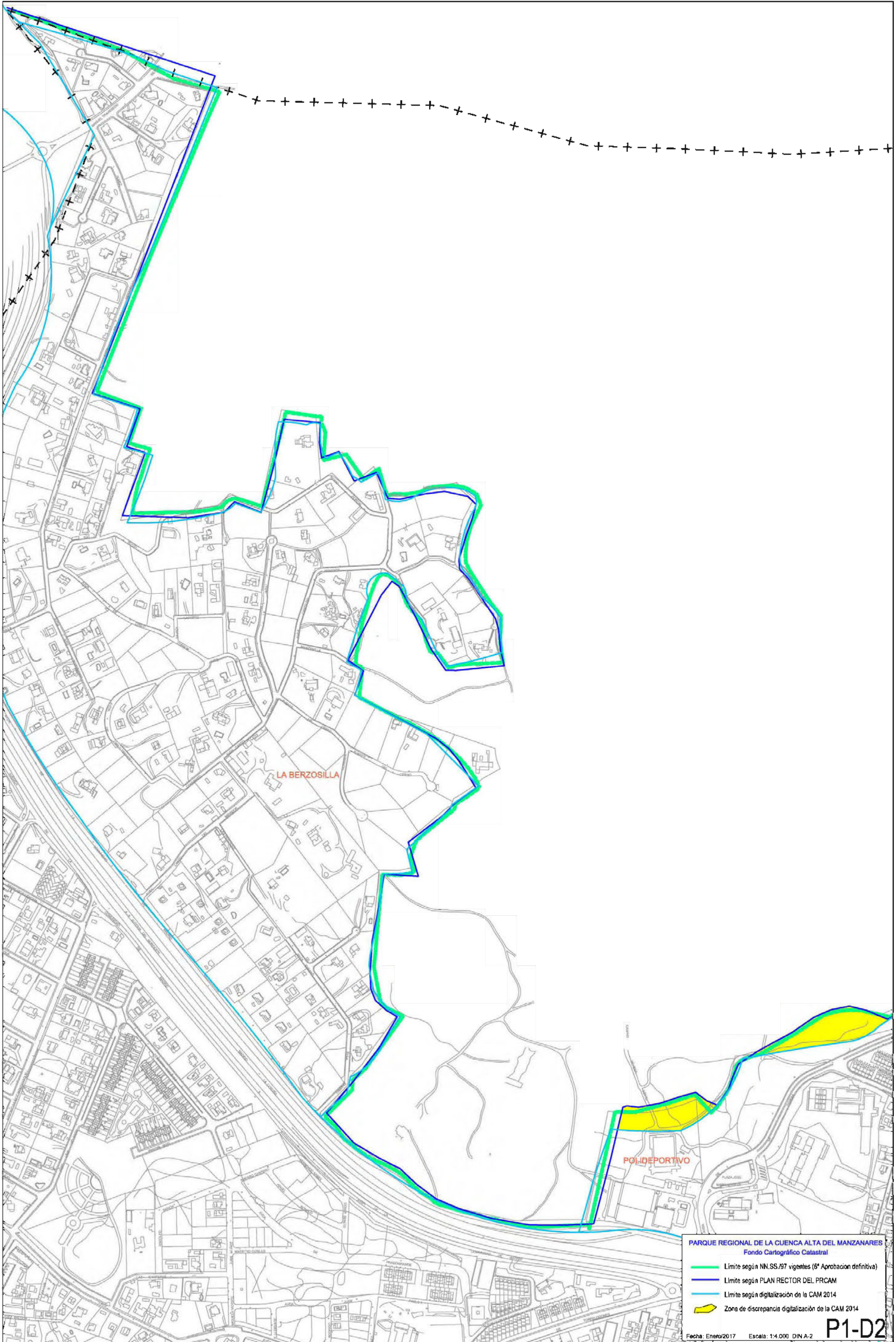
- - - Límite según LEY 1/1985 de creación del PRCAM
- Límite según PLAN RECTOR DEL PRCAM
- Límite según digitalización de la CAM 2014



PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES
Fondo Cartográfico Plan Rector

- Límite según NN.SS.87 vigentes (8ª Aprobación definitiva)
- Límite según PLAN RECTOR DEL PRCAM





PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES
Fondo Cartográfico Catastral

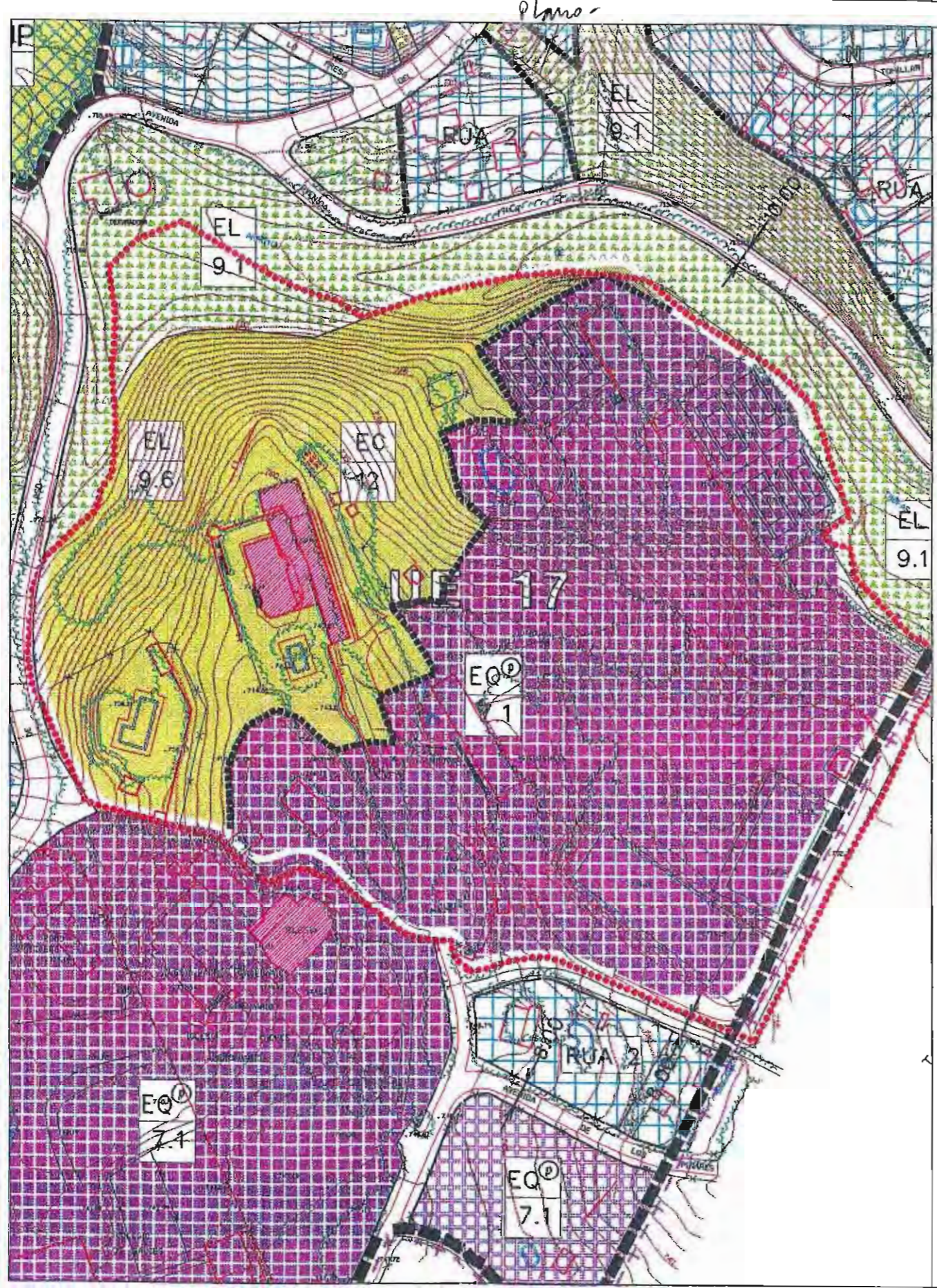
- Límite según NN.SS./97 vigentes (5ª Aprobación definitiva)
- Límite según PLAN RECTOR DEL PRCAM
- Límite según digitalización de la CAM 2014
- Zona de discrepancia digitalización de la CAM 2014

a4) Reclasificación de la UE 17:

Se adjunta la siguiente documentación

- *Ficha de la UE-17 vigente*
- *BOCAM del 24/11/2008, Acuerdo aprobación definitiva de Plan Especial de Protección del Paisaje + Plano*
- *BOCAM del 09/06/2012, Acuerdo aprobación definitiva y normativa del Plan Especial de Mejora Integral de Saneamiento*
- *BOCAM del 28/05/2013, Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización de mejora integral del saneamiento del campus "Los Peñascales"*

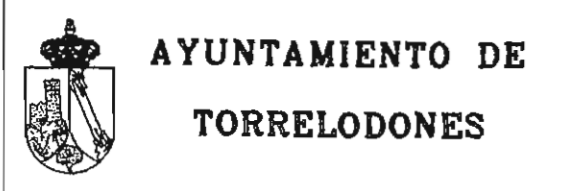




FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO										UE*	
CONDICIONES ESPECIFICAS: PARAMETROS, USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES										17	
NUCLEO	TORRELODONES			Estructura general		5000	5				
REFERENCIA A LOS PLANOS DE ORDENACION	TITULO DE PLANO		Ordenación y Gestión		ESCALAS	2000	Nº DE HOJAS		19		
DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS					SITUACION						
CONCEPTO	USOS LUCRATIVOS		SIN APROVECHAM. LUCRATIVO		Avda. del Lago c/v Avda. Gabriel Enriquez de la Orden (URB. LOS PEÑASCALES)						
	Característ. (ULC)	Otros (UNC)	Superficies de cesión Pub.Exist. (UNL m2s)								
SIGLA	EQ	RU (2)			SUP. NETA		Densidad	Bruta	9 (1)	viv/Ha	
Denominación	Dotación	Unifam. pared./aisl.			45000		maxima	Neta			
Superficie m2	72556	47161			TOTAL SUP.UE		Nº de maxim. viv.	60	m2c/viv	300	
ORDENANZA particular	EQ 7.1	RU.2			72556		indic.				
Indice edificab m2c/m2	1,00	0,6			SISTEMA DE ACTUACION (GESTION)						
Plan Especial -- (PERI)											
CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO: Am (art. 96, 98 y Disposición Adicional SEGUNDA del TRLS/92)											
f. ponderación	1			Total Sup. construida homogeneizada: 72556 m2c		Am= 1,00 m2cULC/m2s					
Aprovechamiento urbanístico patrimonializable: AUP de los terrenos (art. 21.1 y Disp. Transit. PRIMERA 2.b) del TRLS/92)				por los particulares		65300		AUP		Sup.parcelaxAmx90%	
				por el Ayuntamiento		7255				Sup.parcelaxAmx10% m2cULC del uso y tipología característicos	
OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL											
<ul style="list-style-type: none"> - Se trata de una finca singular, sede de la Fundación de Servicios Laborales del antiguo INI. En el ámbito de la Unidad se encuentra un edificio catalogado (ver FICHERO 5 de este Documento), que ocupa un lugar predominante en la colina objeto de la delimitación. - Se pretende proteger la vegetación existente en la ladera norte, que se prolonga fuera del ámbito hasta el Arroyo de Trofas. - Cuaquier actuación debe considerar la protección del citado edificio, espacios anexos y masas arbóreas de mayor valor. - En el Planeamiento anterior (NN.SS/86) figura con la calificación de EQUIPO. - Se flexibiliza la asignación de usos pero manteniendo los parámetros del uso característico (edificabilidad, ocupación), haciendo compatible aquel con el aprovechamiento residencial. 											
DETERMINACIONES VINCULANTES											
<ol style="list-style-type: none"> 1.- La ordenanza de zona 7.1 asignada (condiciones de parcelación y volumen, excepto regulación de alturas) siendo compatible, en cuanto al uso con el correspondiente a las subzonas 7.2, 7.3 y 7.4. Para cualquiera de estas subzonas podrá admitirse la altura de 3 plantas, manteniendo la altura de 2 plantas en caso de uso comercial. 2.- La tramitación de un PERI, que tendrá también el carácter de Plan de Protección del Paisaje (art. 86 del TRLS). 3.- Se admite el aprovechamiento residencial sobre la superficie no protegida con los siguientes parámetros y condiciones: <ul style="list-style-type: none"> - Ordenanza de aplicación: RU.2 - Superficie para materialización de Aprovechamiento: 65% sobre superficie total de la UE incluyendo viales y el 10% de zonas verdes. - Nº máximo de parcelas: 60. - En el supuesto de coexistencia del uso residencial RU con el uso de Equipo EQ, se descontará del techo edificable correspondiente al uso lucrativo característico (ULC) el aprovechamiento derivado de la aplicación de la ordenanza RU.2 (0,6m2c/m2 sobre parcela neta) - Cesión del 10% para el Ayuntamiento del AUP, equivalente a 7255m2c ULC. 4.- El PERI delimitará un parcela para la protección del edificio principal de una superficie de 4000m2s como mínimo y techo edificable de 1000m2c asignado al uso EQ. 5.- La superficie de EL protegidas en el PERI debe ser como mínimo el 35% de la superficie total ordenada, incluyendo la parcela de protección del edificio catalogado. 6.- En el caso de coexistencia de usos (EQ+RU), la edificabilidad remanente para uso de equipamiento privado, equivalente a: techo edificable - (edifi. edificio catalogado + edifi.residencial), se ajustará a los parámetros de edificabilidad y ocupación señalados en la Determinación Vinculante nº 1, incluso en el caso de que de la aplicación de aquellos no sea posible agotar dicha edificabilidad. 											
DETERMINACIONES INDICATIVAS											
<ol style="list-style-type: none"> 1.- La superficie neta. 2.- El índice de m2c/viv. 3.- La delimitación de los Espacios Libres Protegidos, EL/EC. 											
OBSERVACIONES											
<ol style="list-style-type: none"> (1) Densidad referida a uso exclusivo residencial. (2) Uso de posible coexistencia con el uso EQ, no homogeneizado, puesto que se desconoce en principio la parte de suelo residencial ocupado y en consecuencia la edificabilidad residencial resultante. 											

REFERENCIA GRAFICA: PLANO DE ZONIFICACION Y GESTION HOJA: 19 ESCALA: 1/2.000
DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL NOVIEMBRE 1998

ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA: FICHEROS DE AMBITOS DE GESTION Y CATALOGACION REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TORRELODONES FICHERO 2



OBSERVACIONES

POR EL EQUIPO REDACTOR: SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES

EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO
FDO. ALBERTO ALONSO GARCERA

AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

DILIGENCIA. El presente documento ha sido aprobado por este Ayuntamiento en sesión de Certifico.

En Torrelozón, a

FDO. El Secretario

UE-17

Serranillos del Valle, a 18 de noviembre de 2008.—La alcaldesa, Olga Fernández Fernández.

(03/32.925/08)

SEVILLA LA NUEVA

LICENCIAS

Solicitada licencia municipal por don Sun Ximiao para el desarrollo de la actividad de tienda de alimentación con horno, incluida en el anexo V de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que se desarrollará en pasaje de la Guardia Civil, número 1, local 1-B.

En cumplimiento con el artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se procede a abrir período de información pública por término de veinte días desde la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, para que quienes se vean afectados de algún modo por dicha actividad presenten las alegaciones que consideren pertinentes.

El expediente objeto de esta información se encuentra depositado en las dependencias de este Ayuntamiento, pudiéndose consultar en las mismas durante horario de oficina.

En Sevilla la Nueva, a 18 de octubre de 2008.—El alcalde (firmado).
(02/14.612/08)

TORREJÓN DE VELASCO

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco dictada en fecha 3 de noviembre de 2008, tuvo lugar la delegación de competencias del Área de Personal en el concejal don Gonzalo Cubas Navarro, con facultades de dirección, gestión y resolución mediante actos administrativos que afecten a terceros de aquellos expedientes que se generen en el área de su competencia, a excepción de aquellos asuntos no delegables.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 23.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con los artículos 43, 44, 45 y 51 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrejón de Velasco, a 3 de noviembre de 2008.—El alcalde-presidente, Miguel Ángel López del Pozo.

(03/31.946/08)

TORREJÓN DE VELASCO

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Por resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco dictada en fecha 3 de noviembre de 2008, tuvo lugar:

Primero.—La creación de una nueva Concejalía, con la denominación de “Concejalía Delegada de Educación, Cultura, Deportes y Juventud”.

Segundo.—La delegación de competencias de las Áreas de Educación, Cultura, Deportes y Juventud en el concejal don Oscar Gamboa Quiroga, con las facultades de dirección, gestión y resolución mediante actos administrativos que afecten a terceros de aquellos expedientes que se generen en el área de su competencia, a excepción de aquellos asuntos no delegables.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 23.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con los artículos 43, 44, 45 y 51 de Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públi-

cas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de modificación de la Ley 30/1992.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrejón de Velasco, a 3 de noviembre de 2008.—El alcalde-presidente, Miguel Ángel López del Pozo.

(03/31.947/08)

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 30 de junio de 2008 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Paisaje de la finca “Los Peñascales” (UE número 17), de las Normas Subsidiarias de este término municipal, cuya función se encuentra entre las señaladas en el artículo 50.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio mediante escritos con registro de entrada número 10/379366.9/08, 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. Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 10 de septiembre de 2008.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(02/12.502/08)

TORRELODONES

LICENCIAS

Por don Qianxi Xiang se ha solicitado licencia municipal para la instalación y apertura de restaurante en camino de Valladolid, número 15, locales 4 y 5, de Torrelodones.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad referenciada puedan formular por escrito, que presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes durante el plazo de veinte días hábiles.

Torrelodones, a 16 de octubre de 2008.—La concejala-delegada de Ordenación del Territorio y Desarrollo Local, Marta Campesino Ruiz.

(02/14.362/08)

TRES CANTOS

OTROS ANUNCIOS

Según el artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, los Ayuntamientos darán de baja de oficio por inscripción indebida a quienes figuren empadronados incumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 54 del citado Reglamento.

Es por ello que el Ayuntamiento, tras haber intentado la notificación por carta, y previa exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abre un plazo de diez días a partir de la presente publicación para que las personas que figuran en la siguiente relación manifiesten si están de acuerdo o no con su baja en el padrón de habitantes, debiendo en este último caso presentarse en el Departamento de Estadística del Ayuntamiento. Si no recibiéramos ninguna comunicación se seguiría con la tramitación del expediente de baja de oficio.

Nombre y Apellidos. — Pasaporte, tarjeta de residencia, documento nacional de identidad

Emilio Pinto Pugliese. — TR X-8378291-N.

El Ayane Ferdaousse. — PSS T991650.

Silvia Rosa Ferreira Rotela. — PSS 4433903.

Rafael Enrique Suárez Carta. — DNI 44745351-R.

Nelmary Andrea Knuth Becerra. — PSS 569982.

José Manuel Jayo Chacón. — DNI 48082232-L.

Joanna Lissette Jayo Chacón. — DNI 45167766-K.



- Espacio libre protegido
- Limite de la Finca
- Adecuación zonas adyacentes

Zona 1: Márgenes del Arroyo de Trofas

- 1.1: 451 m²
- 1.2: 715 m²
- 1.3: 911 m²
- 1.4: 2.900 m²

Zona 2: Ladera norte

- 2: 10.365 m²

Zona 3: Ladera oeste

- 3.1: 2.743 m²
- 3.2: 2.739 m²

 LOS PEÑASCALES <small>SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ASESORIA</small>	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-17. TORRELODONES. Plan Especial de Protección del Paisaje
Febrero de 2005	Zonificación
Escala 1:1.769  0 12,525 50 75 100 Metros	
EL DIRECTOR DEL PROYECTO: Fdo: Leibiz Sánchez Núñez	EL AUTOR DEL PROYECTO: Fdo: José María Rabade Blanco

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de 19 de abril de 2.012 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora Integral del Saneamiento del Campus “Los Peñascales”. 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 la normativa urbanística.

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 10/171231.9/12, 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.

A.4 Descripción, justificación y adecuación de la ordenación del Plan Especial en relación al planeamiento general

A.4.1 Descripción de la ordenación

La red actual de saneamiento interior a la finca se puede dividir en dos sectores, según la siguiente descripción de los edificios vinculados a los mismos:

SECTOR 1: Bar de Verano y Piscina

Situadas estas edificaciones en la zona Este de la Finca, se conectan las aguas provenientes del Bar de Verano con las de la piscina (actualmente en desuso), evacuándolas hasta una fosa séptica. Dado el escaso caudal que proviene de estas edificaciones, esta fosa no produce vertidos al terreno.

Estado de conservación de la red: Regular.

SECTOR 2: Caserón, Casa Palacio, Edificio Comedor y Edificio Residencia

Según se representa en la Documentación Gráfica adjunta, la red de fecales del edificio denominado “Caserón” se conecta con las aguas fecales provenientes de las edificaciones “Casa Palacio” y “Edificio Comedor”, hasta una fosa séptica. Se Indica que, en la actualidad, las redes de pluviales de estas edificaciones son independientes de las pluviales, desaguándose éstas controladamente a los terrenos propio del interior de la finca. Por otro lado, el denominado “Edificio Residencia” dispone de una red mixta de evacuación de aguas pluviales y fecales, que vierten a una 3ª fosa séptica. Los rebosaderos de estas dos últimas fosas son los que se conectan entre sí mediante una red enterrada de colectores, y vierten en ocasiones puntuales las aguas residuales sobrantes al Arroyo de Trofas, limítrofe con la finca.

Estado de conservación de la red: Regular, especialmente en la zona del Edificio Residencia.

La ordenación prevista elimina las 3 fosas sépticas, como primer criterio de diseño, por razones de protección ambiental de los terrenos. Por otro lado, se diferencian la mayor parte de las aguas pluviales de las fecales del Edificio Residencia a partir del trazado de redes independientes, vertiendo las aguas de lluvia directamente a terrenos pertenecientes a la propia finca, como así se produce en la actualidad en los edificios del Caserón, Bar de Verano, Casa Palacio y Edificio Comedor.

La ordenación del nuevo trazado del ramal principal de la red de saneamiento exterior a los edificios pero interior a la finca, conecta las redes de aguas sucias de las edificaciones Casa Palacio, Edificio Comedor y Edificio Residencia hasta un único pozo, siguiendo en su mayor parte el trazado de la red existente. Dada la topografía de la finca (muy escarpada, con fuertes desniveles en la zona Norte de la finca y con una importante masa de arbolado a conservar) y las condiciones de protección del paisaje que se indican en las determinaciones de la Ficha Urbanística, se ha optado por la solución de verter las aguas mediante un sistema de bombeo hasta la red pública existente en la Avenida del Lago. Desde el pozo de bombeo diseñado al efecto, se conecta el trazado de la nueva red en la zona Norte y Este de la finca al pozo previo al de acometida, para su conexión con uno de los pozos existentes en la red pública que discurre por la Avenida del Lago. El trazado de la red de impulsión del colector enterrado desde el pozo de bombeo hasta el previo a la acometida, se diseña siguiendo en su mayor parte el trazado de la actual red de caminos de tierra que discu-

rren por la zona Norte y entre el arbolado de la finca, al objeto de afectar mínimamente las actuales condiciones paisajísticas y ambientales en la esta zona.

Un segundo ramal de la red de saneamiento se diseña para dar servicio mediante una red por gravedad a las edificaciones del Caserón, Bar de Verano y Piscina (se conectan a la red las salidas de aguas de la piscina, aunque está actualmente en desuso, en previsión del uso futuro de la misma). Esta red será exclusiva de fecales, vertiendo como se ha indicado por gravedad hasta el indicado pozo previo a la acometida exterior a la red pública.

A.4.2 Justificación y adecuación de la ordenación del Plan Especial en relación al planeamiento general

En el presente Plan Especial se ha tenido en cuenta la adecuación al planeamiento general de rango superior, en concreto a las Normas Subsidiarias aprobadas del término de Torreldones, así como en su redacción a las determinaciones incluidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de Julio, y modificaciones posteriores.

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su epígrafe 1.c) se indica como una de las funciones de los Planes Especiales “la conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural”. En el 1.b se señala “la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico”. Así mismo, en su epígrafe 2 se indica que “el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación resultante”.

Según las Normas Subsidiarias aprobadas del municipio, la finca y su conjunto edificado queda dentro del área de suelo clasificado como suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 17 (UE-17), encontrándose una de sus edificaciones (“Residencia del INI”, edificación actualmente denominada “Casa Palacio”) incluida con el nº 85 en el Catalogo de Edificios Protegidos con el nivel de Protección Estructural. El ámbito de la UE-17 se divide, según el Plano de Zonificación y Gestión de la Ficha vigente, en las siguientes zonas:

- Zona EQ/7.1 (p) que posibilita dos usos lucrativos: dotacional (comercio y servicios) y residencial (RU) unifamiliar.
- Zona EL/9.6 (verde privado) correspondiente en parte a una zona verde protegida (pero no catalogada) cuya superficie debe ser como mínimo el 35% de la superficie total (a delimitar por el PERI, todavía no formulado) incluyendo la parcela del edificio catalogado.
- Zona EC/12 correspondiente al edificio catalogado.
- Zona EL/9.1 (parque) de titularidad pública, situada al Noroeste de la UE 17.

La Ficha Urbanística indica como objetivo que “se pretende proteger la vegetación existente en la ladera norte, que se prolonga fuera del ámbito hasta el Arroyo de Trofas” y que “cualquier actuación debe considerar la protección del citado edificio, espacios anexos y masas arbóreas de mayor valor”.

La ordenación prevista tiene como función la mejora de la red de saneamiento exterior a los edificios del Complejo y que discurre por el interior de la finca propiedad de la Fundación Laboral SEPI, eliminando las actuales fosas sépticas, definiéndose en la mayor parte de los casos redes independientes para las aguas pluviales y las fecales, y suprimiendo los ocasionales vertidos de aguas al Arroyo de Trofas, lo que se consigue a partir de la reparación y conservación de la actual red y el diseño de un nuevo trazado en sus tramos finales, que se canaliza hasta la prevista nueva conexión de la red de saneamiento interior de la finca a la red de alcantarillado pública existente, a uno de los pozos existentes en el lindero Este de la finca en la Avenida del Lago.

La nueva red de saneamiento se diseña coincidente en la mayor parte de su trazado con la existente, sustituyendo los colectores enterrados, las arquetas y los pozos en mal estado. Para un mejor funcionamiento de la infraestructura, se diferencian las redes de pluviales y fecales del módulo de habitaciones del Edificio Residencia.

Respecto de la posible afección de la ordenación a la vegetación existente, tanto los trazados de los colectores de impulsión desde el pozo de bombeo como el tramo final del 2º ramal de la red junto a la piscina, discurren en su mayor parte por la actual red de caminos de tierra, no afectando a la vegetación arbórea existente en la finca.

Respecto del incremento de caudal por el vertido de aguas a la red pública, de acuerdo con los datos aportados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, el pozo al que se conectaría la nueva acometida se sitúa en un ramal de cabecera de la red de alcantarillado, (denominado E-6-1 según se indica en dicho plano, ver anejo nº 2 a esta memoria). Aguas arriba de este pozo, vierte un corto tramo de la red de sumideros de la Avenida del Lago y menos de 10 viviendas unifamiliares. Dado el diámetro de dicho colector (300 mm) y la importante pendiente del mismo por la pronunciada pendiente de la calle en este tramo, se considera que el dimensionado de la red pública actual es adecuado y suficiente para garantizar el buen funcionamiento de la red teniendo en cuenta la ordenación prevista, la cual no modifica ni el diseño ni la capacidad de la infraestructura pública existente.

Respecto de la adecuación de las obras que se tendrán que realizar a las Ordenanzas Municipales, como ya se ha indicado la Unidad de Ejecución a la que se encuentra asignada la finca de la actuación define la aplicación de su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) vinculado al sistema de actuación asignado, y que actualmente no dispone de Aprobación Definitiva. Hasta que dicho instrumento de desarrollo se encuentre aprobado definitivamente, en aplicación

del Art. 8.2.2.B5) de las Normas Subsidiarias, en los ámbitos de gestión en los que el planeamiento haya delimitado una unidad de ejecución, se consideran suspendidas las licencias. Sin embargo, por aplicación del Art. 2.4.2 de las Ordenanzas, las edificaciones existentes en una Unidad de Ejecución sometida a planeamiento posterior, quedan reguladas como “fuera de ordenación” y, como tales, en dichas edificaciones “se permiten únicamente obras relacionadas con la seguridad de las personas, bienes, la salubridad, ornato, conservación del inmueble, la corrección de la instalación en el medio (ambiente) o la integridad del dominio público”.

Las obras necesarias para llevar a cabo la ordenación prevista y que se justificaran detalladamente en el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Documento, se refieren claramente a la conservación de la red de saneamiento, referidas a la mejora de las condiciones de salubridad de los inmuebles situados en el interior del Complejo, así como a la corrección medio ambiental del medio urbano, al eliminar los ocasionales vertidos de aguas sucias al Arroyo de Trofas.

A.5 Organización y gestión de la ejecución

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley del Suelo de la CAM, “el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras”. En nuestro caso, el presente Plan Especial se formula a iniciativa particular de la Fundación Laboral SEPI, propietaria del 100% de los terrenos que integran el ámbito físico de la Unidad de Ejecución nº 17, siendo coincidentes los límites de las 2 parcelas propiedad de la Fundación y que constituyen la finca en la que se desarrolla el “Campus Los Peñascales” con los límites de la UE-17.

La modalidad de gestión urbanística se define como la de una actuación integrada, lo cual requiere:

1. La delimitación de la unidad urbanística de actuación.
2. La fijación del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

Respecto de la primera de las condiciones, el ámbito de la unidad de ejecución está definido por el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del Municipio), en el que se define la Unidad de Ejecución nº 17, señalando de forma precisa su perímetro correspondiente, que es coincidente con los límites de la finca en cuestión, cumpliéndose las siguientes determinaciones:

- La unidad de ejecución forma un espacio cerrado continuo.
- Todos los terrenos pertenecen al mismo ámbito de actuación.

Respecto del requisito de asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Plan Especial desarrolla técnicamente y de forma detallada la ordenación prevista. Sobre el aseguramiento de la viabilidad económica de la ordenación, la Fundación Laboral SEPI es una fundación del Sector Público Estatal adscrita al grupo SEPI (Sociedad Estatal de Participaciones Industriales), por lo que la solvencia económica de la entidad promotora de la actuación se considera completamente garantizada.

Respecto de la segunda de las condiciones, de acuerdo con la Ficha de planeamiento vigente, el Sistema de Actuación del planeamiento para la UE-17 se llevará a cabo mediante un Plan Especial (PERI). En nuestro caso y dadas las condiciones y características ya descritas de la Unidad de Ejecución y estructura de la propiedad de los terrenos definidos por dicha unidad, la gestión de la actividad de ejecución se llevará a cabo directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, es decir, la Fundación Laboral SEPI.

A.6 Normas Urbanísticas

La ordenación de este Plan Parcial se remite y tiene en cuenta las Normas Urbanísticas y Ordenanza de aplicación definida en la Ficha Urbanística de las Normas Subsidiarias aprobadas del municipio de Torreldones, tanto en cuanto a sus condiciones generales como particulares, y en especial las relativas a la ejecución de las obras de urbanización.

A.7 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Como ya se ha indicado anteriormente, los bienes incluidos actualmente en el Catálogo aprobado del municipio y referidos al ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución y del presente Plan Especial, son los siguientes:

- Bienes Protegidos: “Residencia del INI”, edificación actualmente denominada “Casa Palacio”, incluida con el nº 85 en el Catálogo de Edificios Protegidos con el nivel de Protección Estructural.

La ordenación prevista no modifica las condiciones de dicho Catálogo, no afectándose ni intervinendo en el edificio catalogado, al desarrollarse las actuaciones de mejora de la red de saneamiento por el exterior de esta edificación, así como por el exterior de las restantes edificaciones existentes. Respecto del espacio verde libre, la actuación prevista no afecta a la vegetación arbórea existente, definiéndose en el Proyecto de Urbanización las actuaciones de recuperación paisajísticas de las zonas y caminos de tierra que serán afectadas por la actuación prevista.

ANEJO MEMORIA

MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS

Durante la ejecución del presente Plan especial, a fin de reducir los posibles daños sobre la vegetación con su ejecución, se adoptarán las medidas medioambientales que se indican a continuación:

1. Protección del arbolado

Se protegerán todos aquellos ejemplares arbóreos situados en toda la superficie afectada por la obra, aplicando todas aquellas medidas que favorezcan su supervivencia.

Los árboles que queden en la zona de obras se protegerán del movimiento de maquinaria y restantes operaciones. Se protegerán físicamente mediante tableado del tronco desde la base hasta una altura de dos metros. Se debe evitar que la fijación de las tablas sobre el tronco provoque lesiones a la corteza del árbol, para ello se podrá usar material acolchado entre las tablas y la corteza.

En cualquier caso estará prohibida la manipulación y acopio de materiales, movimiento de vehículos o cualquier actividad que suponga la compactación del terreno dentro de la superficie de proyección de la copa de los árboles, así como el vertido de cemento, hormigón, aceite mineral o cualquier otro producto de construcción que resulte tóxico para las plantas al calar el suelo, producir asfixia de las raíces o contactar con sus tejidos.

Cuando el movimiento de la maquinaria sobre la zona de proyección de la copa vegetal sea técnicamente necesario, así se deberá indicar al Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento. En este caso se realizarán las labores de descompactación, tras la ejecución de la obra, necesarias para mejorar la permeabilidad de los suelos.

Para la tala de ejemplares incompatibles con la ejecución de la obra se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Precisan-do para la tala de arbolado autorización municipal.

A los ejemplares que han de permanecer pero que vayan a ser afectados por excavaciones del terreno, no se les eliminará más de un 35% de su sistema radical, siendo recomendable la tala en caso contrario, será preceptivo el informe del Área de Medio Ambiente en actuaciones de este tipo. Tras la amputación de las raíces se procederá realizando:

- Cortes correctos y limpios de las raíces afectadas, de forma inmediata a la amputación, sellando con cicatrizante los cortes de diámetros de raíz mayores de 8 cm.
- Se protegerán las raíces expuestas al aire mediante relleno con tierra vegetal húmeda, evitando la desecación acelerada del terreno excavado. No se mantendrán las raíces al aire durante más de ocho horas, y siempre cubiertas al menos con una arpillera húmeda. Sin protección alguna no podrán estar más de una hora.

Si como consecuencia de la mala gestión del arbolado durante la ejecución de las obras se produjeran pérdidas de árboles, éstos serán valorados por el Área de Medio Ambiente, estando obligada la empresa obligada a realizar la reposición de arbolado exigida por la normativa vigente.

Los trabajos de recuperación del terreno afectado por las obras tendrán lugar paralelamente a los trabajos de instalación de la conducción y lo más cercanamente en el tiempo a ésta que técnicamente fuera posible.

La restauración conllevará la retirada de todos los materiales y equipos utilizados durante las obras, así como la supresión y/o recuperación de aquellos viales que hubieran sido utilizados.

Si existiera obligación de realizar nuevas plantaciones se realizarán las labores de mantenimiento necesarias hasta conseguir el adecuado desarrollo de la vegetación implantada durante, al menos, los dos años siguientes a la finalización de la ejecución de las obras.

2. Vigilancia ambiental

Se llevará a cabo un seguimiento y control continuado de las obras así como de las medidas de protección del arbolado indicadas, con una periodicidad que garantice el cumplimiento de las condiciones contenidas en el presente informe y en la documentación presentada.

Si se realiza reposición de arbolado, se presentará en el Área de Medio Ambiente un informe, transcurrido un año desde la plantación, que valore el estado general del arbolado plantado.

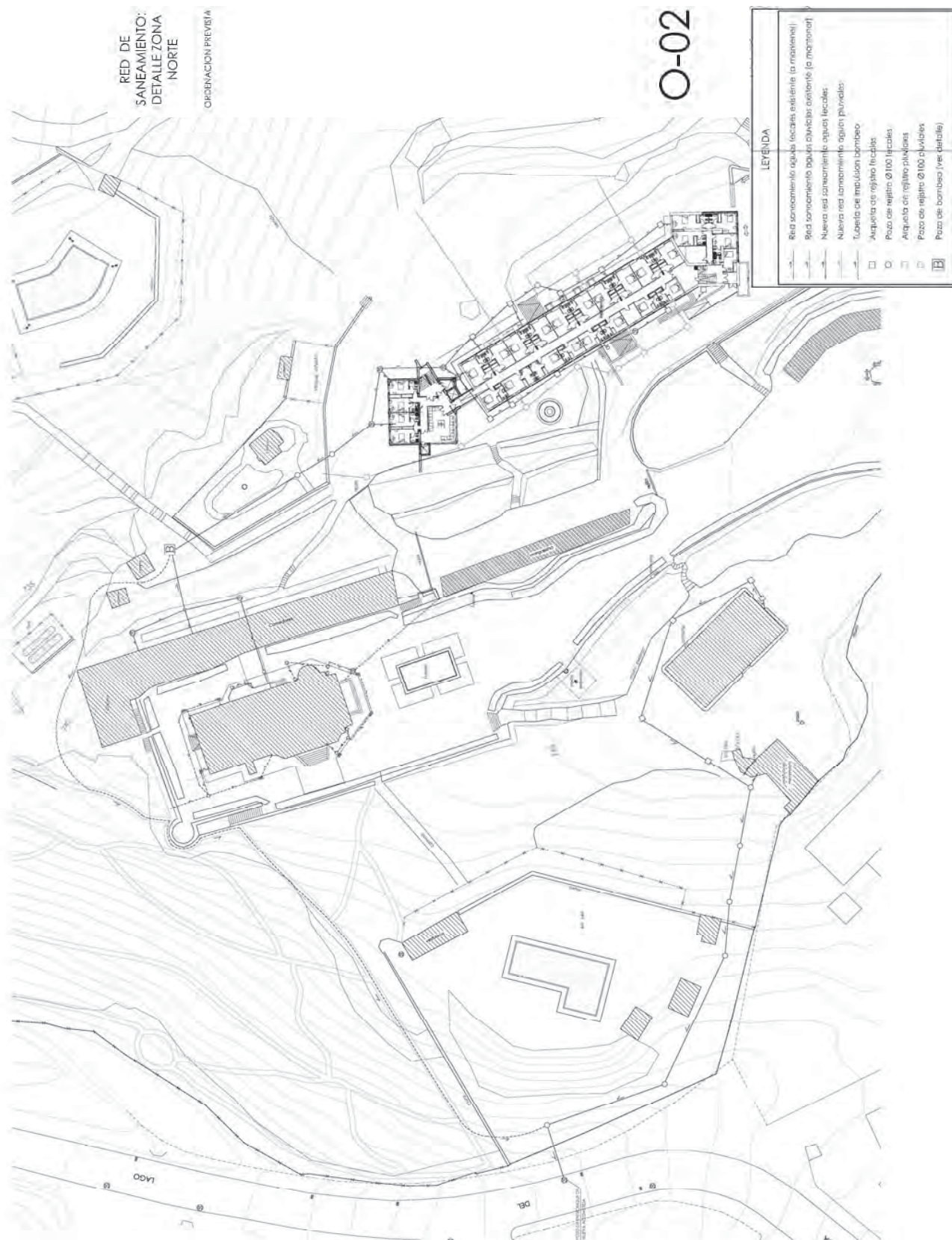
Durante el primer año, periódicamente, se comprobará la estanqueidad de la conducción a fin de controlar los posibles vertidos y fugas en la conducción.

3. Otras consideraciones

Los materiales procedentes de la excavación de las zanjas se separarán en el momento de su apertura según su distinta composición edáfica, con objeto de que los horizontes superficiales puedan ocupar, en lo posible, su disposición primitiva cuando se realice el tapado de las zanjas.

Los sobrantes que se produzcan (en ningún caso tierra vegetal), como escombros, lechadas, etc., serán transportados a las instalaciones de tratamiento más próximas. En ningún caso se crearán escombreras, ni se abandonarán materiales de construcción u otros restos en la zona aledaña del trazado.





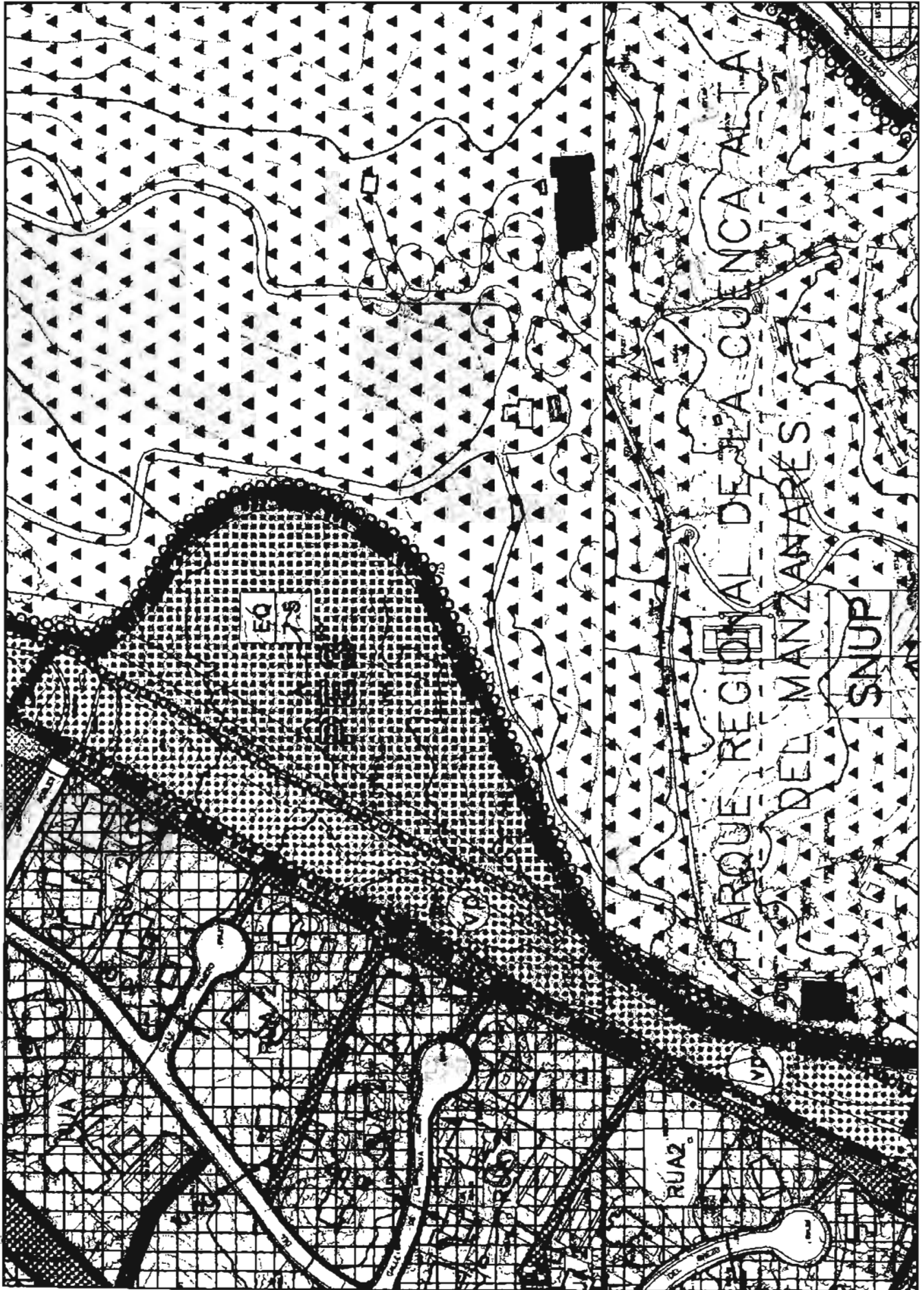
Lo que se hace público para general conocimiento.
Torrelodones, a 15 de mayo de 2012.—El concejal-delegado del Área de Urbanismo,
Santiago Carlos Fernández Muñoz.

(02/4.185/12)

a5) Supuestas contradicciones en el ámbito "El Tomillar"

Se adjunta la siguiente documentación

- *Plano de su inclusión en suelo urbano / planeamiento vigente / Resolución del 10/junio/1999*
- *CONVENIO entre Ayuntamiento y titular parcela para abono del coste de Expropiación.*
- *Ficha del Ambito de Actuación AA_CH 2 / EL Tomillar, propuesta en el AVANCE.*





Ayuntamiento
de
Torreldones

AYUNTAMIENTO GENERAL

FG/em.

CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TORRELDONES E IVANCORP INVERSIONES, S.L. PARA ABONAR EL COSTE DE LA EXPROPIACIÓN DE LA FINCA EL TOMILLAR

En Torreldones a 13 de octubre de 2014

REUNIDOS

De una parte, doña Elena Biurrún Sainz de Rozas, Alcaldesa del Ayuntamiento de Torreldones, actuando en nombre de dicha Corporación Municipal.

Y de otra parte, don Ivan Couret Storich en nombre y representación de Ivancorp Inversiones, S.L.

Las partes, en la condición en que intervienen, se reconocen recíprocamente capacidad legal y competencia suficientes para suscribir el presente convenio, por lo que

EXPONEN

1º.- Que con fecha 7 de mayo de 2.008, Ivancorp Inversiones, S.L. solicita ante el Ayuntamiento Incoación de procedimiento expropiatorio de la finca registral nº 13191 de Torreldones.

2º.- Que tras los correspondientes procesos administrativos se interpuso recurso ante la jurisdicción contencioso-Administrativa.

3º.- Que por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, como Procedimiento Ordinario nº 1243/2009, se ha dictado sentencia con nº 1063/2014 en la que se falla que el precio de la expropiación es de 1.137.833,90 € y se fija la fecha de cómputo de los intereses.

3º.- Que ambas partes acatan la sentencia, y de común acuerdo deciden suscribir el presente convenio, para el cumplimiento amistoso de la misma, que se registrará de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

1º.- Se establece la cantidad total, por todos los conceptos, a abonar a Ivancorp Inversiones, S.L. por la expropiación de la finca registral nº 13191 de 1.137.833,90 €,



cantidad con la que aquella se declara totalmente conforme y que comprende la totalidad de los derechos dimanantes de esta sentencia, incluyendo los posibles Intereses.

2º. Se establece que el Ayuntamiento abonará las cantidades conforme su disponibilidad, respetando siempre los mínimos que se establecen a continuación y siempre que se aprueben las correspondientes partidas en el presupuesto:

Año 2014 936.000,00 €

Año 2015 201.833 €

2º.- El pago correspondiente al año 2.015 se realizará dentro del primer trimestre del año.


3º.- Si en cualquier momento de la vigencia del convenio el Ayuntamiento dispusiera de mayores cantidades para el pago de esta obligación podrá adelantar los períodos de pago.

4º.- El Ayuntamiento consignará en los Presupuestos de 2.015 cantidades suficientes para atender las obligaciones que contrae el presente documento, hasta el total de lo no abonado en 2.014.

5º- Ambas partes no interpondrán recurso contencioso-administrativo contra la sentencia nº 1063/2014 dictada por del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, Ivancorp Inversiones, S.L, renuncia a ejecutar judicialmente dicha Sentencia, salvo Impago de las cantidades previstas en el presente Convenio e, igualmente, renuncia a interponer cualquier otra acción derivada de la expropiación de la finca mencionada en el Expositivo 1ª del presente escrito.

6º.- Se suscribirán las correspondientes actas de pago y de ocupación así como la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento.

Y en prueba de conformidad los concurrentes suscriben el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha indicados al inicio.


Fdo.: Elexu Blurrún Saiz de Rozas.

POR IVANCORP INVERSIONES, S.L.

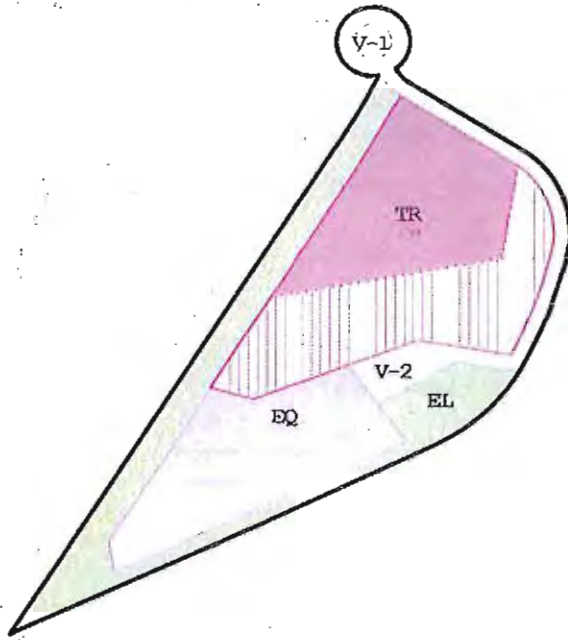


Fdo.: Iván Couret Storich.

Aveo Homog.	Denominación	Código	Clase de Suelo
17_AH-Rb2	AMBITO DE ACTUACIÓN El Tomillar	AA_CH 2	URBANO
		1/2	Categoría de Suelo NO CONSOLIDADO


PLANO [1:200]


NORTE  LEYENDA



 límite de ámbito

 terciario

 equipamiento

 espacio libre de uso social viario

Cordel de Hoyo

OBJETIVOS y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos son la implantación de un terciario singular y la obtención de un equipamiento de demanda supramunicipal junto con la adaptación a un entorno privilegiado por el medio y los vistas.

El uso terciario ocupará la zona superior de la parcela, más amplia y con menos condicionantes naturales, y la parte inferior se reserva para el equipamiento singular. El acceso o ambos se resuelve con una glorieta en la carretera de Hoyo (que da servicio también a la urbanización de Los Robles) y utilizando parte del trazado la antigua carretera (el resto se demuele). La edificación terciario evitará alinearse repetitivamente a la carretera, con una longitud de fachada máxima de 60 metros y se adoptará el terreno descendente, maximizando el aprovechamiento de las vistas. El edificio de terciario y el de equipamiento se integrarán todo lo posible en la parcela, minimizando el impacto sobre la vegetación y roquedales existentes, lo que se demostrará con los correspondientes estudios de detalle; tendrán una ocupación máxima del 40% de sus parcelas, dentro de sus áreas de movimiento. Su uso estará relacionado con el medio ambiente (cordel de Hoyo) o con el futuro uso del Centro Cantal de El Pico.

DATOS BÁSICOS

* Uso Global Terciario	Iniciativo Pública	Sup. Ámbito (m ² S)	16.291	Superficie lucrativo (m ² S)	6.669
Cesiones Redes Locales (m ² S)	5.775	Cesiones Redes Generales (m ² S)	3.847	Cesiones Redes Supramunicip. (m ² S)	0
Superficie edificable total (m ² E)	3.985	Edificabilidad unitaria (m ² E/m ² S)	0,24	Cesión edificabilidad (m ² H)	Propiedad pública
Aprovech. del Ámbito (m ² H)		* Coef. edificabilidad (m ² H/m ² S)		Cesión aprovechamiento (m ² H)	
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial	Instrumento de Ejecución	P. Reparc.	Instrumento de Urbanización	P. Urbanic.

* Determinación Estructurada.

JUSTIFICACIÓN CESIONES PARA REDES PÚBLICAS según LEY 9/2001 DEL SUELO

	Superficie prevista por el Avance PG (m ²)	Estándares de la Ley 9/2001 (m ²)	Cumplimiento de estándares (%)
CESIONES DE REDES LOCALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos	Espacios libres arbolados (>50%)	3.969	598
	Resto	1.806	
		5.775	1.196
			483%
CESIONES DE REDES GENERALES *			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos		3.847	797
			483%
CESIONES DE REDES SUPRAMUNICIPALES			
Infraestructuras, Equipamientos y Servicios públicos			
TOTALES		9.622	1.993
			483%



Denominación	17_AH-Rb2 El Tomillar	Código	AA_CH 2 2/2	Clase de Suelo	URBANO
				Categoría de Suelo	NO CONSOLIDADO

RÉGIMEN DE USOS (CARACTERÍSTICO, ALTERNATIVOS, COMPATIBLES, PROHIBIDOS)

Uso característico: TERCIARIO
 Usos compatibles: equipamiento
 Usos prohibidos: el resto

PARCELAS LUCRATIVAS. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Uso / Tipología	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)	Coefficiente ponderación	Aprovecham. urbanístico
Terciario	TR	---	6.669	0,60	3.985		
TOTAL TERCIARIO			6.669		3.985		
TOTAL			6.669	0,60	3.985		

PARCELAS REDES PÚBLICAS

Equipamiento	Recinto	Jerarquía RED	Superficie parcela (m ² S)	Coefficiente edificabilidad	Superficie edificable (m ² E)
Equipamiento	EQ	GENERAL	3.356	0,60	2.017
Vial	V-1	GENERAL	491		
TOTAL RED GENERAL			3.847		
Espacio libre de uso público	EL	LOCAL	3.969		
Vial	V-2	LOCAL	1.806		
TOTAL RED LOCAL			5.775		
TOTAL			9.622		

AFECCIONES SECTORIALES *

DENOMINACION	TIPO DE AFECCION		CONDICIONANTES
	Clase	Carretera autonómica: secundaria	
	Legislación	Ley 25/1988; RD 19812/1994; Ley 3/1991 (CH); Decreto 29/1993 (CH)	Zona de dominio público (3 metros) y zona de protección (15 metros)

OBSERVACIONES

B) Informe del PRG/16/INF/16192, de fecha 1 de septiembre de 2016:

b1) En relación al Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno:

Se adjunta la siguiente documentación

- *Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del 24/marzo/2003.*





CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Comunidad de Madrid

SECRETARÍA GENERAL
 DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD
 Y EVALUACIÓN AMBIENTAL



REGISTRO DE SALIDA

Ref: 10/030203.1/03 Fecha: 31/03/2003 11:58



Consejería de Medio Ambiente
 Registro Consejería de Medio Ambiente
 Destino: Ayuntamiento de Torrelorones

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Ref: 477/01 SEA

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente con el nº 10/017303.9/03, el pasado día 7 de marzo, por el que viene a interesar informe complementario sobre expediente nº 10/213978.5/01 relativo a la Subsanción de deficiencias en el ámbito aplazado Área Homogénea Norte (AHN), propuesta para la 6ª Aprobación Provisional, previos los informes técnicos oportunos, debo significarle lo siguiente:

Analizada la documentación aportada se observa que el expediente nº 10/213978.5/01 fue objeto de informe ambiental por parte de esta Dirección General haciendo mención únicamente a la subsanción de las deficiencias en el ámbito del Área Homogénea Norte sin referirse a la corrección automática o reglada respecto de los suelos incluidos en el Parque Regional del Guadarrama.

A la vista de lo indicado se remite este informe complementario al anterior que aprueba la corrección automática de la clasificación de los terrenos incluidos, por Ley, en el Parque Regional del Guadarrama como Suelo No Urbanizable de Protección.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo previsto en el Art. 21 de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con la devolución de la documentación aportada.

SECRETARÍA GENERAL

ES: ? 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

PARA:

Informar Reclamación _____

Rep. Producción Revisión _____

_____ _____ _____

COPIA: A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

Madrid, 24 de marzo de 2.003
 EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Ignacio López-Galiacho Perona

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
 Ayuntamiento de Torrelorones-28250 TORRELODONES (Madrid)

b2) En relación a la Franja Periférica de Protección:

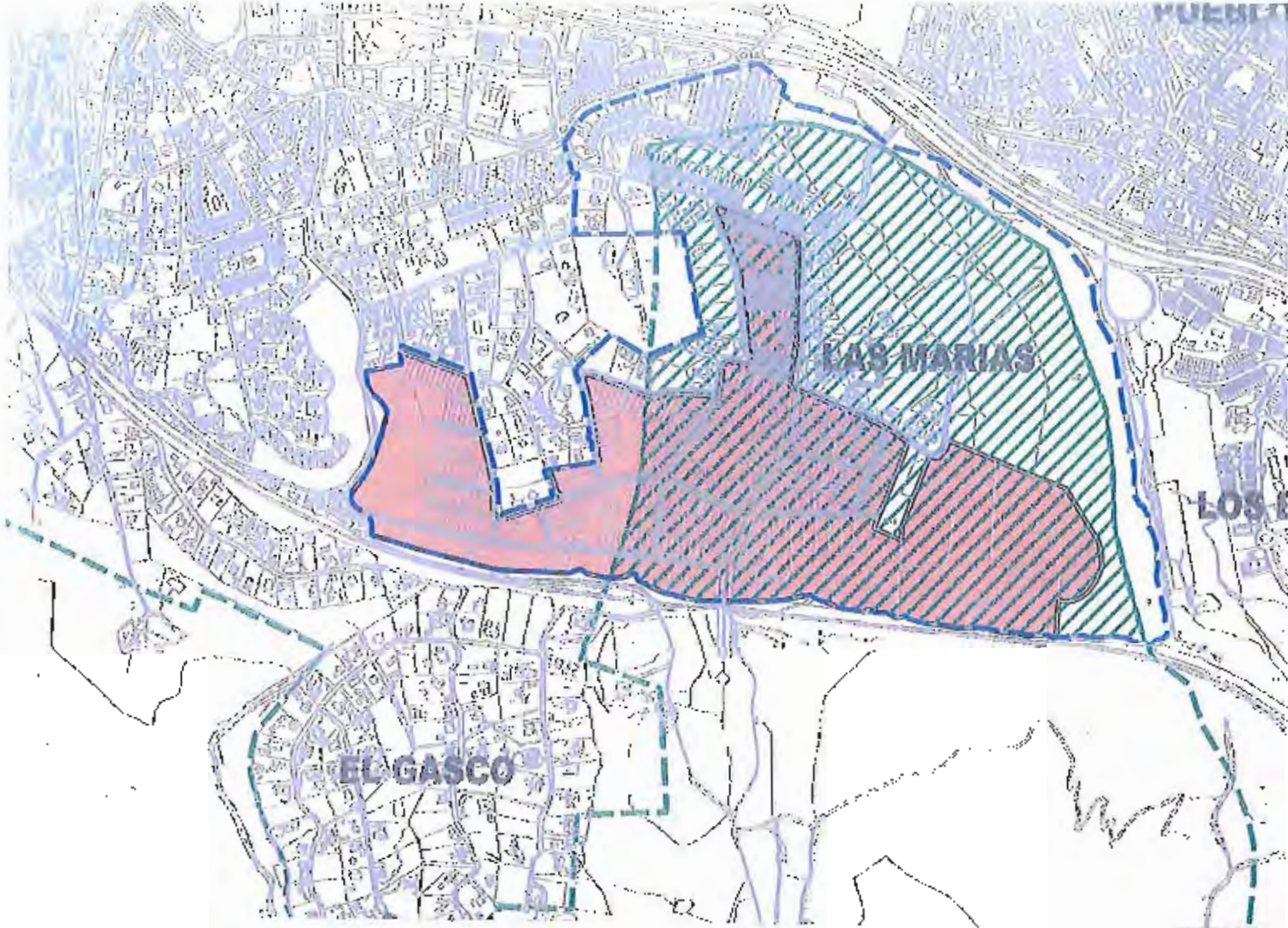
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)




b3) En relación con los Montes Preservados y terrenos forestales:

Se adjunta la siguiente documentación

- *INSERCIÓN DE LÍMITE MONTES PRESERVADOS SOBRE EL APD-8 Y PLAN ESPECIAL*
- *PLANO DE IMAGEN FINAL DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO*
- *BOCAM del 21/noviembre/2006- Aprobación definitiva del Plan Especial*
- *BOCAM del 22/marzo/2014- Aprobación definitiva del Plan Especial Modificado*





-  LÍMITE DEL APD-8
-  ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
-  LÍMITE DE MONTES PRESERVADOS (1)

(1) NO RESULTA APLICABLE LA LEY 18/1995 FORESTAL Y DE LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA DE LA CAN EN APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA

PLAN ESPECIAL MODIFICADO "LAS MARIAS"

ORDENACIÓN DEL ÁREA NO EDIFICADA EN EL ÁMBITO DEL APD-8 "LAS MARIAS"

PLANO
PEM-11

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.
SITUACIÓN GENERAL EN EL MUNICIPIO

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
Concejalía de Urbanismo

ARQUITECTO MUNICIPAL:

ALBERTO ALONSO BERCEO

ESCALA
1/12 000
FECHA:
Febrero de 2014



PLANO DE IMAGEN FINAL
EN EL CONTEXTO TERRITORIAL PRÓXIMO

en que se notifique la resolución expresa del recurso potestativo de reposición o en que este deba entenderse presuntamente desestimado, en el tribunal que seguidamente se indica.

Segundo.—Directamente, mediante el recurso contencioso-administrativo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, dentro de los dos meses siguientes a la recepción de la presente notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con sede en la calle General Castaños, número 1 (Madrid).

Tercero.—Todo ello sin perjuicio de poder utilizar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Asimismo, se le informa que la interposición del recurso indicado no suspende la ejecución del acto impugnado y que la no presentación del recurso, en su caso, la presentación fuera de plazo, convierte el acuerdo en acto administrativo firme y definitivo.

Torrelodones, a 6 de junio de 2006.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(02/8.972/06)

TORRELODONES

URBANISMO

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 25 de octubre de 2006, se acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Torrelodones número 3/2006, a instancias del Ayuntamiento y que afecta a la calificación de parcela de terciario en la Urbanización “Los Robles”.

Cuantas personas se consideren interesadas podrán examinar el expediente a que se refiere dicho acuerdo, así como el convenio urbanístico que motiva la modificación, por plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la Secretaría General del Ayuntamiento (plaza de la Constitución, número 2), así como formular por escrito, que habrá de presentarse en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, cuantas alegaciones estimen pertinentes a su derecho.

Lo que se hace público de conformidad a lo establecido en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento.

Torrelodones, a 7 de noviembre de 2006.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(03/27.104/06)

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 18 de julio de 2006, se aprobó definitivamente el Plan Especial del Área de Planeamiento Diferenciado número 8 “Las Marías”, 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 dicho plan, así como de los planos de asignación de usos y parcelación.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio, mediante escritos con Registro de Entrada números 10/604657.9/06 y 10/622212.9/06, respectivamente, 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.

ORDENANZAS

Capítulo 1

Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto, naturaleza y características.*

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación urbanística del territorio que constituye el Plan Especial “Las Marías” que desarrolla las Normas Subsidiarias-97 de Torrelodones (publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 5 de diciembre de 1997).

- b) La naturaleza, función y contenido de este documento se basa en lo establecido en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento, así como en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/2001).
- c) El Plan Especial (PE) tiene las siguientes características:
- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de los sistemas generales adscritos al mismo.
 - Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, de las Normas Subsidiarias-97, vigentes en el ámbito del sector, precisando la ordenación urbanística mediante determinaciones pormenorizadas, en grado suficiente para legitimar la ejecución material de aquel.
 - Es ejecutivo una vez se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el acuerdo de su aprobación definitiva.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre la parte del ámbito de gestión denominado por las Normas Subsidiarias-97 de Torrelodones como APD 8 y pendiente de desarrollo, asimilable al suelo urbano no consolidado, constituyendo un área de reparto global a efectos de materializar la equidistribución de aprovechamientos que se realizará mediante el correspondiente proyecto de reparcelación modificado.

Art. 3. *Vigencia.*

- a) El presente Plan Especial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
- b) La publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID deberá indicar que se ha procedido previamente al depósito del Plan Especial en el Registro Administrativo de la Consejería de Urbanismo, incluyendo el acuerdo de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento y el contenido íntegro del mismo.
- c) Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales. Se entiende por revisión del Plan (Normas Subsidiarias) la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del plan.

Art. 4. *Efectos.*—Este Plan Especial, así como los proyectos y Estudios de Detalle que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad: cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca, ámbito o parcela.
- b) Obligatoriedad: el Plan Especial y los proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por los particulares mediante el ejercicio de la acción pública, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- c) Ejecutividad: la ejecutividad del plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista. Las Administraciones Públicas podrán aplicar los medios legales para la ejecución forzosa.
- d) Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, cuando se prevean obras públicas ordinarias o Unidades de Ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los precisos para las conexiones exteriores con las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

10

TORRELODONES

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 13 de febrero de 2014 se aprobó definitivamente el Plan Especial modificado del APD-8 "Las Marías" 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 la normativa urbanística.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio, mediante escrito con Registro de Entrada número 10/035682.9/14, 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.

MEMORIA SÍNTESIS

1. ANTECEDENTES / MARCO JURIDICO

Los antecedentes administrativos más destacables en relación con la presente Modificación del Plan Especial vigente son los siguientes:

- El PERI de las Marías (PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACION DEL AREA NO EDIFICADA DE LAS MARIAS) se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno el 17/junio/2005.
- Según certificado de Secretaría del 21 /septiembre/2005, no se produjeron ALEGACIONES durante el periodo de exposición al público.
- Posteriormente se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 18/julio/2006.
- Contó en su momento con todos los informes sectoriales favorables, incluido el de la Consejería de Medio Ambiente de la CAM
- El PLAN ESPECIAL contiene un ESTUDIO AMBIENTAL redactado por un equipo interdisciplinar de la Fundación General de la Universidad Politécnica de Madrid, dirigido por el Catedrático D. Ignacio Claver Farías.
- El PLAN ESPECIAL cuenta con Ordenanzas específicas en su ámbito, siendo las ordenanzas genéricas de las NNSS/97, de aplicación subsidiaria.
- Según el Art. 8.c) de las Ordenanzas propias del PERI, el ESTUDIO AMBIENTAL, constituye un anexo inseparable del Plan Especial, siendo de aplicación obligada para el proyecto de urbanización, y para las medidas preventivas, compensatorias y correctoras definidas en dicho documento.
- Está publicada la normativa urbanística por el Ayuntamiento (Ordenanzas) en el BOCM del 21/noviembre/2006.
- Se trata por lo tanto de un planeamiento vigente, a efectos de publicidad, obligatoriedad y ejecutividad, con independencia de posibles modificaciones puntuales del mismo.
- El PROYECTO DE COMPENSACIÓN (REPARCELACION) se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 14/diciembre/2007 (publicación en el BOCM del 12/febrero/2008)
- MODIFICACION DEL PLAN DE ETAPAS del Plan Especial, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 13/marzo/2012
- El PROYECTO DE URBANIZACION se aprobó definitivamente el 24/mayo/2012 por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento, estando las obras en curso de ejecución (correspondencia básica con la Etapa I).
- El presente PLAN ESPECIAL MODIFICADO se aprobó inicialmente por el la Junta de Gobierno Local el 8/agosto/2013. Posteriormente se abrió el correspondiente periodo de información pública. En función de las Alegaciones recibidas de particulares, Asociaciones, Grupos Políticos, así como de los informes sectoriales preceptivos que constan en el Expediente, se han introducido modificaciones de detalle, no sustanciales, que no afectan a la ordenación básica de la Aprobación inicial, no resultando por tanto necesario un nuevo periodo de exposición al público.
- Es destacable el informe de de la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO / AREA DE ANALISIS AMBIENTAL, de 29/enero/2014, respecto de la aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados, planes y programas sobre el medio ambiente, concluyendo que de acuerdo con el ANEXO II, “..... supone una mejora sobre el planeamiento vigente en el ámbito, al liberar de la edificación algunos de los espacios de mayor valor ambiental; por otro lado no afecta a espacios naturales protegidos, ni a los montes en régimen especial de los así asignados en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Conservación de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, ni a zonas LIC o ZEPA de la Red Natura 2000, y por lo tanto no es necesario tramitar la evaluación ambiental, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos.....”

Marco jurídico

Clasificación urbanística de los terrenos: SUELO URBANO / El ámbito de planeamiento (APD8) al que pertenece el ámbito propio del PLAN ESPECIAL, era ya suelo urbano desde las NNSS / 76; posteriormente las NNSS /86 dieron un paso atrás y se clasificó como SUELO APTO PARA URBANIZAR, lo que implicaba la obligación de formulación y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, aprobándose sucesivamente el Plan Parcial el 20/10/1987, y el Proyecto de Compensación y Urbanización (simultáneamente) el 30/12/1987. Una vez ejecutadas dichas obras todo el ámbito de las Marías era de facto SUELO URBANO, de forma que en el momento de la revisión de las NNSS/97, se mantuvo dicha clasificación, incorporando con ligeros cambios sus determinaciones del planeamiento de desarrollo (entre otras mantuvo la densidad prevista de 500 viviendas); de ahí que se denomine APD 8 (Area de Planeamiento Diferenciado).

Sin embargo en la Revisión de las NNSS/97, se detectó que la superficie neta de las parcelas edificables no estaba detallada porque la definición del viario se remitía a un Estudio de Detalle, así como la existencias de zonas con serias dificultades topográficas; de estas circunstancias se deriva la

imposición en la determinación nº 3 de la Ficha de planeamiento del APD8 de la obligación de tramitar un PERI coincidente con todas las manzanas en ese momento no consolidadas (identificadas con las que estaban pendientes de un Estudio de Detalle) para completar el viario del Plan Parcial aprobado diez años antes, con el objetivo de que la urbanización fuera en lo posible compatible con la topografía y la conservación de las masas arbóreas. Por lo tanto, a efectos de la categoría de suelo urbano, según el Art. 14.2.b) de la Ley 9/2001, el ámbito del Plan Especial podría identificarse en todo caso con SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, al estar pendiente de obras integrales de urbanización derivadas de la ordenación de un planeamiento de desarrollo.

La presente Modificación se ajusta a las determinaciones del Art.67 (modificación de planes), de los Art. 50, Art. 51 y Art 52 (función / contenido sustantivo/ documentación de los Planes Especiales) de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. Se atiende a la regla general de que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento que para su aprobación.

La Modificación del Plan Especial está prevista además en el Art.3.c) (eventuales modificaciones puntuales), y en el Art. 5 de las Ordenanzas del PE vigente, que remite al Art. 69 de la Ley 9/2001 en cuanto los límites legales que deben cumplirse imperativamente para las modificaciones de los planes:

a) No afectar a la clasificación del suelo: sigue siendo suelo urbano / no disminuir zonas verdes o espacios libres: la modificación implica precisamente lo contrario, es decir el incremento sustancial del conjunto de redes públicas destinadas a espacios libres.

b) No iniciarse la tramitación antes de haber transcurrido un año desde su aprobación. Se cumple con creces esta limitación al formularse la presente Modificación siete años después de la aprobación del PE vigente.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO

La modificación del Plan Especial vigente se deriva en primer lugar de la potestad planificadora de la Administración en el ejercicio del *ius variandi*, concretada en este caso, en la voluntad del Ayuntamiento de dar un paso más en la protección ambiental del ámbito, -aún reconociendo su carácter de suelo urbano y derechos adquiridos por los propietarios-, de forma que respetando aquellos, se protejan a mayores, respecto del PE vigente, las zonas ambientalmente más destacables, incrementando las zonas verdes de cesión y reduciendo paralelamente el número de parcelas edificables, asumiendo además que la reducción del suelo neto residencial implica una modificación de la parcelación vigente.

Fruto de la voluntad del Equipo de Gobierno, ha sido el "PROTOCOLO DE COLABORACION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES Y FOMENTO DE INVERSIONES LAS MARIAS S.L." suscrito inicialmente entre ambas partes con fecha 26/abril/2012, y complementado mediante un ANEXO más reciente del 27/mayo/2013. Este último ANEXO concreta la Ordenación básica y los parámetros resultantes de los que debe partir en principio la presente Modificación, aunque como se advierte en el Expositivo IV, la ordenación así como las diferentes superficies (se entienden tanto en términos de suelo como construidas) podrán ser reajustadas en función de errores materiales, cumplimiento de la legislación urbanística de rango superior, o por requerimiento de informes sectoriales preceptivos. Y aunque no se diga expresamente, también podrían introducirse reajustes por motivos de oportunidad o de interés público.

Por lo tanto, en segundo lugar, y como causa directa de la formulación de un Plan Especial Modificado, debe tenerse en cuenta la ESTIPULACION PRIMERA del ANEXO al PROTOCOLO, por la que el Ayuntamiento se compromete a realizar y tramitar de oficio una Modificación puntual del Plan Especial vigente.

Cabe decir finalmente que, desde el PROTOCOLO inicial hasta la concreción en el ANEXO sobre la ordenación básica y parámetros resultantes, se han producido numerosas reuniones y analizado multitud de propuestas técnicas (se creó incluso una Comisión específica para ello) entre representantes del Ayuntamiento y del Promotor, y entre el Equipo de Gobierno y los representantes de los diferentes Grupos políticos, de forma que el citado PROTOCOLO, aunque cuenta con diferente grado de aceptación por aquellos, respecto de su concreción formal definitiva, responde a una idea básica, o punto de partida consensuado entre todos los representantes municipales, de lograr una protección ambiental de mayor intensidad para el ámbito del Plan Especial de las Marías, que ahora se modifica, en un contexto general de fomento y defensa del medio ambiente en el Municipio de Torrelorones.

3. GRADO DE CONSOLIDACIÓN

Tal como consta en los Antecedentes, el PLAN DE ETAPAS del PE que en su día obtuvo aprobación definitiva fue modificado mediante la aprobación del PLAN DE ETAPAS MODIFICADO el 30/marzo/2012, de forma que de la Etapa UNICA establecida en el Plan Especial vigente, se ha pasado a 6 ETAPAS de diferente duración lo que permitirá la recepción de las obras de urbanización correspondiente a cada una de ellas.

En la actualidad, las obras de urbanización correspondientes la ETAPA I, están prácticamente finalizadas, quedando pendientes una serie de remates, a efectos de su recepción completa por el Ayuntamiento. En dicha Etapa se incluye también en cuanto obras de urbanización la puesta en uso de la Manzana M-20 (Zona verde de cesión).

En cuanto a la edificación la situación es la siguiente:

- Manzana M-8 / Concedida licencia por Resolución del 14/junio/2012, de acuerdo con el Expediente de Obra Mayor 71/12, para 24 viviendas unifamiliares. Actualmente en construcción, habiendo finalizado aproximadamente el 60% del conjunto: 14 viv para las que se ha solicitado Licencia de Primera Ocupación (LPO) actualmente en tramitación.
- Concedida licencia por Resolución del 25/junio/2013, de acuerdo con el Expediente OMY2013 059, para la construcción de 8 piscinas en otras tantas parcelas. En construcción.
- Con fecha 18/julio/2013, se ha aprobado una modificación del proyecto sobre el que se concedió licencia, alterando los tipos edificatorios y disminuyendo en general las superficies construidas.
- Manzana M9 / Concedida licencia por Resolución del 28/mayo/2013, de acuerdo con el Expediente de Obra Mayor 227/12, para 19 viviendas unifamiliares. No se ha iniciado la construcción.
- Naturalmente, las citadas licencias se han concedido con arreglo a los parámetros de las Ordenanzas específicas del PE vigente, sin que se haya agotado en los Proyectos presentados la edificabilidad asignada por aquél.

En definitiva, puede decirse que a corto plazo el grado de consolidación del ámbito del PE se corresponderá con la ETAPA I, que supone en términos de superficie aproximadamente un 21% respecto del ámbito del PE vigente, de acuerdo con los siguientes cálculos:

- Superficie neta de manzanas M8 y M9 : 28.911 m2s
- Repercusión viario estimada en un 20% por incluir en la Etapa I, obras de urbanización que exceden las propias de las citadas manzanas: $[0,20 \times 28.911 \text{ m}2\text{s}] = 5.782 \text{ m}2\text{s}$
- Manzana M-20: 60.351 m2s
- Total superficie: 95.044 m2s.

El presente PE modifica el Plan de Etapas vigente, manteniendo la distribución en 6 ETAPAS, pero adaptando el ámbito de las mismas a la nueva ordenación propuesta (ver Plano PEM-O5)

4. CRITERIOS URBANÍSTICOS PARA LA MODIFICACIÓN

4.1. AMBIENTALES

El criterio ambiental es identificable con el motivo esencial de la modificación del Plan Especial vigente; es decir, constituye el germen de los cambios introducidos, de manera que desde el punto de vista metodológico, una vez identificadas las áreas o zonas de mayor valor ambiental, basta establecer unos parámetros-límite de aprovechamiento (derivados del planeamiento general) para que la ordenación propuesta sea una simple derivada de la exclusión de determinadas zonas del proceso edificatorio, delimitadas a su vez, en función de criterios de prioridad ambiental.

Responden precisamente al valor programático del criterio ambiental, los apartados expositivos: III, IV, V y VI del PROTOCOLO DE COLABORACIÓN en su versión inicial del 26/abril/2012. En dicho Protocolo se reconoce que los valores ambientales ya se habían detectado en el planeamiento general vigente, figurando incluso, como ya se ha dicho, como Anexo inseparable del Plan Especial vigente el ESTUDIO AMBIENTAL, redactado el año 2002 por un equipo de medioambientalistas de la Universidad Politécnica de Madrid, a efectos de la conservación de las masas arbóreas más importantes, y de lograr una propuesta de ordenación (parcelación) compatible en la medida de lo posible tanto con la vegetación existente como con los afloramientos rocosos y vaguadas naturales, incluidos unos y otros en un exhaustivo Inventario.

El Ayuntamiento sin embargo y tal como se dice textualmente el Protocolo citado: *“pretende agotar las posibilidades de mejora de la parcelación aprobada en orden a una mayor preservación de los valores medioambientales existentes, de forma que respetando la distribución básica de la mayoría de las parcelas edificablespueda reducirse la superficie neta y número de aquellas, incrementando proporcionalmente las zonas libres de edificación, con una distribución de mayor coherencia territorial”*

A efectos de la identificación de las parcelas / manzanas edificables que deben excluirse del proceso edificatorio, se señalan de entrada en el Protocolo las Manzanas M-18 y M-19, tanto por motivos medioambientales intrínsecos (topografía, roquedos y vegetación), como por su situación relativa de contigüidad respecto de otras parcelas / manzanas, situadas unas en el propio ámbito del PE, -la Manzana M-20 destinada ya a zona verde de uso y titularidad pública en el PE vigente-, y otras, en el ámbito exterior al PE, aunque dentro del APD-8, en este caso las Manzanas L1 y K2 que constituyen

sistemas generales verdes del Municipio (la primera con la calificación de Parque, y la segunda delimitada como zona de protección de la Torre de Lodones en el expediente de declaración de BIC). Por lo tanto su exclusión resulta lógica, razonable y justificada desde un primer momento, debiendo añadir que ello supone la supresión tanto de 26 parcelas de uso residencial unifamiliar como la de uso Hotelero previsto en la Manzana 19 sobre una superficie de 10.000 m²s.

Posteriormente el Ayuntamiento encargó un nuevo estudio ambiental (EA/2012), no solo para encontrar alternativas a la ordenación urbanística con propuestas concretas de distribución de edificabilidad, sino también, - y en realidad como principal objetivo-, revisar la caracterización ambiental del ámbito para identificar precisamente las zonas que todavía podrían excluirse de las zonas edificables en función de un determinado grado de prioridad. Dicho Estudio Ambiental realizado por especialistas de la Universidad Autónoma de Madrid analiza el ámbito del Plan Especial de Las Marías desde un punto de vista generalista aconsejando su recualificación ambiental, no solo por sus valores intrínsecos, sino también por sus siguientes funciones ecológico-territoriales y paisajísticas.

Lógicamente, a pesar de reconocer un alto interés ambiental de todo el ámbito, su naturaleza urbana desde el punto de vista jurídico-urbanístico, aconseja establecer una zonificación con diferentes niveles de valoración a efectos de la toma de decisiones por parte del Ayuntamiento sobre el alcance de la modificación del Plan Especial vigente en cuanto a la exclusión de determinadas áreas de la edificación.

El Estudio establece cuatro niveles justificando las razones pormenorizadamente:

- NIVEL DE VALORACION 1 / AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 1
- Cabecera y vertientes del valle de arroyo de la Torre / se corresponde con el sector Este del ámbito que linda con el S-11 / Afecta parcialmente a las Manzanas edificables M-18 y M-19 del PE vigente.
- NIVEL DE VALORACION 2 / AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 2
- Conjunto de la vaguada del arroyo de Navallero y Cordel del Gasco / se corresponde con el sector Oeste del ámbito que linda con la vía pecuaria y S-12 (Montealegría) / Afecta a las Manzanas edificables M-1, M-2 y M-3 del PE vigente.
- NIVEL DE VALORACION 3 / AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 3
- Altozano y laderas de fuerte pendiente del sector central meridional / se corresponde con el sector Sur del ámbito en la prolongación virtual del viario principal existente enfrente de la Finca de El Enebrillo al otro lado de la vía del FFCC / Afecta a las Manzanas edificables M-16 y M-17 del PE vigente.
- NIVEL DE VALORACION 4 / AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 4
- Borde meridional del sector centro-occidental de las Marías / se corresponde con el sector Sur del ámbito al Este de la prolongación virtual del viario principal existente frente al túnel del FFCC / Afecta a la Manzana edificable M-12 del PE vigente.
- Por otro lado, resulta significativo comparar la zonificación descrita con la correlativa del Estudio Ambiental de noviembre /2002, que sirvió de base para la ordenación del Plan Especial vigente y que establece 4 niveles de calidad para el conjunto del ámbito del PE, resultando:
 - La zona de CALIDAD ALTA, se corresponde genéricamente, en cuanto definición geográfica/ ambiental, con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 1 y parte del AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 3, pero no incluye la parte de la primera donde se sitúan las Manzanas M-18 y M-19. Afecta a la Manzana M-20 y zonas comunes de la M-16 y de la M-17 del PE vigente (la M-20 no es edificable / constituye ya zona verde de cesión)
 - La zona de CALIDAD MEDIA, se corresponde, en cuanto definición geográfica/ ambiental, con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 1 / afecta a las Manzanas edificables M-18 y M-19); con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 2 / afecta en su integridad a las Manzanas M-1, M-2 M-3 y parcialmente a la M-4); y parcialmente con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 3, aunque extendiéndose hasta el límite Norte del ámbito colindante con la zona consolidada del APD-8 al Este del viario principal existente / afecta a las Manzanas M-13, M-14, M-15, M-16 y M-17 del PE vigente.
 - La zona de CALIDAD BAJA, se corresponde con un área situada al Oeste del viario principal existente, y coincide parcialmente con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 4 / afecta a las Manzanas M-5, M-6, M-7, M-10, M-12, y parcialmente a la Manzana M-11 del PE vigente.
 - La zona de CALIDAD MUY BAJA afecta parcialmente a las Manzanas M-11 y M-16, e íntegramente a las Manzanas M-8 y M-9 del PE vigente.

Este análisis comparativo no resulta banal, puesto que demuestra que en todo Estudio Ambiental vinculado a un determinado Plan de ordenación urbanística existe un cierto grado de discrecionalidad, y con independencia de los cualificados profesionales que suscriben el mismo, no es posible una uniformidad exacta de criterios, sobre todo, como en este caso, -y ello resulta esencial a efectos de las decisiones posteriores para la exclusión de áreas edificables-, no existen determinaciones medioambientales supramunicipales vinculantes desde el punto de vista legal que obliguen o impongan determinadas zonas de protección en el ámbito del Plan Especial.

En efecto: en el Plano de clasificación del suelo, a escala 1:10.000 de las NNSS/97 vigentes, figura un área denominada Montes Preservados; dicha área afecta parcialmente al APD-8, y por lo tanto a parte del ámbito del PE, en un área que se extiende aproximadamente desde el túnel del FFCC hasta su límite Oeste. Sin embargo la Disposición Transitoria Décima de la ley Forestal establece que no tendrán la consideración de *Montes Preservados*, aquellos suelos que al 17/noviembre/1994 estén calificados como suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar en el planeamiento (general) municipal. En dicha fecha, en aplicación de las NNSS/97 vigentes, la calificación era de Suelo Apto Para Urbanizar (SAU) según Acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM del 27/febrero/1986 de la CAM, aunque de la aprobación de los instrumentos de desarrollo y del proyecto de urbanización en 1987, así como la ejecución de éste en las parcelas donde se aprobaron posteriormente Estudios de Detalle, transformaron de facto parte del APD-8 en suelo urbano, por contar con los requisitos materiales (servicios urbanísticos) exigidos por la legislación urbanística aplicable.

En consecuencia, no resulta legalmente de aplicación al ámbito del Plan Especial, ni por extensión al APD- 8, la Ley Forestal y de la Protección de la Naturaleza 16/1995 de la Comunidad de Madrid por estar clasificado como suelo urbanizable antes del 17/11/94.

Los Estudios Ambientales realizados para el ámbito del PE, constituyen por lo tanto instrumentos de trabajo para que, en combinación con otras variables urbanísticas que deben ser tenidas en cuenta, se llegue a una ordenación que incorpore en mayor o menor grado, las recomendaciones o criterios puramente ambientales contenidos en dichos estudios sectoriales: en el caso del Estudio de 2002, con el objetivo de plantear una ordenación integral y ex novo del ámbito del PE; en el caso del Estudio del 2012, con el objetivo de modificar aquella, dando un paso más en la protección ambiental del ámbito con criterios más amplios, en el sentido de valorar la conectividad de las zonas detectadas con valor ambiental con los espacios verdes (protegidos o no) externos al ámbito del PE, manteniendo la idea de una mayor cohesión territorial expuesta en el Protocolo ya citado.

Finalmente, teniendo en cuenta los estudios sectoriales citados, y a efectos de la modificación que propone el presente Plan Especial, pueden identificarse objetivamente 3 ZONAS que deben ser tenidas en cuenta desde el punto de vista ambiental, y que implican obligatoriamente una modificación respecto de la parcelación vigente:

- ZONA 1 / Cabecera y vertientes del valle de arroyo de la Torre / se corresponde con el sector Este del ámbito que linda con el S-11 / Coincide con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 1 del EA/2012 y zonas de CALIDAD ALTA/ MEDIA del EA/2002. Conectividad con: Sistemas generales y zonas verdes de protección de la Torre de Lodones pertenecientes al APD 8, con la M-20 ya existente en el PE vigente, y con el Parque del Guadarrama. La consecución de este corredor ambiental, Implica la supresión de las Manzanas M-18 y M-19. Supone la incorporación al sistema de Espacios Libres de uso público de una superficie de 42.421 m2s, que incluye el viario al servicio de dichas Manzanas.
- ZONA 2 / Conjunto de la vaguada del arroyo de Navallero y Cordel del Gasco / se corresponde con el sector Oeste del ámbito / Coincide aproximadamente con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 2 del EA /2012, y zonas de CALIDAD MEDIA del EA/2002. Conectividad con: Vía pecuaria del Cordel del Gasco, sistemas generales (zonas verdes) del S-12 (Montealegría). Se remodela el conjunto de las Manzanas M-1, M-2 y M-3 de forma que se excluye del proceso edificatorio aproximadamente el 50% de la superficie, residencial que coincide con la zona con más densidad de vegetación (en el 50% restante, sobre todo hacia el Sur, permanecen efectos de deforestación provocada por un incendio producido en el año 2002). Supone la incorporación al sistema de Espacios Libres de uso público de una superficie de 25.489 m2s
- ZONA 3 / Altozano y laderas de fuerte pendiente del sector central meridional / se corresponde con el sector Sur del ámbito en la prolongación virtual del viario principal existente / Coincide con el AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 3 del EA /2012 y zonas de CALIDAD MEDIA del EA/2002. Conectividad con: M-20 ya existente en el PE vigente, y con el Parque del Guadarrama. Se remodela el conjunto de las Manzanas M-15, M-16 y M-17 recortando su superficie edificable. Supone la incorporación al sistema de Espacios Libres de uso público de una superficie de 26.529 m2s
- Además puede añadirse una última Zona, aunque no implique modificación de parcelación, sino un cambio de titularidad:
- ZONA 4 / Borde meridional del sector centro-occidental de las Marías. Coincide parcialmente con AREA DE EXCLUSION PRIORIDAD 4 del EA /2012 y zona de CALIDAD BAJA del EA/2002. Conectividad entre las ZONAS 1, 2 y 3, constituyendo un pasillo verde que establece una continuidad entre las zonas verdes situadas al Oeste y al Este del ámbito del PE. La Manzana M21 afectada, no edificable en el PE vigente, pasa de ser de titularidad privada en el Proyecto de Reparcelación vigente, a titularidad pública para su incorporación al sistema de Espacios Libres. A esta Manzana debe sumarse la superficie derivada de recortar la superficie edificable de la M-12 en su parte sur, en la que se traza un pasillo de uso público de 8 m de anchura (ensanchado en su parte oriental) para asegurar la continuidad citada. Supone la incorporación al sistema de Espacios Libres de uso público de una superficie de 16.549 m2s

Se concluye, que la introducción del criterio ambiental para la Modificación del PE vigente, como variable esencial generadora de la nueva ordenación supone:

- La preservación de la edificación de las Zonas más valiosas consideradas en los estudios sectoriales precedentes, siendo especialmente fiel a las recomendaciones del Estudio Ambiental/2012.
- La incorporación al Sistema de Espacios Libres /Zonas verdes de uso y dominio público, de una superficie a mayores de las existentes en el PE vigente, de 111.824 m²s
- La supresión íntegra de las Manzanas edificables M-18 y M-19
- La remodelación de las Manzanas M-1, M-2, M-3, M-15, M-16 y M-17 reduciendo la superficie privativa residencial edificable.
- La incorporación de la M-21 no edificable y titularidad privada (destinada a aparcamiento de uso público y barrera acústica) al sistema de Espacios Libres Públicos.
- La apertura de un pasillo verde de dominio y uso público al Sur de la M-12 reduciendo la superficie edificable: éste pasillo, dentro de los límites del PE, se complementa con las zonas libres existentes fuera del ámbito, entre el límite del PE y la línea del FFC (ajustado al trazado proyectado en el Plan Estratégico de Cercanías 2009-2015), constituyendo un corredor ambiental que conecta las zonas verdes de nueva creación en los extremos Este y Oeste.
- La remodelación de la parcelación de las Manzanas M-4, M-5, M-10, M-13 y M-14, en cuanto al tamaño de la parcela y/o número de viviendas, para reajustar la distribución del techo edificable residencial.
- La modificación de la parcelación implica la supresión de 86 parcelas unifamiliares edificables.

Además, desde el punto de vista ambiental también implica:

- La supresión de las infraestructuras que daban servicio las manzanas o parte de ellas, que se han suprimido / remodelado, lo que supone un menor volumen de obra de urbanización.
- La necesidad de menor demanda de suministro para las redes de servicio municipales (una vez recepcionada la urbanización)
- La disminución en cuanto volúmenes de vertido, necesidad de depuración y gestión de residuos
- Una disminución esencial en cuanto número de ejemplares de arbolado afectados, conservación de la cubierta vegetal y de los afloramientos rocosos respecto del Inventario existente en el Estudio Ambiental /2002. Lo que asimismo tiene repercusión favorable a efectos de la aplicación de la Ley 8/2005 de Fomento y Protección del arbolado urbano, y consiguiente valoración del arbolado afectado por la edificación/urbanización
- Una mayor protección de los cauces y arroyos existentes en el ámbito
- Una mayor garantía de protección para la vía pecuaria (Cordel del Gasco) colindante con el ámbito del PE, al no existir ya riesgos de accesos a parcelas residenciales limítrofes.
- Una atenuación en el grado de contaminación acústica.
- Una atenuación en el grado de contaminación lumínica.
- La mejora de la continuidad peatonal a través de corredores o pasillos ambientales, no solo dentro del propio ámbito, sino en relación con las Zonas protegidas en el exterior del mismo.
- La modificación no afecta en ningún sentido negativo a ningún elemento incluido en el Catálogo de edificios protegidos (no existen en el ámbito del PE) ni en general al patrimonio arquitectónico. Más aún, se garantiza en mayor medida la protección desde el punto de vista paisajístico de la Torre de Lodones declarada BIC, fuera del ámbito del PE, pero dentro del APD8
- Favorece la conservación de cualquier elemento de interés etnográfico situado en las zonas verdes de nueva creación.
- Mejora desde el punto de vista paisajístico tanto desde el interior del ámbito como desde el exterior del mismo (cuenca visual)

Por todo lo dicho se entiende que siguen siendo válidos los informes sectoriales favorables obtenidos en su día en la tramitación del PE vigente, porque la presente modificación plantea una menor extensión de suelo edificable, una disminución de viviendas, un considerable aumento (superior a 11 Ha) de zonas verdes públicas, una reducción en la ocupación de suelo por obras de urbanización, una menor demanda de servicios, depuración y residuos, y en general una mayor calidad ambiental que repercute, no solamente en los residentes del APD 8, sino en todos los vecinos de Torre Lodones.

En coherencia con esta valoración, el AREA DE ANALISIS AMBIENTAL de la Comunidad de Madrid, como se dijo anteriormente, ha considerado en su informe respecto de la documentación de la Aprobación inicial, que no resulta necesario someter el Expediente al procedimiento de evaluación ambiental, suponiendo una mejora respecto del planeamiento vigente.

4.2. PARÁMETROS / PARCELACION

Parámetros urbanísticos globales para la Modificación del Plan Especial vigente, de acuerdo con la ESTIPULACION SEGUNDA del Anexo al Protocolo de mayo/2013 (E2AP) reajustados en su caso por motivos técnicos:

- Como límite legal para el cambio de parámetros, la modificación no puede cambiar ninguna de las determinaciones estructurantes contenidas en la Ficha del APD 8 del planeamiento general vigente, por ser éste de rango superior.
- Mantenimiento del techo edificable total, por ser una determinación derivada del planeamiento general. Se distribuirá la edificabilidad residencial derivada de la supresión de las parcelas edificables entre el resto de las manzanas, en coherencia además con el Expositivo VII del Protocolo / 2012, aunque en el Protocolo complementario de 2013, en la ESTIPULACION SEGUNDA, se considere la posibilidad de disminución del techo edificable residencial. Este criterio no sufre menoscabo por la decisión instrumental, cuyo alcance luego se explicará, de desglosar el techo edificable global en una *edificabilidad básica*, en correspondencia con la distribución derivada del Protocolo (ver CUADRO C2) y una *edificabilidad residual* que completa el techo edificable para cada Manzana.
- Establecimiento de un porcentaje mínimo del 20%, como media resultante para todo el ámbito del PE, de los espacios comunes privados en el interior de las Manzanas, dado el valor ambiental que le concede el PE vigente (ratificado en las Ordenanzas) a dichos espacios libres. No es posible establecer un porcentaje obligado para todas las manzanas, ya que algunas de ellas por incrementar el número de viviendas, o el tamaño de la parcelación, resultan con un porcentaje inferior, o incluso reducido a cero. Contemplado en la (E2AP)
- Parcela mínima resultante para cada Manzanas superior a 450 m²s, salvo en casos excepcionales, que puede establecerse un tamaño de 400 m²s, sin que el número de parcelas de este tamaño supere el 25% del total de viviendas resultantes. En la (E2AP) se propone una parcela mínima de 400 m²s sin concretar si es un tamaño mínimo a efectos normativos, o como criterio de ordenación/parcelación
- Tamaño medio total (para todo el ámbito del PE) resultante de dividir la superficie privativa total residencial (sin la p/p de zonas comunes) entre el número total de parcelas (equivalente al número máximo de viviendas) será superior a 550 m²s. Contemplado en la (E2AP)
- Tamaño medio total (para todo el ámbito del PE) resultante de dividir la superficie privativa total residencial (incluyendo la p/p de zonas comunes) entre el número total de parcelas (equivalente al número máximo de viviendas) será superior a 700 m²s. Contemplado en la (E2AP)
- Frente mínimo de 10 m, para permitir la tipología aislada / pareada correspondiente a la subzona RU2 permitida por el Art. 20. b) de las Ordenanzas vigentes del PE, y compatible también con el tipo edificatorio desarrollado en las Manzana M-8 y M-9, aunque se deba adaptarlo a las posibles nuevas morfologías derivadas de una modificación en la parcelación. Cuanto más estrecho sea el frente de parcela más se asociarán los conjuntos edificados a vivienda en hilera o adosados, siendo preferente, a efectos de su integración ambiental, la imagen de tipología aislada-pareada. No contemplado en la (E2AP)

En el CUADRO C3, puede comprobarse como se cumple con todos los parámetros globales descritos. Se adelante aquí que con estos criterios de parcelación, sumados a los criterios ambientales descritos, resulta un total de 329 viviendas a desarrollar en sendas parcelas unifamiliares distribuidas entre 15 Manzanas residenciales.

Parámetros urbanísticos pormenorizados:

- Distribución del techo edificable:

Se mantiene el techo edificable del PE vigente, es decir: 84.178 m²c

En el presente PE modificado, se distribuye el techo edificable entre edificabilidad residencial: 83.385 m²c, y edificabilidad para uso deportivo comercial: 3.793 m²c. En el PE vigente se distribuye entre edificabilidad residencial: 83.000 m²c, y edificabilidad para uso Hotelero (optativo) con 1.478 m²c

La edificabilidad residencial del PE vigente: 83.000 m²c, se distribuye homogéneamente entre 415 parcelas, lo que significa un ratio de 200 m²c/parcela (o de 202,83 m² en el caso de no materializar el uso Hotelero)

En el PE modificado se abandona el criterio de uniformidad, ya que los cambios introducidos en la parcelación, obligados por el incremento de cesión de zonas verdes, diversifica el tamaño de las parcelas, de modo que ya no es posible establecer una relación constante para todo el ámbito entre superficie de parcela y edificabilidad asignada, sino que es necesario adaptar los parámetros particularizando aquella para cada tipo de Manzana. El ratio medio resultante es de 244,32 m²c/parcela

La edificabilidad residencial del PE modificado (83.385 m²c) se distribuye de la siguiente forma (ver CUADRO C5 / NORMATIVA)

- *Edificabilidad básica:* 69.900 m²c. La materialización de esta edificabilidad (coincidente con la que figura en el CUADRO C2 derivado del Protocolo) se realiza mediante la tramitación de los proyectos de edificación preceptivos, unitarios o individuales, aplicando directamente las Ordenanzas particulares del PE. Puede decirse que se trata de una *edificabilidad de aplicación directa* que se consolidará normalmente a través de una iniciativa de conjunto con origen en el mercado inmobiliario. El ratio equivalente es de 212,46 m²c/viv
- *Edificabilidad residual:* 10.485 m²c correspondiente a un 15% sobre la edificabilidad básica en el conjunto del ámbito. Su materialización solo es posible una vez consolidada la edificabilidad básica, es decir una vez obtenidas las Licencias de Primera Ocupación (LPO) de tal manera que mediante la tramitación de un Estudio de Detalle (ED) se reparta la edificabilidad residual asignada a cada Manzana, sin más límite que respetar los índices de edificabilidad neto asignadas a las mismas por las Ordenanzas (derivados a su vez de los límites establecidos en la Ficha del APD8). Puede calificarse como una *edificabilidad diferida*, que se consolida a través de la iniciativa individual. La justificación de este concepto se realiza en el Apdo.7 de la Memoria (motivación de la modificación de las Ordenanzas) pero en definitiva trata de amparar jurídicamente las pequeñas intervenciones que los propietarios de las viviendas, una vez acabada la promoción, tienden inexorablemente a realizar por su cuenta bordeando situaciones de *fuera de ordenación*, difíciles de resolver en el área de la disciplina urbanística; aunque en este caso, mediante la obligación de los Estudios de Detalle (de iniciativa particular o de oficio por el Ayuntamiento) se trate de preservar la imagen del conjunto edificado inicialmente. Correspondencia con NORMA 4 del CUADRO C5.
- *Distribución de la edificabilidad básica:*
Los 69.900 m²c se distribuyen entre dos grupos o tipos de Manzanas:

- 11 Manzanas con DISTRIBUCION HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD, con un ratio de 200 m²c /viv (parcela). Supone por lo tanto para 308 viviendas, una edificabilidad de 61.600 m²c. Dicho ratio es indicativo, de tal manera que el proyecto de edificación unitario podrá distribuir libremente la edificabilidad asignada a la Manzana entre las parcelas que la conforman, siempre y cuando no se supere el índice de edificabilidad neto resultante para cada una de ellas, que en este caso es fijo (0,6 m²c/m²s). El tamaño medio de parcelas incluidas en estas Manzanas es de 510,06 m²s, oscilando entre los 446,32 m²s de la M13, a los 566,42 m²s de la M6. Es decir se mantiene el ratio de m²c/viv del PE vigente a las Manzanas que asimismo mantienen un tamaño parecido de parcelación: M-1/2/3, M6, M7, M8, M9, M10-1, M11, M13, M14, M15, M16. La tipología /ordenanza que se corresponde con estas Manzanas es igualmente el tipo de vivienda aislada/pareada (RU2/RU3) / Correspondencia con NORMA 1A del CUADRO C5.
- Para las Manzanas M13, M14 y M15 se establece una Alternativa para facilitar su desarrollo, sin alterar la edificabilidad básica y residual asignadas a cada una de ellas, debiendo sin embargo ajustarse las determinaciones gráficas establecidas en la normativa para garantizar un tamaño mínimo para cada Submanzana y la realización de las zonas comunes; en este caso el ratio de 200 m²c/viv resulta obligado para materializar la edificabilidad básica.

Correspondencia con NORMA 1B del CUADRO C5.

- 4 Manzanas con DISTRIBUCION NO HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD, con ratios específicos para cada Manzana en función de su tamaño. Supone para 21 viviendas, una edificabilidad de 8.300 m²c. con la siguiente distribución:
 - M4 / 4 viv / ratio 325 m²c/viv 1.300 m²c
 - M5 / 4 viv / ratio 400 m²c/viv 1.600 m²c
 - M10-2 / 7 viv / ratio 428, 57 m²c/viv 3.000 m²c
 - M 17/ 6 viv / ratio 400 m²c/viv2.400 m²c

El tamaño medio de parcelas incluidas en estas Manzanas es de 1.260,14 m²s, oscilando entre los 882 m²s de la M5, a los 1.727,50 m²s de la M17. Esta particularización de ratios no uniformes a parcelas de tamaño superior a los 500 m²s, constituye una modificación genuina del PE vigente. La tipología / ordenanza que se corresponde con estas Manzanas es el tipo de vivienda aislada (RU1 / RUA1 / RUA2). La materialización de la edificabilidad básica asignada a estas Manzanas, puede realizarse de dos modos diferentes:

- OPCION 1: Mediante un proyecto de edificación individual para cada parcela incluida en la Manzana; en este caso es obligado no superar el ratio de m²c/viv, asignado a cada vivienda, es decir es vinculante.

Correspondencia con NORMA 2 del CUADRO C5.

- OPCION 2: Mediante un proyecto de edificación unitario se podrá distribuir libremente la edificabilidad asignada a la Manzana entre las parcelas que la conforman, siempre y cuando no se supere el índice de edificabilidad neto resultante para cada una de ellas, que en este caso es variable (0,3, 0,4, 0,5 m²c/m²s). El ratio de m²c/viv es indicativo.

Correspondencia con NORMA 3 del CUADRO C5.

- Fijación de índices de edificabilidad máximos:

Los límites establecidos relativos al índice de edificabilidad neto a efectos de la distribución libre de la edificabilidad, tanto de la *básica* (mediante proyectos unitarios) como *residual* (mediante Estudios de Detalle), y así establecido en la normativa urbanística del PE modificado, no son producto de una decisión discrecional sino derivada de las determinaciones vinculantes de la Ficha de planeamiento del APD8, concretamente de la nº 5 que establece lo siguiente:

- *Dicho PERI, mantendrá el techo edificable pero podrá asignar edificabilidades netas a las parcelas edificables que alcancen los parámetros de 0,3/0,4/0,5/0,6/m²c/m² en correspondencia con parcelas de 2400m², 1000 m², 750m² y 500 m²*
- Los citados tamaños de parcela se corresponden con la parcelación del Plan Parcial (CUADRO B de la Ficha del APD 8), pero de ello no se deduce que obligatoriamente tengan que existir parcelas de dicho tamaño en el PERI (PE en la actualidad) que desarrolle el área no edificada del APD8, y mucho menos el mismo número y distribución de parcelas, ya que se vaciaría de contenido la finalidad del PE, que no es otro que ajustar y armonizar la delimitación, tamaño y número de parcelas con las conclusiones del Estudio Ambiental; y ya se ha visto en el PE / 2005 que la parcelación del Plan Parcial era incompatible con la protección de las zonas más valiosas desde el punto de vista medioambiental del ámbito. Forzosamente, tanto en el PE vigente como en el presente modificado, si se quiere liberar aquellas de la edificación (roquedos, vaguadas, conjuntos arbolados) el tamaño de la parcelación tendrá que disminuir de forma que se concentre la edificación en las zonas con menor valor ambiental.
- Sin embargo debe cumplirse con las limitaciones cuantitativas de la determinación vinculante citada. En el caso más desfavorable las superficies netas de parcelas individuales, -sin contar con zonas comunes de manzana-, serán de acuerdo con los tamaños mínimos de parcela establecidos en las Ordenanzas modificadas, las siguientes (ver CUADRO C5):
- Art. 20.2.a) / Parcela mínima 400 m²s / Zona ordenanza RU2* /RU3* / correspondencia con las 11 manzanas con distribución homogénea de edificabilidad / y tamaño medio de parcela > 550 m²s, asimilable al tamaño de 500 m²s de la determinación nº 5 que impone un índice máximo edificabilidad neta de0,6 m²c/m²s
- Art. 20.2.bis) / correspondencia con las 4 manzanas con distribución no homogénea de edificabilidad / con tamaño medio de parcela > 1.220 m²s. Particularizadas de la siguiente:
 - Parcela mínima 750 m²s / Zona ordenanza RU1* / correspondencia con la Manzana M5, asimilable al mismo tamaño de 750 m²s de la determinación nº 5 que impone un Índice máximo edificabilidad neta de 0,5 m²c/m²s
 - Parcela mínima 1.000 m²s / Zona ordenanza RUA2* / correspondencia con las Manzana M4 y M10-2, asimilable al mismo tamaño de 1.000 m²s de la determinación nº 5, que impone un índice máximo de edificabilidad neta de 4 m²c/m²s
 - Parcela mínima 1.500 m²s / Zona ordenanza RUA1* / correspondencia con las Manzana M17, asimilable por aproximación, -ya que el tamaño medio resultantes es de 1.727,50 m²s-, al tamaño de 2.400 m²s de la determinación nº 5, que impone un índice máximo de edificabilidad neta de0,3 m²c/m²s

Se cumple en definitiva con la determinación vinculante nº 5 de la Ficha del APD8, a efectos de establecer con carácter normativo, unos parámetros pormenorizados de aprovechamiento como son los índices máximos de edificabilidad neta resultante para cada parcela privativa residencial.

4.3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE

Desarrollo / Alternativas

Desde luego el desarrollo y concreción de la nueva ordenación no es una operación tan sencilla como pudiera deducirse de lo dicho en el Apdo.4.1 al explicar el criterio ambiental como elemento germinal de la ordenación resultante. Y no lo es porque, partiendo de criterios ambientales comunes, la

localización final de las parcelas edificables, y en consecuencia la morfología y delimitación de las Manzanas residenciales, junto con el viario necesario para acceder a las mismas, puede ser objeto de múltiples ALTERNATIVAS en función de lo que se quiera apurar la *variable ambiental*

No se trata aquí de describir de forma exhaustiva la evolución de la ordenación a partir de las sucesivas propuestas que se han ido manejando a efectos de llegar a un plano-base vinculado al Protocolo, pero las diferentes alternativas y sus variantes, se han centrado fundamentalmente en la definición urbanística de las 3 ZONAS ya descritas con interés objetivo ambiental:

- ZONA 1/ Sector Este del ámbito que afecta a las Manzanas M-18 y M-19 / Como se dijo anteriormente ha existido unanimidad sobre la supresión de estas manzanas edificables y los viarios de acceso a las mismas, constituyendo una variable fija en todas las alternativas porque además así se consideraba en la ESTIPULACION SEGUNDA del Protocolo /abril/2012.
- ZONA 2 / Sector Oeste que afecta a las Manzanas M-1, M-2 y M-3
- ZONA 3 / Sector central - meridional, que afecta directamente a las Manzanas M-16 y M-17, e indirectamente a la M-15 y M-12

Naturalmente las operaciones de remodelación de estas tres zonas implicaba la intervención más o menos intensa en la parcelación del resto de las Manzanas (a excepción de la M-8 y M-9 por considerarlas consolidadas e incluidas en la ETAPA I) ya que se trataba también de cumplir con la ESTIPULACION CUARTA del Protocolo /abril/2012 que establecía que las parcelas no afectadas por la modificación absorberían la edificabilidad remanente (es decir la suprimida en otras parcelas) o al menos parte, como se precisó en la ESTIPULACION PRIMERA del Anexo al Protocolo /mayo/2013.

La remodelación de las Manzanas M-15, M-16 y M-17 no ha sido objeto de alternativas sustancialmente diferentes ya que estaba claro que debían recortarse en su extremo meridional en función de los criterios ambientales ya descritos, reduciendo al mínimo (M-16), o suprimiendo incluso (M-17) las zonas comunes privadas para su incorporación a las zonas verdes públicas en contigüidad con la ya existente M-20.

Sobre la Manzana M-12 han existido discrepancias, considerando algunas alternativas su supresión para ampliar el pasillo verde Este-Oeste. En la ordenación propuesta se ha optado por su conservación sustituyendo el uso residencial por el Comercial-Deportivo, pero delimitando un pasillo verde público ya descrito, que tendrá continuidad con los terrenos de la M-21, que son objeto de cambio de titularidad (se incorpora a los espacios públicos) garantizando la continuidad del corredor ambiental meridional; por otro lado se cumple así con lo dispuesto para la M-12 en la ESTIPULACION PRIMERA del Anexo al Protocolo /mayo/2013.

Por otra parte, analizado el probable nuevo trazado de la línea del FFCC (al parecer mediante un *falso túnel*), se considera posible compatibilizar el mismo, con la delimitación de la M-12, de forma que constituya una parcela neta donde puedan materializarse el uso deportivo-comercial asignado, manteniendo su superficie y aprovechamientos; al igual que se mantendría la superficie prevista como zona verde pública de cesión al Ayuntamiento correspondiente a la M-21. El límite de la M-12 coincidiría con el límite de la zona de protección en suelo urbano (8 m). El corredor verde de 8 m se ampliaría en su extremo Este para permitir el nuevo trazado de la vía e incluiría la zona de dominio público (5m) y la zona de protección (8 m). En el caso de el proyecto del Ministerio de Fomento llegase a materializarse, el corredor verde mantendría la continuidad de 8 m, aunque parte del mismo fuera de titularidad de aquél, siendo el Ayuntamiento el beneficiario de la expropiación. Finalmente, se mantiene cierta proporción en la superficie destinada a usos no residenciales: la M-12 se queda con 11.000 m²s, superficie asimilable a los 10.000 m²s del uso Hotelero suprimido del PE vigente en la M-19.

Sin embargo la ordenación de la Zona ocupada por las Manzanas M-1, M-2 y M-3 ha originado múltiples alternativas de ordenación, derivadas de interpretar de forma maximalista la variable ambiental, o de forma más razonable en función del Estudio Ambiental /2012. La ordenación final respeta la zona de exclusión y concentra la edificación en el límite Este suprimiendo 29 parcelas edificables de las 87 previstas en el PE vigente para las manzanas citadas.

Manzanas edificables resultantes / parámetros (ver CUADRO C3):

A lo largo de la presente Memoria ya se han ido anticipando los aspectos esenciales de la ordenación resultante que pueden resumirse de la siguiente manera:

- Se ha procurado mantener la nomenclatura de las Manzanas del PE vigente para facilitar la localización de las mismas y seguir más fácilmente el rastro de los cambios introducidos (ver Plano PEM-O1):
- Se reforman o mantienen 16 manzanas edificables
- Uso residencial: 15 manzanas edificables. Por un lado, las manzanas: M-1/2/3, M6, M7, M8, M9, M10-1, M11, M13, M14, M15, M16 con ordenanza (RU2/RU3)*. Por otro, las manzanas M4, M5, M10-2, M 17, con ordenanzas (RU1/ RUA2/ RUA2)*.

- Suponen una superficie total de 233.672 m²s, de los cuales 49.111 m²s, es decir el 21,11% corresponde a zonas comunes privadas.

- Se incrementa sustancialmente el tamaño de las parcelas M4 y M17 (compensando las zonas comunes suprimidas) y la parte Sur de la M10, que se desdobra por ello en dos Manzanas con diferente tamaño de parcelación (M10-1 y M10-2) y en coherencia con ella se le asigna Ordenanzas particulares diferentes.
 - Uso comercial - deportivo: Manzana M12. Superficie:11.000 m2s.
- Del total de las Manzanas residenciales del PE vigente, son objeto de modificación de la parcelación todas las citadas anteriormente, excepto las Manzanas M6, M7, M8, M9 y M11.
 - Se suprimen totalmente las Manzanas residenciales M18 y M19 (que admitía parcialmente el uso Hotelero)
 - Se pasa de 415 viviendas a 329 viviendas, disminuyendo en 86 viviendas las previstas en el PE vigente, de forma que la densidad final es incluso inferior a la que se derivaba de la Ficha del APD 8 antes de la tramitación del PE (333 viv)
 - Se delimitan 3 nuevas Manzanas como Espacios Libres públicos destinados a Zonas verdes en función de los estudios ambientales incorporando una sup. total de: 93.439 m2s.
 - Manzana EL/1-2-3, derivada de la remodelación de las manzanas residenciales correlativas. Superficie: 25.489 m2s.
 - Manzana EL/16-17, derivada de la remodelación de las manzanas residenciales correlativas. Superficie: 26.529m2s.
 - Manzana EL/18-19, derivada de la supresión de las manzanas residenciales correlativas. Superficie: 42.421 m2s.
 - Se incorpora al conjunto de Espacios Libres de uso y dominio público la Manzana M-21 (en el Proyecto de Parcelación vigente, de uso público y titularidad privada), incrementada en la parte de la Manzana M-12 que se incorpora a al corredor verde, resultando un total de 16.549 m2s.
 - La superficie total incorporada a mayores, al conjunto de Espacios Libres públicos por el presente PE Modificado, que modifica la ordenación del PE vigente por motivos exclusivamente ambientales, es por lo tanto de 111. 824 m2s.
 - La superficie total resultante de zonas verdes de cesión (voluntaria) de uso y dominio público, sumando la superficie de la M-20 (Zona verde en el PE vigente con 60.351 m2s) es de 171.339 m2s (17,34 ha) superficie que supone aproximadamente el 38% de la superficie del ámbito del PE.

Modificación de las secciones del viario:

Constituye una modificación de gran importancia en el PE modificado, con consecuencias esenciales respecto de la calidad medioambiental del ámbito, ya que incorpora los criterios derivados del PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible) aprobado por el Ayuntamiento. Los cambios introducidos se resumen a continuación:

- Permanecen las anchuras totales del viario proyectado en el PE vigente, es decir el *canal de tráfico*, pero se modifica la distribución funcional de los viarios. De otro modo se alteraría la delimitación del espacio público/privado del Proyecto de Reparcelación vigente, complicando innecesariamente la ordenación y cálculo de parámetros globales de Plan, así como la necesaria modificación posterior de dicho Proyecto de Parcelación ya inscrito en el Registro.
- Se implementan soluciones que tengan en cuenta la legislación vigente sobre accesibilidad que afecta sobre todo a la anchura mínima de las aceras.
- Se atiende a la demanda de calmado de tráfico por parte de los residentes
- Se incorpora un carril - bici bidireccional fundamentalmente en el paseo principal / Avda Pascual Saorín, extendido, en modo de coexistencia, a la c/ Emilio Alarcos y c/ Ureta Saorín
- Se da prevalencia a la continuidad de los itinerarios peatonales, garantizando su seguridad en casos de coexistencia con el carril-bici
- Se tiene en cuenta las demandas del transporte público en cuanto secciones mínimas de calzada (líneas de AUTOBUS)
- Se remodela el Bulevar central a modo de una vía-parque, abandonando el esquema simplista de simetría axial del PE vigente, adoptando el criterio de sección asimétrica con un diseño a medida que contemple la situación preexistente: mediana arbolada, zonas edificadas consolidadas, vados, zonas en construcción en desarrollo del PE vigente, unificación del recorrido de los servicios, etc.

También se propone un cambio de sección en el remate del bulevar, haciendo compatible el diseño de una rotonda para posibilitar el giro de vehículos, con la prolongación de una calle con sección mínima para conectar con el Gasco. La conexión entre las manzanas M21 y M17 a través de un corredor verde siempre se verá interrumpida por el ancho que se le da a la vía de rodadura, pero dada la anchura de las bandas laterales arboladas y una nueva textura propuesta para aquella (diferente al asfalto) no se perderá la sensación de continuidad, ya que además la conexión peatonal transversal está asegurada.

- Hay que precisar que en función de los compromisos vigentes adquiridos por el promotor y derivados del PE vigente, las obras de urbanización y en concreto la reforma del viario, afecta a tramos fuera del ámbito estricto del PE.
- Las secciones propuestas en el presente PE tienen carácter indicativo, debiendo el Proyecto de Urbanización modificado, incorporar y detallar las secciones definitivas que deberán ejecutarse en cada Plan de Etapas considerado, incluso modificando la distribución funcional de tráfico, ampliando la circulación rodada cuando fuera necesario, o viceversa: peatonalizando las calzadas previstas para mejora de la movilidad, o por motivos topográficos. En cualquier caso, el proyecto de urbanización deberá motivar los posibles cambios que pueda introducirse respecto de las secciones contempladas en el Plano PEM- O5

Igualmente las redes de servicio que figuran en la serie de Plano PEM-O6 tienen carácter indicativo
Comparación de parámetros con el PE vigente (ver CUADRO C4)

En este CUADRO se establece un análisis comparativo entre los parámetros (principales y secundarios) entre el PE modificado y el PE vigente, con las diferencias relativas resultantes. Las más significativas son las siguientes:

- Se reduce en un 19,40% la superficie edificable residencial (19,20% respecto del total de usos lucrativos si se tienen en cuenta el uso Hotelero / PE vigente y Comercial-Deportivo / PE modificado).
- Se mantiene el tamaño medio de parcela neta individual en el ámbito > 550 m2s.
- Se mantiene el tamaño medio de parcela neta individual, incluida la p/p de zonas comunes, en el ámbito: >700 m2s.
- Se reduce la densidad pasando de 9,15 viv/ha a 7,26 viv/ha.
- Se incrementa el ratio resultante de m2c/viv pasando de 200 m2c/viv a 244,32 m2c/viv.
- Se incrementan en un 24,70% las Zonas verdes de cesión (Espacios Libres de dominio y uso público) incorporándose al conjunto de las redes públicas 11,18 ha.
- Se reduce en un 18,90 % la superficie de viario (un 2,00 % sobre la superficie total).
- Se incrementa el conjunto de espacios de uso y dominio público (viario más Espacios Libres) en un 22,70 %.
- En correspondencia con lo anterior, se reduce en un 22,70 % (10,32 ha) la superficie total de las parcelas de uso privado.

Puede estimarse a la luz de estos datos que el desarrollo del PE hasta ahora vigente, se ha recortado, en términos globales al 75%-80% sobre las previsiones iniciales.

5. CUMPLIMIENTO LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

5.1. PLANEAMIENTO GENERAL / NNSS/97

Se ha justificado anteriormente los dos aspectos fundamentales que deben respetarse:

- El mantenimiento del techo edificable para la totalidad del ámbito.
- El cumplimiento de la determinación vinculante nº 5 de la Ficha del APD 8, respecto de los límites que deben establecerse respecto del índice de edificabilidad neto, en función del tamaño de la parcela mínima, y su consiguiente aplicación para cada Zona de Ordenanza considerada.

5.2. LEY DEL SUELO 9/2001

- Cumplimiento del Art. 36. 5 y 6 / cómputo de redes generales y locales: (ver CUADRO C4).
La ley 6/2011, de 28 de diciembre, de medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, en su Art. 17, modifica parcialmente la Ley 9/2001 en los apartados 5 y 6 del Art. 36, quedando redactado este último como sigue (se mantiene como antes el apdo b)

- a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*
- b) *Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados*

Aplicando dicho precepto resulta el siguiente cálculo:

- Generales: Se exige 20 m2s/ 100 m2c equivalente a: $84.178 \text{ m}^2\text{c} / 100 \times 20 \text{ m}^2\text{s} = 16.835,60 \text{ m}^2\text{s}$
- Locales: Será exigible en función del apdo. a): $84.178 \text{ m}^2\text{c} / 100 \times 30 \text{ m}^2\text{s} = 25.253,40 \text{ m}^2\text{s}$. El 50% de esta superficie deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, es decir: 12.627

m2s. En el PE modificado: 171.339 m2s >> 12.627 m2s, lo que significa multiplicar el estándar legal x 13,57 (27)

- Superficie total mínima exigible por ley [redes generales + locales] = [16.835,60 m2s + 25.253,40 m2s] = 42.089 m2s, equivalente a un ratio de 50 m2s/100 m2c. Superficie redes públicas en el PE modificado: 209.603 m2s > 42.089 m2s, lo que significa multiplicar el estándar legal x 5
- Cumplimiento del Art. 67.2
 - El PE modificado no incrementa la edificabilidad respecto del PE vigente (no desafecta tampoco el suelo destinado a viviendas públicas ya que no existen en el ámbito) no debiendo por lo tanto compensarse con un incremento proporcional de las redes públicas. Aún así como se propone un incremento del conjunto de las redes públicas (viaria más zonas verdes) del 22,70 % manteniendo el techo edificable.

5.3. LEGISLACION SECTORIAL

Lo dicho en el apdo. 4.1 de la presente Memoria sobre las consecuencias ambientales favorables de la ordenación urbanística planteada, ha sido ratificado por los informes preceptivos a los Organismos competentes, constatando la sustancial mejora ambiental respecto del PE vigente, teniendo en cuenta además que la legislación ambiental aplicable al ámbito no ha cambiado de forma sustancial.

Todos los aspectos y áreas contemplados normalmente para el análisis ambiental de un desarrollo urbanístico: medidas acústicas, abastecimiento, gestión de infraestructuras de saneamiento, depuración y vertido, protección del arbolado, patrimonio arquitectónico y etnográfico, patrimonio histórico, vías pecuarias, contaminación lumínica, etc, han mejorado desde el punto de vista medioambiental por la simple razón de que se ha *recortado* el desarrollo urbanístico inicialmente previsto por el PE vigente, de forma que los informes sectoriales, si se pronunciaron en su día favorablemente, con mucha más razón han debido hacerlo ahora respecto del presente PE modificado.

No sería de recibo interpretar el presente PLAN ESPECIAL MODIFICADO como un nuevo desarrollo urbanístico, cuyas premisas de ordenación y características ambientales deban ser analizadas desde cero, sin tener en cuenta los antecedentes que se han descrito con profusión en la presente Memoria.

La obligada supervisión por la Administración estatal o autonómica en el ejercicio de sus competencias-, ha dado a entender a través de sus informes sectoriales evacuados en el periodo de exposición pública, de que la presente modificación supone una mejora sustancial de todas las variables ambientales contenidas en los informes sectoriales anteriores, y dicha mejora constituye por ello la única finalidad y motivación del PLAN ESPECIAL MODIFICADO.

CUADRO C1 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL+ PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTES										
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA/ sup. privativa / nº viviendas para cada Manzana > 525 m2s / PARCELA MINIMA > 500 m2s										
Tamaño medio total / total privativa /nº total de viviendas ≈ 560 m2s										
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA / sup. privativa + pp comunes / nº viviendas > 770 m2s										
edificabilidad residencial + edificabilidad USO HOTELERO = 84.178 m2c										
MANZANAS	SUP. NETA PRIVATIVA	P. P. COMUNES	% COMUNES	SUP. TOTAL P. PARCEL edificables	Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO PARCELA NETA INDIV	EDIFICABILIDADES		INDICE RESULTANTE EDIF. NETA	
							RATIO m2c/viv	TECHO MANZANA		
M1	15.448	2.007	11,50 %	17.455	27	572,14	200	5.400	0,35	
M2	14.542	4.056	21,80%	18.598	27	538,60	200	5.400	0,37	
M3	18.080	3.235	15,17%	21.315	33	547,88	200	6.600	0,36	
M4	2.930	1.488	30,88%	4.418	4	732,50	200	800	0,27	
M5	2.390	1.138	32,25%	3.528	4	597,50	200	800	0,33	
M6	20.393	8.350	29,05%	28.743	36	566,47	200	7.200	0,35	
M7	17.297	5.556	24,31%	22.853	32	540,53	200	6.400	0,35	
M8	13.793	2.186	13,68%	15.979	24	574,70	200	4.800	0,35	
M9	10.146,90	2.785,10	21,53%	12.932	19	534,05	200	3.800	0,37	
M10	25.431	9.757	27,72%	35.188	46	552,85	200	9.200	0,36	
M11	14.146	2.325	14,11%	16.471	26	544,08	200	5.200	0,37	
M12	9.628	3.602	27,22%	13.230	18	534,89	200	3.600	0,37	
M13	12.419	1.649	11,72%	14.068	22	564,50	200	4.400	0,35	
M14	13.255	2.053	13,41%	15.308	24	552,29	200	4.800	0,36	
M15	3.954	0	0,00%	3.954	7	564,86	200	1.400	0,35	
M16	7.922	11.559	59,33%	19.481	15	528,13	200	3.000	0,38	
M17	14.179	15.477	52,18%	29.656	25	567,16	200	5.000	0,35	
M18	5.148	590	10,28%	5.738	8	643,50	200	1.600	0,31	
M19	R	10.747	10.855	50,25%	21.602	18	597,06	200	3.600	0,34
	H	10.000	-	-	10.000	-	-	-	1.178	
M20	EL	59.515 (*)	-	-	-	-	-	-		
M21	vp	16.410 (*)	-	-	-	-	-	-		
TOTALS	R	231.848,90 m2s	88.668,10	27,66%	320.517 m2s	415 viv	558,67 m2s/parc	200 m2c/viv	83.000 m2c	0,36 m2c/m2s
	H	10.000 m2s	-	-	10.000 m2s	-			1.178 m2c	
	Σ	241.848,90 m2s			330.517 m2s				84.178 m2c	

R = uso residencial. Tamaño medio de parcela incluida p/p zonas comunes: 320.517 m2s/ 415 viv = 772,33 m2c/viv

H = uso hotelero. (*) Superficies no incluidas en la Σ superficie total lucrativa

EL = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / Σ EL = 59.515 m2s vp = [Zona verde + aparcam] tit. privada y uso público

CUADRO C2 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL SEGUN PROTOCOLO DE COLABORACION / ADAPTACION SSTT TAMAÑO MEDIO DE PARCELA/ sup. privativa / nº viviendas para cada Manzana > 440 m2s / PARCELA MINIMA ≥ 400 m2s Tamaño medio total / total privativa /nº total de viviendas > 550 m2s TAMAÑO MEDIO DE PARCELA / sup. privativa + pp comunes / nº viviendas > 710 m2s edificabilidad residencial + edificabilidad comercial= 73.500 m2c											
MANZANAS	SUP. NETA PRIVATIVA	P. P. COMUNES	% COMUNES	SUP. TOTAL P. PARCEL Edificables	Nº VIVIENDAS	TAMAÑO MEDIO PARCELA NETA INDIV	EDIFICABILIDADES		INDICE RESULTANTE EDIF.NETA		
							RATIO m2c/viv	TECHO MANZANA			
M / 1-2-3	26.161	10.239	28,13%	36.400	58 (-29)	451,05	200	11.600	0,44		
EL / 1-2-3	26.745 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-		
M4	4.818	0	0	4.818	4	1.204,50	325	1.300	0,27		
M5	3.528	0	0	3.528	4	882,00	400	1.600	0,45		
M6	20.393	8.350	29,05%	28.743	36	566,47	200	7.200	0,35		
M7	17.297	5.556	24,31%	22.853	32	540,53	200	6.400	0,37		
M8	13.793	2.186	13,68%	15.979	24	574,70	200	4.800	0,35		
M9	10.147	2.785	21,53%	12.932	19	534,05	200	3.800	0,37		
M10	25.461	9.727	27,64%	35.188	38 (-8)	670,02	242,10	9.200	0,36		
M11	14.060	2.411	14,63%	16.471	26	540,77	200	5.200	0,37		
M12	C	13.230	0	0	13.230	0 (-18)	-	3.600			
M13		12.458	1.610	11,44%	14.068	28 (+6)	444,92	200	5.600	0,45	
M14		13.409	1.899	12,40%	15.308	29 (+5)	462,38	200	5.800	0,43	
M15		22.835	4.904	17,68%	27.739	31	736,61	251,61	200	2.800	0,34
M16	200								2.200		
M17	400								2.400		
EL/ 16-17	26.334 (*)	-	-	-	-	-	-	-			
M18	EL	5.738 (*)	-	-	0 (-8)	-	-	-			
M19	EL	31.602 (*)	-	-	0 (-18)	-	-	-			
M20	EL	59.515 (*)	-	-	-	-	-	-			
M21	EL	16.410 (*)	-	-	-	-	-	-			
TOTALES	R	184.059 m2s	49.968 m2s	21,35%	234.027 m2s	329 viv (-86)	559,45 m2s/parc	212,46 m2c/viv	69.900 m2c	0,38 m2c/m2s	
	C	13.230 m2s	-	-	13.230 m2s	-	-	-	3.600 m2c		
	Σ	197.289 m2s			247.347 m2s				73.500 m2c		

R = uso residencial. Tamaño medio de parcela incluida p/p zonas comunes: 234.027 m2s/ 329 viv = 711,33 m2c/viv

C = uso comercial/deportivo (*) Superficies no incluidas en la Σ superficie total lucrativa M / Modificación parcelación

EL = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / Σ sup. EL = 166.344 m2s

CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT													
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA/ sup. privativa / nº viviendas para cada Manzana > 440 m2s / PARCELA MINIMA ≥ 400 m2s (RU2/RU3)													
Tamaño medio total / total privativa / nº total de viviendas > 550 m2s / PARCELA MINIMA ≥ 750 m2s (RUA)													
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA EN EL AMBITO / Σ sup. privativa + Σ pp comunes / nº viviendas > 700 m2s (RU2/RU3)													
edificabilidad residencial [Básica + Residual (distribución mediante Estudio de Detalle / ED) + edificabilidad comercial]= 84.178 m2c													
MANZANAS	SUP. NETA PRIVATIVA	P. P. COMUNES	% COMUNES	SUP. TOTAL P. PARCEL EDIFICABLES	Nº VIV.	TAMAÑO MEDIO PARCELA NETA INDIV	EDIFICABILIDADES		ED RESIDUAL + 15%	TOTAL TECHO EDIFICAB	ED ÍNDICE MAX		
							RATIO m2c/viv	BÁSICA					
M / 1-2-3	25.774	9.736	27,42%	35.510	58 (-29)	444,38	200	11.600	1.740	13.340	≤0,6		
EL / 1-2-3	25.489 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
M4	4.418	0	0	4.418	4	1.104,50	325	1.300	461	1.761	≤0,4		
M5	3.528	0	0	3.528	4	882,00	400	1.600	164	1.764	≤0,5		
M6	20.391	8.185	28,64%	28.576	36	566,42	200	7.200	1.080	8.280	≤0,6		
M7	17.297	5.904	25,48%	23.201	32	540,53	200	6.400	960	7.360	≤0,6		
M8	13.793	2.186	13,68%	15.979	24	574,70	200	4.800	720	5.520	≤0,6		
M9	10.147	2.785	21,53%	12.932	19	534,05	200	3.800	570	4.370	≤0,6		
M10	1	17.322	9.648	35,77%	26.970	31	38 (-8)	558,77	200	6.200	930	7.130	≤0,6
	2	8.152	0	0	8.152	7	1.164,57	428,57	3.000	260	3.260	≤0,4	
M11	14.146	2.292	13,94%	16.438	26	544,08	200	5.200	780	5.980	≤0,6		
M12	C	11.000	0	0	11.000	0 (-18)	-	-	3.793	0	3.793	≤0,35	
M13		12.497	1.571	11,17%	14.068	28 (+6)	446,32	200	5.600	840	6.440	≤0,6	
M14		13.255	1.900	12,54%	15.155	29 (+5)	457,07	200	5.800	870	6.670	≤0,6	
M15		6.465	200	3,00%	6.665	14 (+7)	461,78	200	2.800	420	3.220	≤0,6	
M16		6.011	4.704	43,90%	10.715	11 (-4)	546,46	200	2.200	330	2.530	≤0,6	
M17		10.365	0	0	10.365	6 (-19)	1.727,50	400	2.400	360	2.760	≤0,3	
EL/ 16-17	26.529 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
M / 18-19	EL	42.421 (*)	-	-	0	0 (-26)	-	-	-	-	-		
M20	EL	60.351 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
M21	EL	16.549 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
TOTALES	R	183.561 m2s	49.111 m2s	21,11%	232.672 m2s	329 viv (-86)	557,94 m2s/parc	212,46 m2c/viv	69.900 m2c	10.485 m2c	80.385 m2c	0,44 m2c/viv	
	C	11.000 m2s	-	-	11.000 m2s	-	-	-	3.793 m2c	-	3.793	-	
	Σ	194.561 m2s	-	-	243.672 m2s	-	-	-	73.693 m2c	10.485	84.178	-	

R = uso residencial. Tamaño medio de parcela incluida p/p zonas comunes: 232.672 m2s/ 329 viv = 707,21 m2c/viv

C = uso comercial/deportivo. (*) Superficies no incluidas en la Σ superficie total lucrativa

EL-V = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / Σ sup. EL-V = 171.339 m2s

M / Modificación parcelación

CUADRO C4 MODIFICACIÓN PE DE LAS MARIAS / COMPARACION DE PARAMETROS										
			PE + P. PARCE VIGENTES	% R sup PE	PROTOCOLO	% R sup PE	PE MODIFICADO	% R sup PE	DIFERENCIA PE VIGENTE/ MODIFICADO	DIFE % R sup PE
PARAMETROS			CUADRO C1		CUADRO C2		CUADRO C3			
MODIFICACIÓN	Nº	Manzanas suprimidas de uso resid.	-		2 (4)		2 (4) *			
		Manzanas remodeladas	-		8		11			
SUP. TOTAL Parcelas edificables		USO RESIDENCIAL (R)	320.517 m2s	70,7	234.027	51,6	233.672	51,3	-87.845	-19,4
		OTROS USOS (C)	10.000 m2s (Hotelero)	2,2	13.230	2,9	11.000 (Com-Dep)	2,4	+ 1.000	+0,2
SUP. TOTAL LUCRATIVA			330.517 m2s	72,9	247.347	54,6	243.672	53,7	-86.845	-19,2
SUP. ZONAS COMUNES parcelas residenciales			88.668,10 m2s		49.968		49.111		-39.557,1	
% p/p común respecto sup. residencial manzana			27,66 %		21,35 %		21,11 %			-6,55
Sup. neta privativo residencial sin p/p comunes			231.848,9 m2s	51,1	184.059	40,6	183.561	40,5	-48.287,9	-10,6
Nº Total manzanas residenciales			19		14		15 (*)			-4
Nº TOTAL DE VIVIENDAS			415 viv Densid: 9,15 viv /ha		329		329 viv Densid: 7,26 viv		-86	- 20,7
Tamaño medio parcela neta por manzanas			> 525 m2s		> 440		>440			
Tamaño medio de parcela neta en el ámbito			> 550 m2s 558,67 m2s/parc		> 550 559,45		> 550 557,94		± 0	
Tamaño medio parcela indiv. incluida p/p zonas comunes para el total del PE (uso residencial)			> 700 m2s ** 772,33 m2s/parc		> 710 711,33		> 700 m2s 707,21		± 0	
Parcela mínima (a efectos normativos)			≥ 500 m2s		≥ 400 m2s		≥ 400 m2s		-100 m2s	
Techo edificable	Residencial		83.000 m2c		69.900		80.835 ***		+ 385	
	Otros		1.178 m2c (H)		3.600 (CD)		3.793 (CD)		+ 2.615	
TOTAL TECHO PE			84.178 m2c		73.500		84.178		± 0	
Ratio m2c/viv.			200 m2c/viv		212,46		244,32 ***		+ 44,32	
Indice neto de edificabilidad: edificab total residencial / total sup. neta privativa residencial			0,36 m2c/m2s		0,38 m2c/m2s		0,44 (+ edificab residual)		+0.04	
Indice bruto de edificabilidad: edificab total residencial / total sup. neta privativa residencial + pp comunes			0,26 m2c/m2s		0,30 m2c/m2s		0,34 m2c/m2s		+ 0,08	
Zonas verdes de cesión / Espacios Libres de uso público		Titul. privada	16.410 m2s	3,6	0		0		-16.410	
		Dominio publico	59.515 m2s	13,1	166.344	36,7	171.339	37,8	+111.824	+24,7
SUPERFICIE TOTAL DE VIARIO			46.833 m2s	10,4	39.584		38.264	8,4	-8.569 (- 18,90 %)	- 2,0
SUPERFICIE TOTAL ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICOS (VIARIO +ZONAS VERDES)			106.348 m2s	23,5	205.928	45,4	209.603	46,2	+103.255	+22,7
SUPERFICIE TOTAL DE USO PRIVADO			346.927 m2s	76,5	247.347	54,6	243.672	53,8	-103.255	-22,7
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO			453.275 m2s	100	453.275	100	453.275	100	0	± 0
OBSERVACIONES										
* Se suprimen en su totalidad 2 manzanas (M18 y M19). Las 3 Manzanas M1-M2-M3 se refunden en una sola M/1-2-3 (se pierden otras 2). Las 15 manzanas residenciales se computan contando con el desdoblamiento de la M10 en la M10-1 y M10-2										
** Aunque el ratio resultante sea >700 m2s/parcela, el Art. 12.2.2 de las Ordenanzas del PE establece un ratio teórico de 700 m2s/parcela, aunque desde el punto de vista normativo prevalece el Art.20. 2.a) / Ordenanzas particulares de zona, que establece un mínimo de 600 m2s/parcela. Las Ordenanzas modificadas mantienen este último ratio para la mayoría de las parcelas con ordenanza RU2/RU3										
*** La edificabilidad total residencial se desglosa en edificabilidad básica (69.900 m2c semejante a la que figura en CUADRO C2) y edificabilidad residual a concretar mediante un Estudio de Detalle (10.485 m2c) correspondiendo un ratio de 212,46 m2c/viv a la edificabilidad básica.										

NORMATIVA

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO DE LAS MARIAS / RELACION DE ARTICULOS MODIFICADOS RESPECTO DE LAS ORDENANZAS PUBLICADAS EN EL BOCM DEL 21/NOVIEMBRE/2006

(PERMANECE VIGENTE EL RESTO DE LA NORMATIVA NO AFECTADA POR LA MODIFICACION)

Art. 9.7. b) /

b) Parcela: superficie de terreno incluida en el ámbito, que una vez alcanzada la definición de sola, resulta apta para la edificar con arreglo a las Ordenanzas del presente Plan Especial del acuerdo con el uso a que se destine. Estas parcelas son susceptibles de segregación si cumplen para cada zona, las condiciones establecidas en el capítulo de estas Ordenanzas

Art. 9. 9. b)

b) Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie total construida computable, y la superficie real de la parcela o solar edificado. Se expresa en m²c/m²s

Art. 9.12. a)

a) Aislada: cuando la edificación se sitúa en parcela independiente, con acceso único y exclusivo desde la vía pública, sin contacto con edificaciones situadas en propiedades adyacentes

Art.10.2. El Plan Especial califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas y subzonas de ordenanzas, estableciendo determinaciones pormenorizadas con el grado de precisión suficiente para legitimar actos concretos de ejecución material, en aplicación del Art.35.3 de la LSCAM 9/2001:

CD: Comercial-Deportivo

RU / RUA: Residencial Unifamiliar

- RU3 * : unifamiliar en hilera / adosada
- RU2 * : unifamiliar aislada/ pareada
- RU1* : unifamiliar aislada
- RUA2* : unifamiliar aislada
- RUA1* : unifamiliar aislada

EL: Espacios Libres

- EL- V: Zonas verdes de uso y dominio público
- EL- vp: Zonas verdes privadas
- EL- av : Aparcamiento y red viaria"

su: servicios urbanos

Art.12.2. Usos específicos en el Plan Especial

2.1. Comercial-Deportivo: corresponde a edificios e instalaciones de uso público y/o privado destinados predominantemente a usos mixtos: deportivos al aire libre y/o cerrados, compatibles con usos comerciales, recreativos y de ocio.

2.2. Uso de vivienda unifamiliar: la Ordenanza de edificación unifamiliar, es de aplicación a todas las parcelas residuales del ámbito. Incluso en el caso de situaciones especiales (otros usos compatibles), las características de edificabilidad, superficie ocupada, altura máxima, retranqueos, etc, serán las mismas que las de la vivienda unifamiliar.

Art.15.2.b)

b) Para las zonas de ordenación se expresa normalmente por índice relativo: metros cuadrados construibles (m²c) dividido por metros cuadrados de suelo (m²s) aplicable a las superficies netas de parcelas, debiendo cumplirse simultáneamente, otra serie de condiciones de volumen.

Art.16.8. d)

d) La construcción de frontones queda prohibida en los espacios libres privados con carácter general. Los cerramientos de las pistas de padel no podrán elevarse más de 2 metros sobre la rasante natural del terreno. Podrán invadir los retranqueos laterales de la ordenanza particular correspondiente, siempre y cuando se autorice expresamente por el colindante; en todo caso, respetarán el retranqueo a vía pública.

No se permitirán las pistas de padel en las parcelas privativas incluidas en las Zonas de Ordenanza RU2/RU3

En espacios comunes se cumplirá lo establecido en las ordenanzas particulares para cada zona concreta.

Art.19.2) Normas específicas: En el caso del Plan Especial dentro del APD-8 que nos ocupa, la superficie máxima construible total coincide con la que le asignan las Normas Subsidiarias en la ficha respectiva, a las manzanas objeto de Plan Especial (B.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, I.1 y J.1). Ascende a 84.178 m²c.

Dicho techo edificable se desglosa en edificabilidad básica (73.693 m²c) y edificabilidad residual (10.485 m²c). La edificabilidad básica se desglosa a su vez en edificabilidad residencial (69.900 m²c) y edificabilidad comercial -deportiva (3.793 m²c). La distribución de la edificabilidad residencial básica y residual por Manzanas se realiza de acuerdo con el CUADRO C5 / Anexo a estas Ordenanzas. En dicho CUADRO se establecen las siguientes NORMAS:

NORMA 1A (Para las manzanas con distribución homogénea de edificabilidad: M /1-2-3,M6,M7,M8,M9,M10-1, M11,M13,M14,M15,M16): Materialización de la EDIFICABILIDAD BASICA: Estas Manzanas se desarrollarán mediante un proyecto de edificación unitario y licencia única para cada una de ellas, distribuyendo libremente la edificabilidad básica entre el número de viviendas, siempre y cuando no se supere para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neta (0,6 m²c/m²s) siendo el Ratio de 200 m²c/viv de carácter indicativo.

NORMA 1B (*Alternativa para M-13, M-14 y M-15*). Las Manzanas M-13, M-14 y M-15, podrán desarrollarse por submanzanas, según las determinaciones gráficas y numéricas establecidas en el ANEXO al presente CUADRO C5, siendo en este caso vinculante el Ratio de 200 m²c/viv

NORMA 2 (Para las manzanas con distribución no homogénea de edificabilidad: M4,M5,M10-2,M-17): Materialización de la EDIFICABILIDAD BASICA:

NORMA 3 / OPCION 1: Podrá solicitarse licencia mediante proyectos individuales para cada parcela incluida en la Manzana considerada, siendo en este caso vinculante el Ratio resultante de m²c/viv que limita el tamaño máximo de vivienda

NORMA 4 / OPCION 2: Estas Manzanas podrán desarrollarse mediante un proyecto unitario y licencia única para cada una de ellas, distribuyendo libremente la edificabilidad básica entre el número de viviendas, siempre y cuando no se supere para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neta señalado para cada una de ellas, siendo por tanto el Ratio resultante en m²c/viv de carácter indicativo a efectos del tamaño de vivienda

NORMA 5: (Para todas las manzanas residenciales): Una vez consolidada la edificabilidad básica de la TOTALIDAD DE LA MANZANA mediante la obtención de las correspondientes LPO, se podrá redistribuir libremente la edificabilidad residual entre el conjunto de las viviendas mediante la formulación de un ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes de la Manzana considerada, siempre y cuando no se supere, para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neta señalado para cada una de ellas, pudiendo posteriormente (aprobado definitivamente el ED) materializarse la edificabilidad asignada a cada parcela mediante proyectos y licencias de obra individualizados (ampliaciones + modificaciones)

El ED podrá formularse por iniciativa privada o de oficio por el Ayuntamiento y deberá incluir obligatoriamente normas u ordenanzas específicas de carácter estético (en cuanto materiales, texturas y colores) vinculantes para los proyectos individuales que se presenten para cada parcela.

Art.19.4. e)

Con carácter general, en el proyecto de urbanización que desarrolle el Plan Especial, se tendrán en cuenta las prescripciones del informe del Area de Análisis Ambiental, del 29/enero/2014, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

En particular:

1. En relación con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico: el Proyecto de Urbanización, incluirá una Adenda, en la que se refleje y sitúen, los corrales ganaderos y antiguas canteras que resulten de valor etnográfico, de acuerdo con la planimetría que consta en la citada Dirección General, siempre y cuando conste en el Ayuntamiento un informe oficial de dicha Dirección que confirme su valor y la propuesta de su incorporación al Inventario Etnográfico de la Comunidad de Madrid, estableciendo en este caso concreto, en el Proyecto de Urbanización,

medidas para su delimitación y conservación, que deben ser igualmente incorporadas al Plan de Vigilancia Ambiental modificado.

2. En relación con el informe de Vías Pecuarias:

- El posible acerado de este cordel, el cerramiento de las parcelas colindantes al mismo e incluso los accesos que se proyectan, deberán contar con informe previo del órgano competente en materia de dominio público pecuario.
- A todos los efectos se tendrá en cuenta que los límites de las vías pecuarias son los legalmente aprobados en el deslinde. En particular se considerará respecto al deslinde aprobado del "Cordel del Gasco. Tramo 1º colindante con el ámbito por el oeste.
- Se establecerá expresamente que cualquier actuación u obra pública o privada que pretenda establecer la delimitación exacta del ámbito o que pueda afectar a las vías pecuarias existentes (accesos, vallado, pavimentación, canalizaciones de tuberías e infraestructuras, etc), deberá ser informada preceptivamente y con anterioridad a su autorización definitiva por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

3. En cuanto al informe de ADIF, se tendrá en cuenta que cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria que discurre al sur del ámbito quedará sujeta a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre, y sus correspondientes modificaciones.

4. En relación al Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad de Madrid:

- Respecto de las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente a la red de distribución de agua para consumo humano, deberán cumplir con la normativa del canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a dicha Empresa para su aprobación.
- Respecto de la red de saneamiento, en el caso de que alguna infraestructura hidráulica existente dentro del ámbito se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación.
- Respecto de la afección al medio hídrico, se deberá tener en cuenta la necesidad de adecuar la ejecución de la urbanización a la naturalidad de los cauces, y en general del dominio público hidráulico no intentando en ningún caso que sean los cauces los que se sometan a las exigencias del proyecto. Se deberá obtener la autorización de la CHT para el vertido de las aguas pluviales al cauce público, así como para toda actuación en el DPH o en su zona de policía.

5. En relación a las condiciones ambientales del informe:

- Las conducciones de aguas residuales tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.
- Deberá incluir, en sus determinaciones, medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, con el fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
- Respecto a las luminarias a emplear en el exterior, se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido por su clasificación de zona.

Art.20.1.b)

b) Grados y subzonas (compatibles entre si las subzonas RU2/RU3)

Subzona RU-3 (vivienda unifamiliar en fila o en hilera)
Subzona RU-2 (vivienda unifamiliar pareada / aislada)
Subzona RU1 (vivienda unifamiliar aislada)
Subzona RUA2 (vivienda unifamiliar aislada)
Subzona RUA3 (vivienda unifamiliar aislada)

Art.20.2.a) y b)

2. Condiciones de parcelación para las Zonas RU2/RU3:

a) Se fija como parcela mínima neta individual una superficie igual o mayor a 400 m², sin incluir zonas en pro indiviso. Con independencia de ello, a efectos del proyecto de Reparcelación se cumplirán las siguientes condiciones sobre el tamaño de las parcelas incluyendo siempre la p/p de zonas comunes:

- a1) El tamaño medio de las parcelas residenciales en la totalidad del ámbito tendrán una superficie de al menos 700 m²/parcela
- a2) El tamaño mínimo para las Manzanas M/1-2-3, M6, M7,M8,M9, M10-1 Y M11 será de 600 m²/parcela
- a3) El tamaño mínimo para las Manzanas M13, M14 y M15 será de 450 m²/parcela

El Frente mínimo será de 7 m.

Además, deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 5 metros de diámetro.

b) Para todos los grados y tipologías pueden proponerse parte del suelo libre de cada manzana como pro-indiviso 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. Es de señalar que en la superficie de la parcela, no estará incluido el viario, el cual tendrá siempre carácter de público.

2. bis) Condiciones de parcelación para las Zonas RUA. Se fija como parcela mínima neta individual, sin incluir zonas en pro indiviso, las siguientes:

Subzona RU1: 750 m²
Subzona RUA2: 1.000 m²
Subzona RUA 1: 1.500 m²
El frente mínimo será de 12 m

Además, deberá poderse inscribir en cualquier lugar la parcela un círculo de 8 metros de diámetro.

Art. 20.3.b)

b) Edificabilidad, ocupación y alturas

Aplicación del CUADRO C5/ ANEXO a las presentes Ordenanzas

Ocupación: 50% para las subzonas RU1* / RU2* / RU3*

40% para la subzona RUA2*

30% para la subzona RUA1*

Nº plazas: 2 (se exige al menos 2 plazas/vivienda)

Altura cumbre: 11.00 m

Altura cornisa: 7.50 m

Art. 20.7. Alcance de la parcelación vinculante

Las condiciones de parcelación establecidas en los apdos. 2 y 2bis anteriores, permitirán incorporar la parcelación vinculante que figura en el Plano PEM-O3 al correspondiente Proyecto de Reparcelación. Dicho carácter vinculante deberá entenderse respecto de las alineaciones oficiales (línea de separación entre espacio público/privado) y número máximo de parcelas/viviendas para cada Manzana, pudiendo sin embargo reajustar los límites entre las parcelas siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los preceptos citados.

Art.21. Ordenanza para otros usos compatibles, con aprovechamiento lucrativo

Condiciones de edificación y uso para la Zona CP / Comercial-Deportivo

- Volumen: edificabilidad asignada según el CUADRO C5 Anexo a las Ordenanzas / carece de edificabilidad residual. En el caso de optar por desarrollar la totalidad de la manzana M12 con usos mixtos, la edificabilidad comercial podrá ser como máximo del 40% sobre el techo edificable asignado. El resto se podrá materializar para usos deportivos recreativos.
- Número máximo de plantas: 2
- Altura máxima de cornisa: 8 m
- Altura máxima de cumbrera: 12 m
- Retranqueos: 5 m a calle / 4 m a resto de linderos
- Condiciones de parcelación:
 - parcela mínima: 5.000 m²s
 - índice de edificabilidad neto máximo resultante: $\leq 0,3$ m²c/m²s
 - El proyecto de parcelación podrá asignar usos mixtos a cada parcela resultante en la proporción de edificabilidad anterior citada, o bien asignar de forma diferenciada el uso deportivo y comercial a cada una de ellas.
- Condiciones comunes de ocupación: porcentaje máximo para la edificación: 50%; del resto de los espacios libres resultantes podrá destinarse el 40% (20% sobre el total) para plazas de aparcamiento en superficie. La parte no ocupada por la edificación y/o aparcamiento deberá ajardinarse adecuadamente, procurando concentrar los espacios libres/ deportivos en las zonas más valiosas de la zona de PRIORIDAD 4"
- Condiciones de usos: A efectos de la compatibilidad de usos se aplicará lo establecido en las NNSS para el uso EQ/7.1 (comercio y servicios) y EQ/73 (verde-deportivo) en correlación respectivamente con los usos Comercial(C) y Deportivo (D) del Plan Especial, respectivamente
- Condiciones acústicas: será imputable al promotor el coste de las medidas correctoras necesarias, derivadas del Estudio Acústico del proyecto de urbanización, en relación al cumplimiento del Decreto 78/1999, para la ejecución del cerramiento (pantallas acústicas) de la parcela edificable respecto del suelo patrimonial del Ministerio de Fomento

Art. 23. 1 / Ordenanza para espacios libres (EL): 1. Definición y subzonas

a) Carácter y tipología. Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población.

En el ámbito del Plan Especial que ahora se desarrolla, existen tres tipos de espacios libres, a saber:

1. Espacios libres de parcela neta: son las áreas ajardinadas dentro de la parcela neta, no ocupadas por edificación.
2. Espacios libres privativos de manzana: son las áreas ajardinadas que comparten en pro-indiviso todas las parcelas de una misma manzana, y permiten garantizar en mayor medida la protección de las especies arbóreas y de otros elementos del paisaje
3. Espacios libres de uso y dominio público destinado a Zonas verdes para el esparcimiento de la población y garantía de protección del paisaje natural y otras zonas de singularidad, tales como vaguadas naturales, zonas rocosas, etc.
4. Espacios libre de uso y dominio públicos destinados a viario público, tanto para acceso rodado como para aparcamientos, a itinerarios peatonales, aceras, carril bici, espacios de coexistencia o anexos a viario (rotondas, isletas, bandas arboladas, etc)

b) Subzonas: A los efectos de aplicación de las Normas Subsidiarias sobre el ámbito del Plan Especial, los espacios definidos en el apdo. a.2) se corresponden con la calificación EI/9.6, los definidos en el apd. a.3) con la calificación EL/9.1 (parques), y los definidos en el apdo. a4) como: peatonal (10.1) / coexistencia 10.2 / rodado 10.3 / Anexo a viario: EL/9.5

Art. 23.3**3. Edificaciones e instalaciones permitidas para los espacios libres privados:**

Con independencia de la aplicación subsidiaria de las condiciones derivadas del apdo. b), en el ámbito del Plan Especial prevalecerán como normas específicas y prevalentes respecto de las Normas Subsidiarias las siguientes:

1. Sólo se podrán construir en los espacios libres privativos de manzana, edificaciones, al servicio de los elementos de ocio y deportivo-recreativos comunes tales como piscinas, vestuarios, saunas, pistas de padel, etc, que se proyecten, y nunca en dimensión superior a 25 m².
2. Habrán de respetarse las rasantes naturales del terreno, salvo la adecuación mínima a que puedan obligar las instalaciones antes definidas.
3. Se justificará que las construcciones auxiliares en los espacios privativos de parcela (en caso de tipología aislada) forman un continuo edificado con la edificación principal, enlazando ésta última con aquellas mediante al menos porches cubiertos.
4. Todas las construcciones auxiliares cerradas computarán al 100% con independencia de su uso, sin perjuicio de las excepciones contempladas en el Art. 9.8 de estas Ordenanzas.

DOCUMENTACION GRAFICA DE NATURALEZA NORMATIVA

Está constituida por los Planos adjuntos (en formato DIN A3 / Escala 1:5000) que se corresponden con la Documentación gráfica del Plan Especial Modificado, con una escala adecuada para su consulta y aplicación normativa:

- PLANO PEM-O1: ZONIFICACION / ASIGNACION DE USOS: Escala 1.2000
- PLANO PEM-O3: PARCELACION VINCULANTE: Escala 1:2000
- PLANO PEM-O5: PLAN DE ETAPAS: Escala 1.2000

El resto de los PLANOS DE ORDENACION: PEM-O2 / PEM-O4 / PEM-O6 tienen carácter indicativo/ NO VINCULANTE

Los PLANOS DE INFORMACION, son complementarios de la Memoria, a efectos justificativos.

NORMA 5 / Tabla de equivalencia para el Plan de Etapas Modificado / respecto del PLAN DE ETAPAS aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento del 13/marzo/2012 y publicado (BOCM del 13/06/2012)

- El PLANO PEM-O5 sustituye al Plano correlativo PE 01.1
- Sigue vigente el Plano S / SITUACION EN EL MUNICIPIO
- Queda anulado el Plano PE-A / PROGRESION / AVANCE
- Sigue vigente la Memoria relativa al OBJETO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.
- Quedan anuladas las Fichas particularizadas para cada una de las 6 ETAPAS consideradas, que pormenorizan las calles objeto de urbanización, el detalle de las redes de servicio puestas en carga, y el presupuesto correspondiente. Estas Fichas serán adaptadas obligatoriamente por el Proyecto de Urbanización modificado, derivado del presente PE, junto con un Plano correlativo al Plano PE-A, en una ADENDA específica denominada: "DESARROLLO PORMENORIZADO POR FASES DEL PLAN DE ETAPAS"

CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT												
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA/ sup. privativa / nº viviendas para cada Manzana > 440 m2s / PARCELA MINIMA ≥ 400 m2s (RU2/RU3)												
Tamaño medio total / total privativa / nº total de viviendas > 550 m2s / PARCELA MINIMA ≥ 750 m2s (RUA)												
TAMAÑO MEDIO DE PARCELA EN EL AMBITO / Σ sup. privativa + Σ pp comunes / nº viviendas > 700 m2s (RU2/RU3)												
edificabilidad residencial [Básica + Residual (distribución mediante Estudio de Detalle / ED) + edificabilidad comercial]= 84.178 m2c												
MANZANAS	SUP. NETA PRIVATIVA	P. P. COMUNES	% COMUNES	SUP. TOTAL P. PARCEL edificables	Nº VIV.	TAMAÑO MEDIO PARCELA NETA INDIV	EDIFICABILIDADES		ED	TOTAL	ED	ÍNDICE MAX
							RATIO m2c/viv	BÁSICA				
M / 1-2-3	25.774	9.736	27,42%	35.510	58 (-29)	444,38	200	11.600	1.740	13.340	≤ 0,6	
EL / 1-2-3	25.489 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M4	4.418	0	0	4.418	4	1.104,50	325	1.300	461	1.761	≤ 0,4	
M5	3.528	0	0	3.528	4	882,00	400	1.600	164	1.764	≤ 0,5	
M6	20.391	8.185	28,64%	28.576	36	566,42	200	7.200	1.080	8.280	≤ 0,6	
M7	17.297	5.904	25,48%	23.201	32	540,53	200	6.400	960	7.360	≤ 0,6	
M8	13.793	2.186	13,68%	15.979	24	574,70	200	4.800	720	5.520	≤ 0,6	
M9	10.147	2.785	21,53%	12.932	19	534,05	200	3.800	570	4.370	≤ 0,6	
M10	1	17.322	9.648	35,77%	26.970	31 (-8)	558,77	200	6.200	930	7.130	≤ 0,6
	2	8.152	0	0	8.152	7	1.164,57	428,57	3.000	260	3.260	≤ 0,4
M11	14.146	2.292	13,94%	16.438	26	544,08	200	5.200	780	5.980	≤ 0,6	
M12	C	11.000	0	0	11.000	0 (-18)	-	-	3.793	0	3.793	≤ 0,35
M13		12.497	1.571	11,17%	14.068	28 (+6)	446,32	200	5.600	840	6.440	≤ 0,6
M14		13.255	1.900	12,54%	15.155	29 (+5)	457,07	200	5.800	870	6.670	≤ 0,6
M15		6.465	200	3,00%	6.665	14 (+7)	461,78	200	2.800	420	3.220	≤ 0,6
M16		6.011	4.704	43,90%	10.715	11 (-4)	546,46	200	2.200	330	2.530	≤ 0,6
M17		10.365	0	0	10.365	6 (-19)	1.727,50	400	2.400	360	2.760	≤ 0,3
EL/ 16-17	26.529 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M / 18-19	EL	42.421 (*)	-	-	0	0 (-26)	-	-	-	-	-	
M20	EL	60.351 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M21	EL	16.549 (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALES	R	183.561 m2s	49.111 m2s	21,11%	232.672 m2s	329 viv (-86)	557,94 m2s/parc	212,46 m2c/viv	69.900 m2c	10.485 m2c	80.385 m2c	0,44 m2c/viv
	C	11.000 m2s	-	-	11.000 m2s	-	-	-	3.793 m2c	-	3.793	-
	Σ	194.561 m2s	-	-	243.672 m2s	-	-	-	73.693 m2c	10.485	84.178	-

R = uso residencial. Tamaño medio de parcela incluida p/p zonas comunes: 232.672 m2s/ 329 viv = 707,21 m2c/viv

C = uso comercial/deportivo. (*) Superficies no incluidas en la Σ superficie total lucrativa

EL-V = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / Σ sup. EL-V = 171.339 m2s

M / Modificación

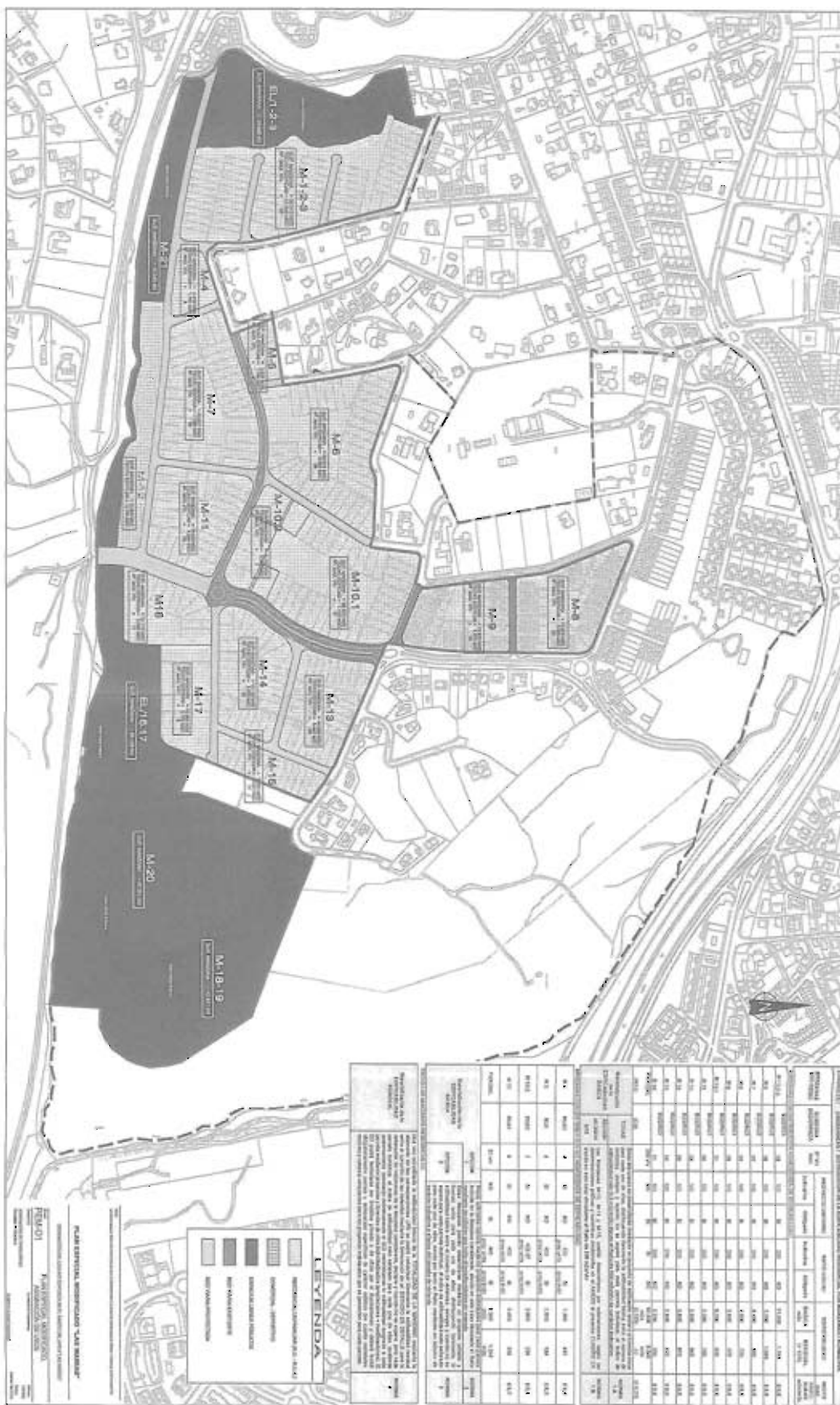
CUADRO C5 / ORDENANZAS / DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR MANZANAS / NORMATIVA									
MANZANAS USO RESID	SUBZONA ORDENANZA	Nº VIV. MAX	PROYECTO UNITARIO		RATIO m2c/viv		EDIFICABILIDAD		INDICE Max
			INDICATIVO	OBLIGADO	INDICATIVO	OBLIGADO	BASICA m2c	RESIDUAL (+ 15%)	S/PARC. INDIVID m2c/m2s
MANZANAS CON DISTRIBUCION HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD									
M / 1-2-3	RU2/RU3	58	NO	SI	200	NO	11.600	1.740	≤ 0,6
M 6	RU2/RU3	36	NO	SI	200	NO	7.200	1.080	≤ 0,6
M 7	RU2/RU3	32	NO	SI	200	NO	6.400	960	≤ 0,6
M 8	RU2/RU3	24	NO	SI	200	NO	4.800	720	≤ 0,6
M 9	RU2/RU3	19	NO	SI	200	NO	3.800	570	≤ 0,6
M 10-1	RU2/RU3	31	NO	SI	200	NO	6.200	930	≤ 0,6
M 11	RU2/RU3	26	NO	SI	200	NO	5.200	780	≤ 0,6
M 13	RU2/RU3	28	NO	SI	200	NO	5.600	840	≤ 0,6
M 14	RU2/RU3	29	NO	SI	200	NO	5.800	870	≤ 0,6
M 15	RU2/RU3	14	NO	SI	200	NO	2.800	420	≤ 0,6
M 16	RU2/RU3	11	NO	SI	200	NO	2.200	330	≤ 0,6
PARCIAL (M12)	(CD)	308 viv	NO	SI	SI	NO	61.600 m2c (3.793)	9.240 m2c (-)	(≤ 0,35)
Materialización de la EDIFICABILIDAD BASICA	TODAS	Estas Manzanas se desarrollarán mediante un proyecto de edificación unitario y licencia única para cada una de ellas, distribuyendo libremente la edificabilidad básica entre el número de viviendas, siempre y cuando no se supere para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neta (0,6 m2c/m2s) siendo el Ratio de 200 m2c/viv de carácter indicativo.							NORMA 1 A
	Alternativ M13/M14/M15	Las Manzanas M-13, M-14 y M-15, podrán desarrollarse por Submanzanas, según las determinaciones gráficas y numéricas establecidas en el ANEXO al presente CUADRO C5, siendo en este caso vinculante el Ratio de 200 m2c/viv							NORMA 1 B
MANZANAS CON DISTRIBUCION NO HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD									
M 4	RUA2	4	SI	NO	325 proy.unita	SI proy.indiv	1.300	461	≤ 0,4
M 5	RU1	4	SI	NO	400 proy.unita	SI proy.indiv	1.600	164	≤ 0,5
M 10-2	RUA2	7	SI	NO	428,57 proy.unita	SI proy.indiv	3.000	260	≤ 0,4
M 17	RUA1	6	SI	NO	400 proy.unita	SI proy.indiv	2.400	360	≤ 0,3
PARCIAL		21 viv	NO	SI	NO proy. unita	SI proy.indiv	8.300 m2c	1.245 m2c	
Materialización de la EDIFICABILIDAD BASICA	OPCION 1	Podrá solicitarse licencia mediante proyectos individuales para cada parcela incluida en la Manzana considerada, siendo en este caso vinculante el Ratio resultante de m2c/viv que limita el tamaño máximo de vivienda							NORMA 2
	OPCION 2	Estas Manzanas podrán desarrollarse mediante un proyecto unitario y licencia única para cada una de ellas, distribuyendo libremente la edificabilidad básica entre el número de viviendas, siempre y cuando no se supere para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neto señalado para cada una de ellas, siendo por tanto el Ratio resultante en m2c/viv de carácter indicativo a efectos del tamaño de vivienda							NORMA 3
TODAS LAS MANZANAS RESIDENCIALES									
Materialización de la EDIFICABILIDAD RESIDUAL	Una vez consolidada la edificabilidad básica de la TOTALIDAD DE LA MANZANA mediante la obtención de las correspondientes LPO se podrá redistribuir libremente la edificabilidad residual entre el conjunto de las viviendas mediante la formulación de un ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes de la Manzana considerada, siempre y cuando no se supere, para cada parcela individual, el índice de edificabilidad neto señalado para cada una de ellas, pudiendo posteriormente (aprobado definitivamente el ED) materializarse la edificabilidad asignada a cada parcela mediante proyectos y licencias de obra individualizados (ampliaciones + modificaciones). El ED podrá formularse por iniciativa privada o de oficio por el Ayuntamiento y deberá incluir obligatoriamente normas u ordenanzas específicas de carácter estético (en cuanto materiales, texturas y colores) vinculantes para los proyectos individuales que se presenten para cada parcela.								NORMA 4

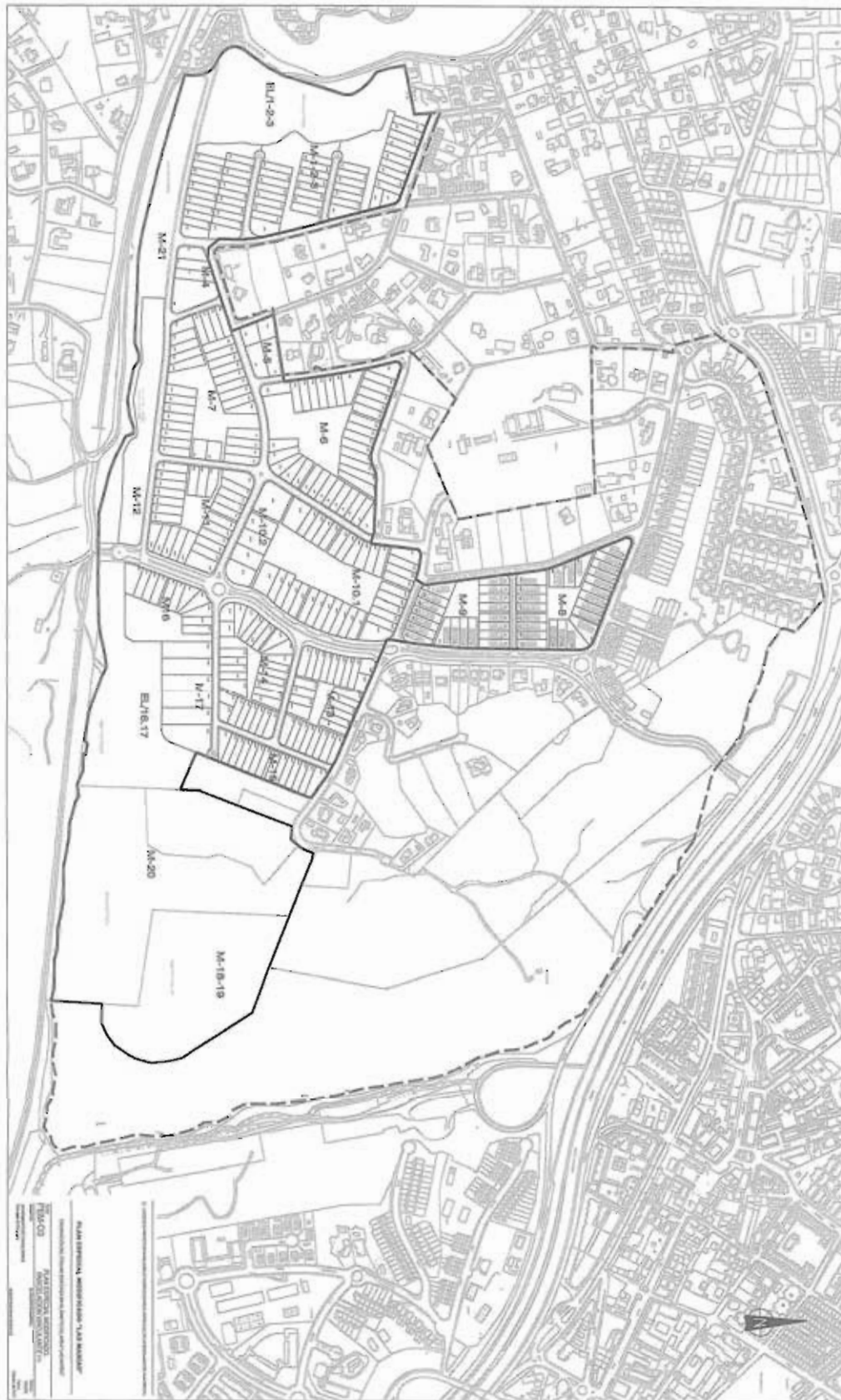


CUADRO C5 / ANEXO: ORDENANZAS / DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR MANZANAS / NORMATIVA
NORMA 1 B / ALTERNATIVA PARA EL DESARROLLO POR SUBMANZANAS PARA LA M13/M14 Y M15

SUBZONA ORDENANZA	MANZANAS USO RESIDENCIAL	Nº viv max	PROYECTO UNITARIO PARA SUBMANZANA		RATIO m2c/viv		EDIFICABILIDAD		Limite según GRÁFICO submanzana	
			Indicativo	Obligado	Indicativo	Obligado	Básica m2c	Residual (+ 15%)		
MANZANAS CON DISTRIBUCION HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD										
RU2/RU3	M 13	28	10	NO	SI	NO	200	2000	300	A (1)
			10	NO	SI	NO	200	2000	300	B
			8	NO	SI	NO	200	1600	240	C
RU2/RU3	M 14	29	5	NO	SI	NO	200	1000	150	A (1)
			7	NO	SI	NO	200	1400	210	B
			9	NO	SI	NO	200	1800	270	C
			8	NO	SI	NO	200	1600	240	D
RU2/RU3	M 15	14	7	NO	SI	NO	200	1400	210	A (1)
			7	NO	SI	NO	200	1400	210	B
PARCIAL		71 viv		NO	SI	NO	SI	14.200 m2c	2130 m2c	

(1) El desarrollo por submanzanas obliga a comenzar por las señaladas (A) con la p/p de las zonas comunes indicada, siendo el resto del desarrollo de la Manzana de carácter aleatorio. Podrá simultanearse también la ejecución de dos o más submanzanas





b4) En relación con las vías pecuarias:
(VER DOCUMENTACION EN APDO. c3)

C) INFORMES SECTORIALES recibidos en el periodo de consulta realizado por la Consejería de Medio Ambiente, durante la tramitación de la evaluación ambiental estratégica:



c1) Informe de División de Protección Civil, recibido el 20 de mayo de 2016:

Se adjunta la siguiente documentación

*PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A3.10**, denominado: "RIESGOS NATURALES"*

c2) Informe de Red Eléctrica Española (REE), recibida el 27 de mayo de 2016:

Se adjunta la siguiente documentación

*PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A5.5.b**, denominado: "Infraestructuras y Servicios. Energía Eléctrica y Telecomunicaciones"*



RIESGO DE INCENDIOS

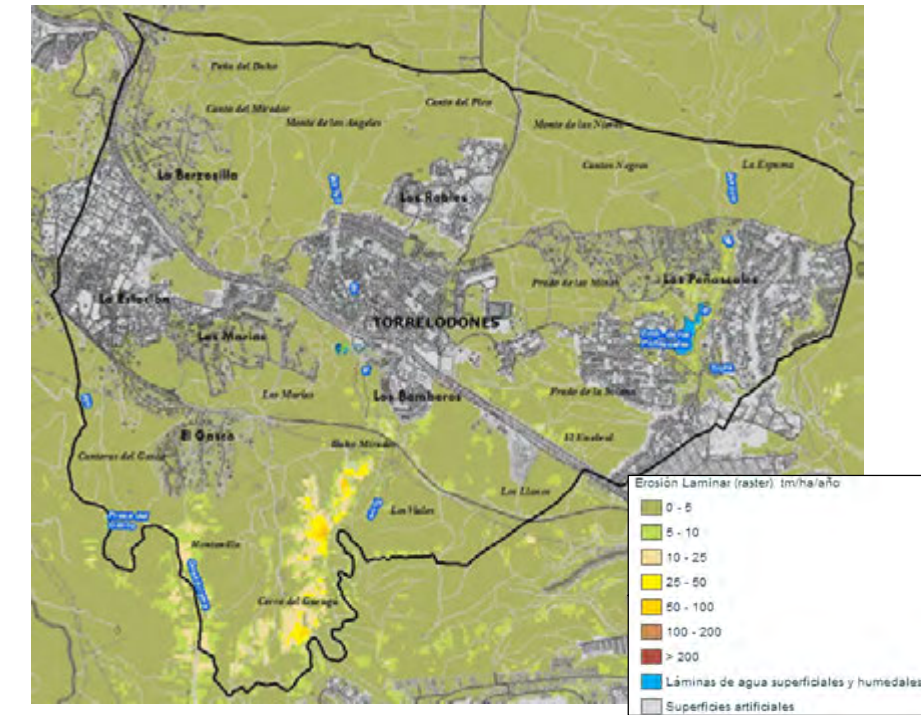
Zonificación de Riesgo de Incendios
 Fuente: "Análisis preliminar del riesgo por incendio forestal en las zonas urbanizadas en el municipio de Torrelobosón", Ayto de Torrelobosón, 2014



Actuaciones
 Franjas de baja combustibilidad prioritarias

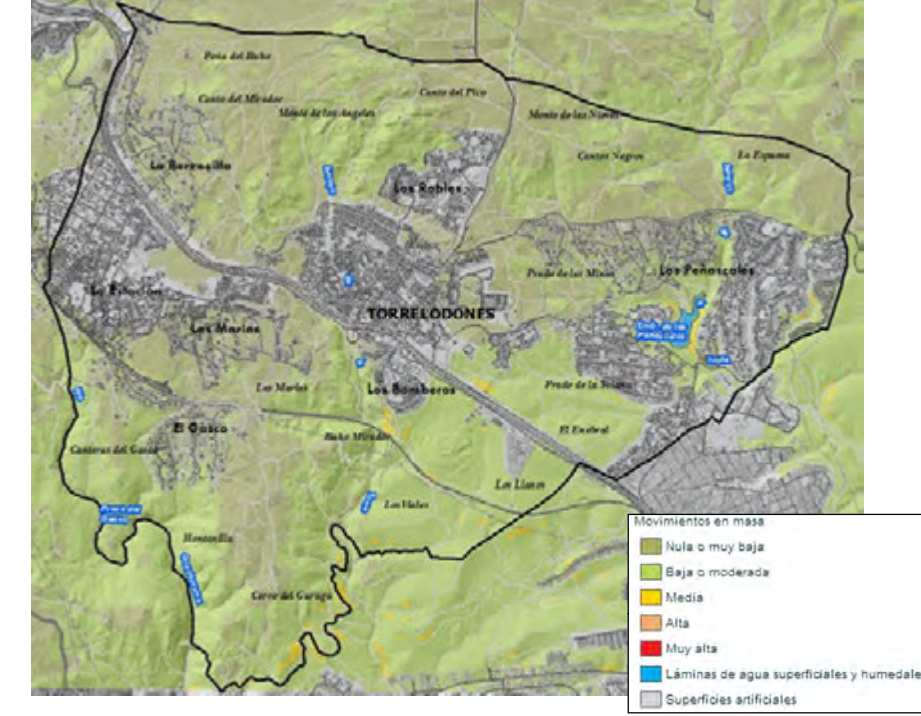
EROSIONABILIDAD

Mapa de erosión laminar y en regueros. Pérdidas de suelo. Fuente: Inventario Nacional de Erosión de Suelos de España 2002-2012

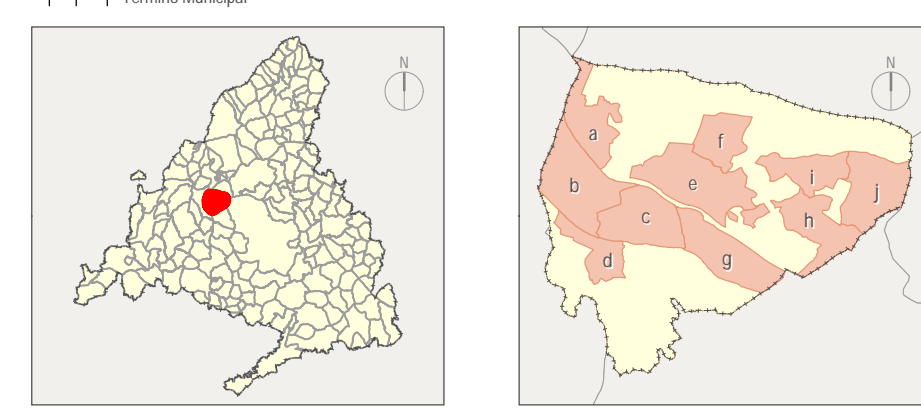


MOVIMIENTOS DE MASA

Potencialidad predominante de movimiento en masa. Fuente: Inventario Nacional de Erosión de Suelos de España 2002-2012



LIMITES

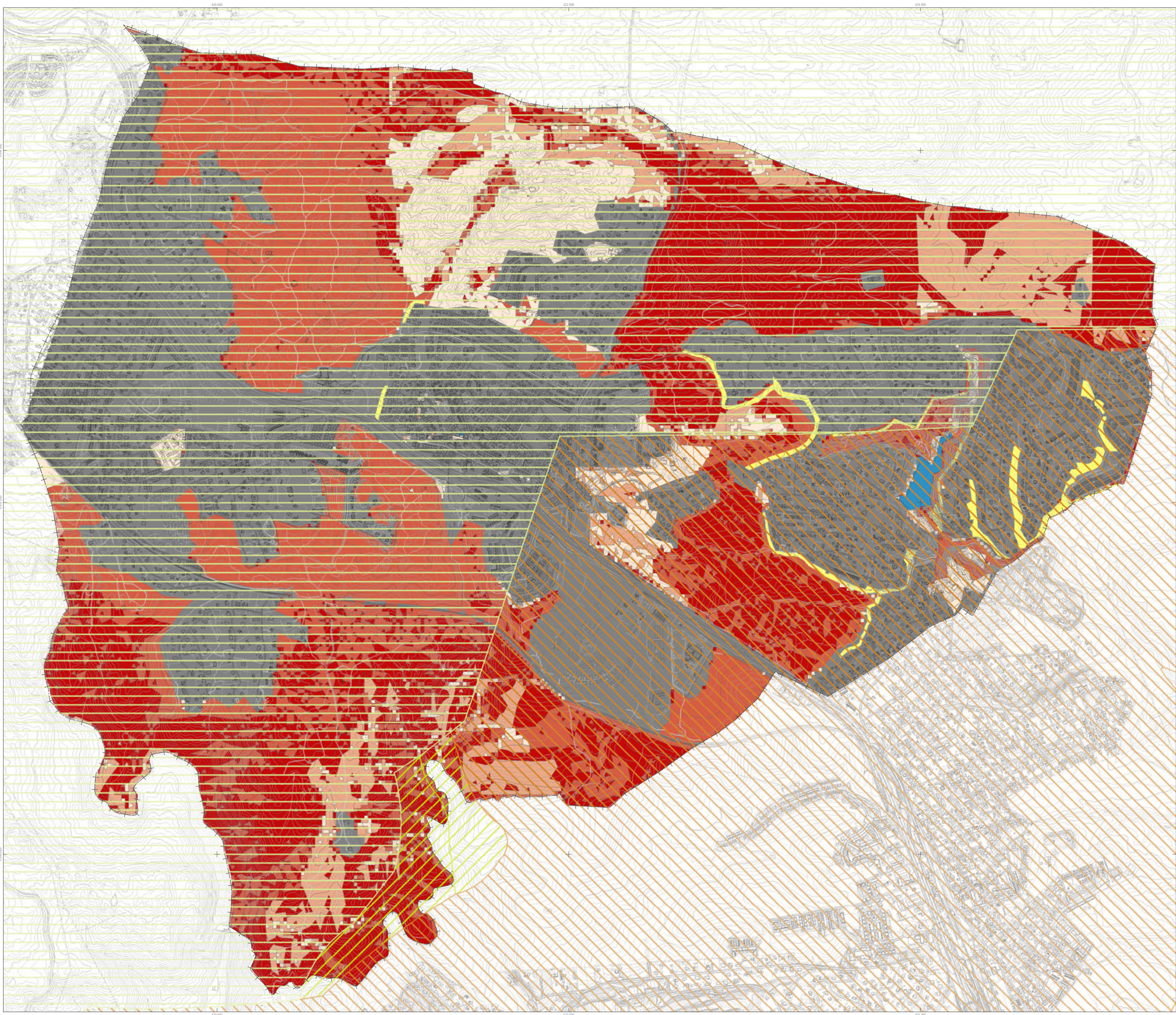


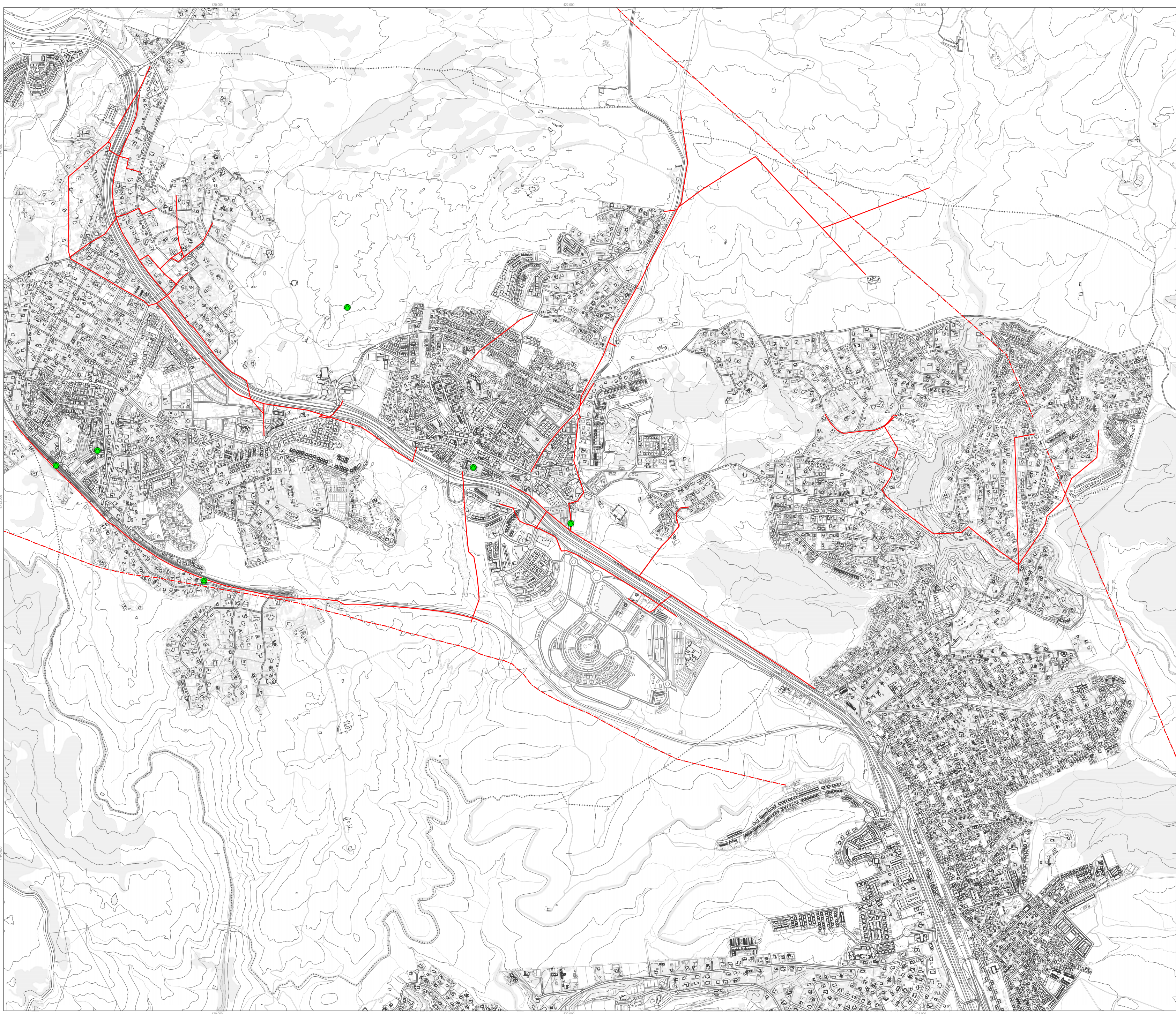
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELOBOSÓN

FASE DE AVANCE

PLANOS DE INFORMACIÓN
 RIESGOS NATURALES

Plan: A3.10 Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015

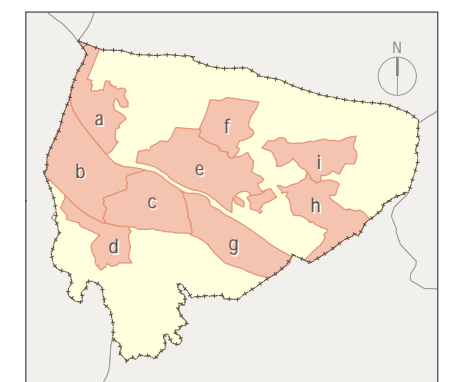
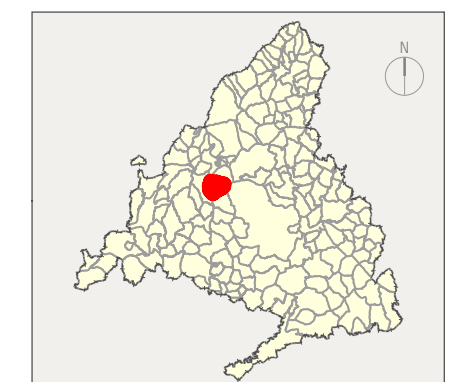




ENERGÍA ELÉCTRICA
- - - LÍNEA AÉREA DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA
— LÍNEA AÉREA DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

TELECOMUNICACIONES
● ANTENAS DE TELEFONÍA MÓVIL

LÍMITES
-+-+ Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELODEÓN

FASE DE AVANCE



PLANOS DE INFORMACIÓN

Plan: Infraestructuras y Servicios. Energía Eléctrica y Telecomunicaciones

A/P: A5.5.b Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015

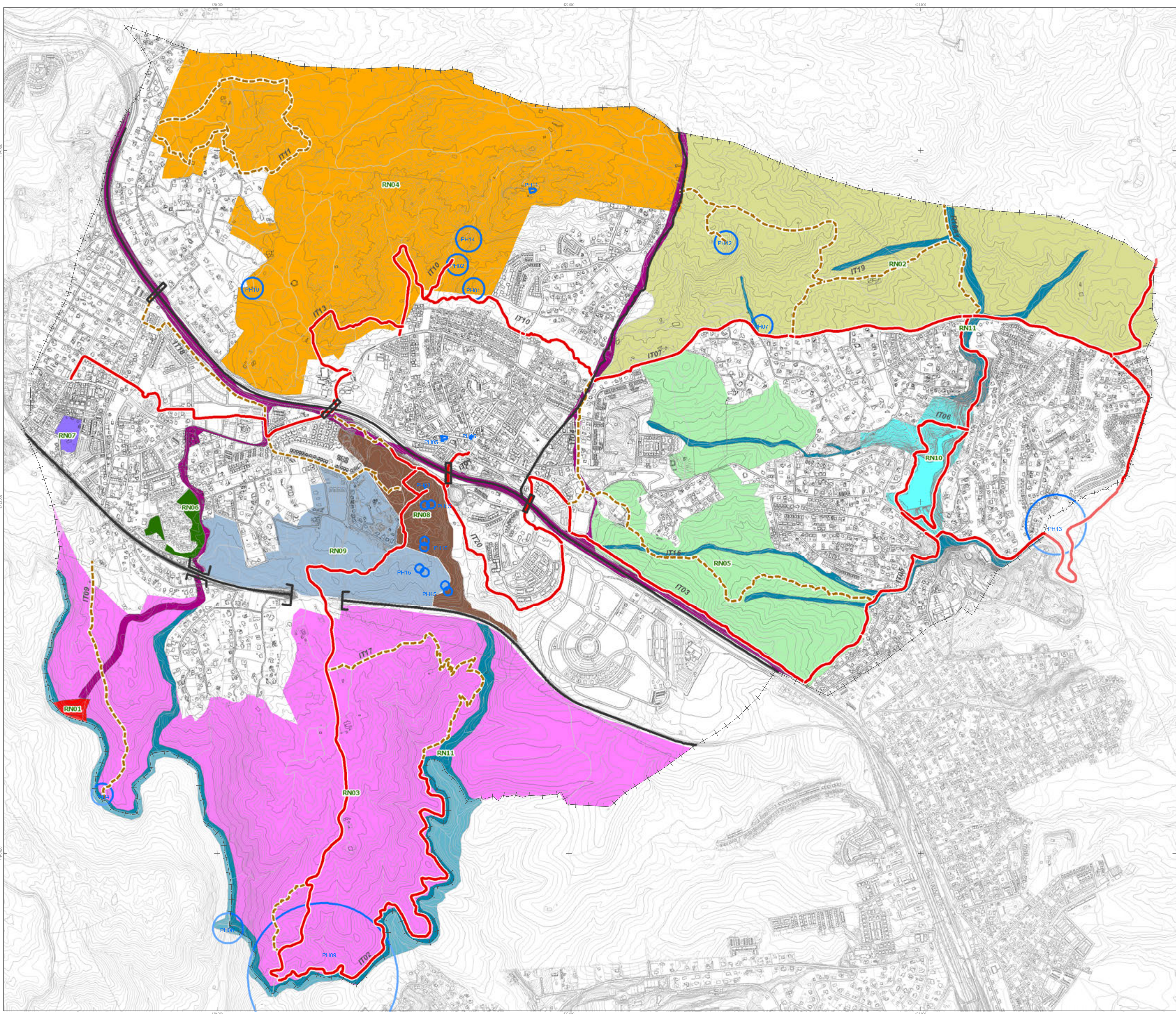


c3) Area de Vías Pecuarias, recibida el 3 de junio de 2016:

Se adjunta la siguiente documentación

- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A4.3**, denominado: "ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS"*
- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE: **Plano A7.3a**, denominado: "PLANEAMIENTO URBANISTICO MUNICIPAL: CLASIFICACION NNSS/97"*

Fuente: Catálogo de Recursos Locales para el Desarrollo Turístico. Ayuntamiento de Torreldones 2013



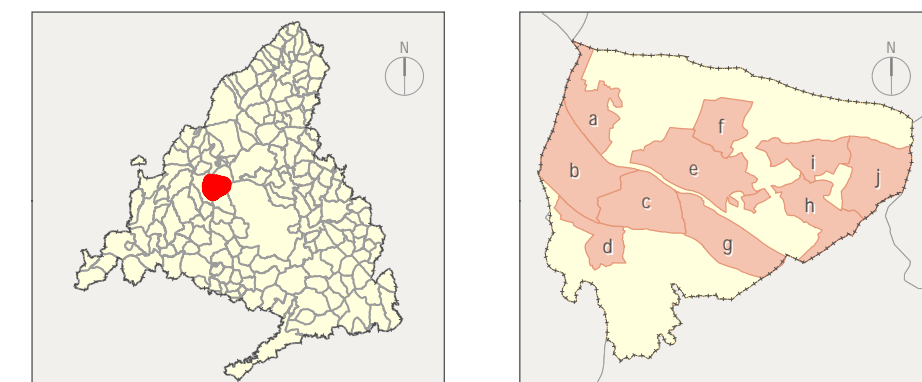
- RECURSOS NATURALES**
- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ RN01 - Charca de la Paloma | ■ RN07 - Jarín Villa Rosita |
| ■ RN02 - Cantos Negros | ■ RN08 - Zona de Protección de la Torre de los Lodones |
| ■ RN03 - El Gasco | ■ RN9 - Las Marías |
| ■ RN04 - Monte de los Ángeles | ■ RN10 - Embalse de los Peñascales y su Entorno |
| ■ RN05 - Área Homogénea Norte | ■ RN11 - Zonas ligadas a los cursos fluviales |
| ■ RN06 - Monte Alegria | ■ RN12 - Vías Pecuarías |

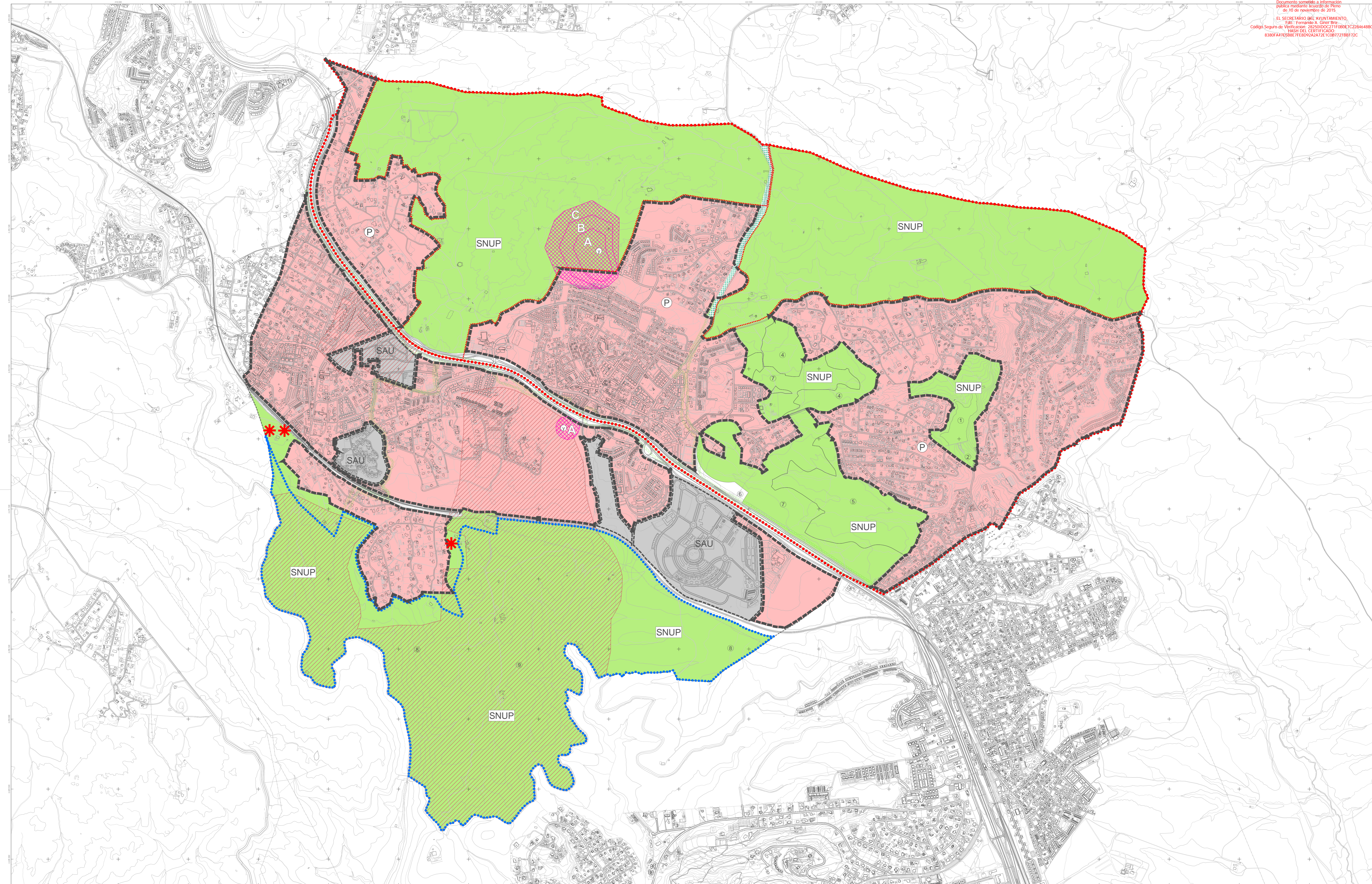
- PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ETNOGRÁFICO**
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PH01 El Canto de la Cueva | PH09 Canal de Guadarrama |
| PH02 Abrigo del Piño | PH10 Torre del Telegrafo de Navalpiedra |
| PH03 Torre de Los Lodones | PH11 Palacio Canto del Pico |
| PH04 Molino de Juan Mingo | PH12 Posición Lince |
| PH05 Iglesia Asunción de Nuestra Señora | PH13 Posición de Caños de Trofa |
| PH06 Fuente del Caño | PH14 Carralza de Arroyo el Piño |
| PH07 Mina Arroyo Trofas | PH15 Carralzas de Las Marías |
| PH08 Presa del Gasco | |

- ITINERARIOS**
- | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| — Sendas y caminos señalizados | |
| — Otras sendas | |
| — Pasos Infraestructuras | |
| IT01 Ruta del Gasco | IT11 La Berzosilla |
| IT02 Ruta del Canal de Guadarrama | IT13 Ruta de los Colegios |
| IT03 Conexión Peñascales-Centro | IT16 Área Homogénea Norte |
| IT04 Ruta Norte | IT17 El Enebrillo |
| IT05 Conexión Peñascales-Centro | IT18 Prado Grande |
| IT06 Vuelta al Embalse | IT19 Trofa |
| IT07 Mirador-Cantos Negros | IT20 Las Marías-Los Corazones |
| IT09 Ruta del Molino de Juan | R08 Muro de El Pardo |
| IT10 Senda Ecológica Ampliada | R19A1 Norte 1 |

LIMITES

—+—+— Término Municipal





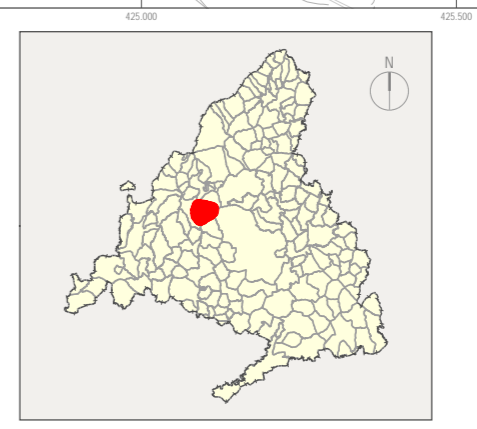
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN N.S.S. VIGENTES	
SISTEMAS DE PROTECCIÓN	CLAVE
Reserva Natural Integral	A1
Parque Comarcal	B1
Protección de vías y servidumbres	P
Decreto 44/92 Cuenca Río Guadarrama	CG
Ley 16/95 Forestal	Montes Prerredados
Ley 3/95 Vías Pecuarias	Yacimientos
Patrimonio Arqueológico	Yacimientos (Áreas de Protección)

CODIGO	CLAVE	ÁMBITOS DE GESTIÓN	DENOMINACIÓN
---	---	Perímetro Suelo Urbano	SAU
---	---	Límite Suelo Apto para Urbanizar	SAU
---	---	Reserva Natural Integral	A1
---	---	Parque Comarcal Agropecuario	B1
---	---	Máxima protección (embalses)	1 y 2
---	---	Resto (embalses)	3
---	---	El Umbral de EL/Catalagudo	4
---	---	Resto del Ambiente (AHN)	5 y 6
---	---	Resto (embalses)	7
---	---	Parque del Guadarrama	8
---	---	Parque del Guadarrama	9
---	---	Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido	PRCAM
---	---	Máxima protección	1 y 2
---	---	Resto (embalses)	3
---	---	ZONAS P	4 y 5
---	---	Sistema General Vieiro	A
---	---	Resto del Ambiente (AHN)	sin clasificar
---	---	Máxima Protección	7
---	---	Zona a Reordenar	8
---	---	Distándir de Vías Pecuarias	9
---	---	Sistemas Generales de Comunicaciones	SSCG

DESCRIPCIÓN DE SUBZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	
1	Embalse EL/Catalagudo
2	Altoero EL/Catalagudo
3	Resto (Embalses)
4	Las Rozas EL/Catalagudo
5	El Umbral de EL/Catalagudo
6	Resto del Ambiente (AHN)
7	Parque del Guadarrama
8	Parque del Guadarrama
9	Parque del Guadarrama

ÁMBITOS APLAZADOS

La clasificación en las zonas * y ** se deriva de la vigencia de las NNSSB6 y de la Disposición Transitoria 3 de la Ley 9/2001



c4) Servicio de Evaluación Ambiental del Ayto de Madrid, recibida el 15 de junio de 2016:

Se adjunta la siguiente documentación

- **Unidad Ambiental 8:** *"Las Lomas de la Espuma"*
- **Unidad Ambiental 9:** *"Barrancos de los Peñascales-Arroyo de Trofas"*



2.3.8 Lomas de La Espuma (8)

EXTENSIÓN: 63,39 ha
COTA MÁXIMA: 850 m
COTA MÍNIMA: 785 m
HÁBITATS ANEXO I DIRECTIVA 92/43/CE: sí
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: Parque Regional Cuenca Alta Manzanares, ZEC río Manzanares.
SUELO: No urbanizable Especialmente Protegido



112



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

En su zona más elevada, estas lomas se configuran como una plataforma débilmente inclinada, ocupada por enebrales abiertos de *Juniperus oxycedrus* en mezcla con carrascales, jarales y herbazales silicícolas de diversa naturaleza. La aparente homogeneidad topográfica reflejada en la imagen superior (sector NE de la unidad, vista hacia el oeste) muy cerca ya del límite del término con el de Hoyo de Manzanares, queda rota por la incisión de los arroyos de La Espuma y de Trofas. En la Imagen inferior puede apreciarse la alternancia de espacios abiertos y carrascales-enebrales.

- Calidad Visual: *Muy alta*, por el estado de conservación, naturalidad, armonía, representatividad estética y valor escénico de la unidad. Excepcionales contrastes cromáticos, de volumen, trama y textura entre la ribera del arroyo de Trofas y los encinares y carrascales de las vertientes.
- Heterogeneidad ecológica y paisajística: *Alta*, por la existencia de un buen número de comunidades propias de los paisajes fluviales situados en la rampa (fresnedas, juncales, vallicares, cursos de agua, etc.).
- Valor de uso: *Bajo*. Sólo cierto uso senderista.
- PARA LA CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD PAISAJÍSTICA, TERRITORIAL Y ECOLÓGICA:
 - *Área crítica*, por la extensión, continuidad, desarrollo, complejidad y naturalidad de la vegetación de ribera.
- PARA LA CONECTIVIDAD LOCAL Y REGIONAL
 - *Área crítica*. Es una pieza clave para la conexión del extenso territorio situado entre la Sierra de Hoyo, el Monte de El Pardo y los carrascales del sector septentrional del término municipal del Torrelodones. Es, posiblemente, uno de los pocos espacios de la Comunidad de Madrid donde galerías ribereñas de fresnos de hoja estrecha desarrolladas en las márgenes de un curso permanente entran en contacto con encinares y carrascales; todo ello sin ningún tipo de obstáculo artificial. Esta situación se prolonga aguas arriba hasta el núcleo urbano de Hoyo de Manzanares.
- PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:
 - *Área crítica*, por el destacado valor ecológico, paisajístico y territorial de la unidad.
- VALORACIÓN SINTÉTICA GLOBAL
 - Muy Alta

111

OPORTUNIDADES

- Para la conservación de la diversidad ecológica y paisajística.
- Para el desarrollo de medidas de recuperación: la creación de pequeñas zonas húmedas en áreas colindantes al cauce del arroyo de Trofas beneficiaría considerablemente a un buen número de anfibios, invertebrados, aves y mamíferos.
- Para el mantenimiento de la conectividad ecológica local y comarcal
- Para la delimitación y amojonamiento del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre.
- Para el desarrollo de estudios específicos, de detalle, sobre fauna, flora y vegetación.

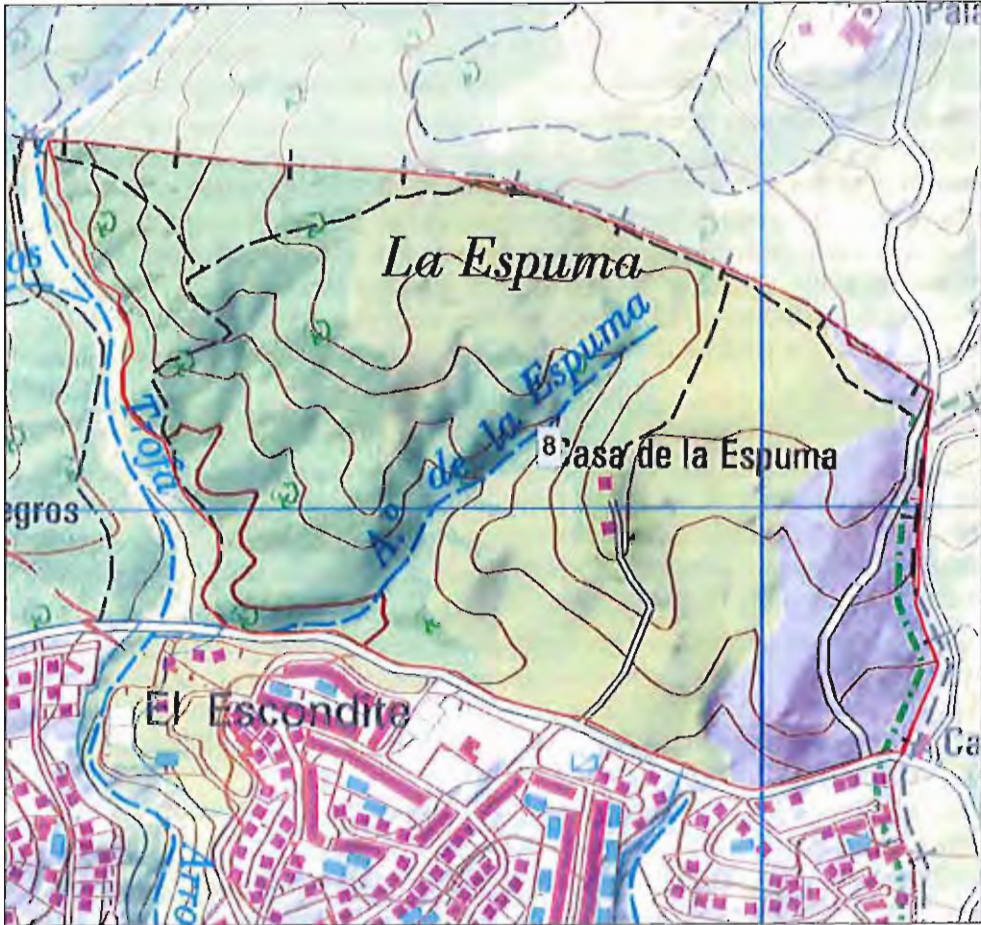
RIESGOS/TENSIONES

- La presencia de algunas plantas exóticas, aún poco frecuentes, puede suponer a medio plazo una amenaza para la flora local.
- Una parte sustancial del valor de este espacio depende de la calidad de las aguas del arroyo de Trofas, condicionada por los vertidos procedentes de la localidad de Hoyo de Manzanares.
- El acceso a esta ribera y la apertura de sendas por la frecuentación de senderistas puede influir negativamente en la conservación de este espacio.

708







Unidad ambiental 8 "Lomas de La Espuma"

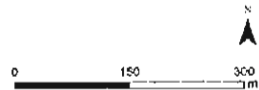


113



Leyenda

-  Unidades ambiental 8
-  Unidades ambientales
-  Unidades no catalogadas
-  Límite municipal de Torrelobosón



709



CARACTERÍSTICAS

Relieve y topografía

Las lomas de la Espuma (850 m) forman parte de un escalón tectónico bajo, situado al pie de las elevaciones coincidentes con los Altos de Fuente Coneja (906 m), de altitud intermedia, localizados al Sureste de la Sierra de Hoyo (El Estepar, 1.403 m), el accidente topográfico más destacado de la comarca. Están modeladas en materiales hercínicos de diversa naturaleza: granitos biotíticos, leucogranitos y adamellitas.

A diferencia de otros sectores próximos, cuyo relieve es consecuencia de la desnivelación de los bloques del basamento, en este espacio lo esencial del modelado se vincula a la acción erosiva del arroyo de Trofas y de los cursos menores que forman parte de la cuenca de su pequeño tributario, el arroyo de la Espuma. Los cursos integrados en esta pequeña red han modelado un conjunto de lomas que, parcialmente, han desmantelado el nivel superior de este escalón, de débil inclinación. Se reconocen por ello sectores de suave relieve en las zonas más elevadas que contrastan con los enclaves cercanos a los fondos de los arroyos, más bajos, de mayor pendiente.

114

Flora y vegetación/fauna

La vegetación de las Lomas de la Espuma se asemeja a la existente en los Cerros de Cantos Negros, aunque su estado de conservación es peor y su extensión y continuidad más limitada. Como en aquella unidad, los carrascales se extienden por una parte significativa de la misma, si bien, las zonas abiertas, ocupadas por jarales y herbazales silicícolas, alcanzan aquí notable extensión.

Los carrascales más desarrollados ocupan las zonas de mayor pendiente, situadas en los fondos de valle. En los enclaves más húmedos, coincidentes con el fondo de pequeños arroyos sin circulación superficial de agua pero con notable humedad, los encinares se enriquecen con algunos fresnos de hoja estrecha e incluso, en ocasiones, con *Salix salviifolia* y *Populus nigra*.

En los sectores más elevados, de menor pendiente, los enebrales de *Juniperus oxycedrus* son, en algunos enclaves, la comunidad dominante. Los enebros, algunos muy debilitados por hospedar densas colonias de muérdago enano (*Arceuthobium oxycedri*), forman corros abiertos integrados por pies de talla notable. En esta misma zona, afectada por incendios, los jarales de *Cistus ladanifer*, los bolinares de *Santolina rosmarinifolia* con *Artemisia glutinosa*, y los herbazales ralos subnitrófilos dominados por *Trifolium cherleri* alcanzan notable extensión.

El interés faunístico de esta unidad reside en gran medida en su posición colindante al Monte del El Pardo y los grandes espacios abiertos de la Sierra de Hoyo.





115



710



1
2
3
4
5
6

FLORA Y VEGETACIÓN/FAUNA

1. Enebrales abiertos de *Juniperus oxycedrus* en el sector más elevado de las Lomas de La Espuma.

2-3. Carrascales densos de *Quercus ilex* subsp. *ballota* en el tramo medio bajo del vallejo abierto por el arroyo de La Espuma. En los sectores más húmedos, como puede apreciarse en la imagen 2, aparecen pies aislados de *Salix salvilifolia* y *Populus nigra*.

4. *Turdus viscivorus* (Zorzal charlo) es una especie residente en Torreledones, especialmente frecuente durante la Invernada. Se considera uno de los vectores de transmisión del muérdago blanco *Viscum album*; sin embargo, la transmisión de *Arceuthobium oxycedri* se produce por contacto, ya que cuentan con un ápice viscoso que se adhiere, con frecuencia, a las aves que se alimentan de los gálbulos de los enebros, entre otros el zorzal charlo.

5. *Arceuthobium oxycedri* (muérdago enano) es una planta hemiparásita de la familia *Viscaceae* que afecta principalmente a especies del género *Juniperus*. El daño final producido por este muérdago suele ser la muerte del huésped: no pocos enebros secos localizados en las Lomas de la Espuma han sido parasitados por esta especie.

6. Existen en esta unidad algunas parcelas degradadas como consecuencia del incendio de enebrales pre-existentes, ocupadas por jarales abiertos de *Cistus ladanifer* con *Genista hirsuta*.

118

Usos y actividades

Recreativos. En la unidad se sitúa el *Camino del Pendolero*, de la Red de Caminos y Sendas de Torreledones.

Patrimonio y bienes culturales

En la unidad se sitúa la cañada del Hito.

Estado de conservación

Desfavorable-malo, de acuerdo con la tipología considerada para la evaluación del estado de conservación de los hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*.

- Rango: favorable
- Superficie ocupada: desfavorable-malo
- Estructura y funciones específicas: desfavorable-malo
- Perspectivas de futuro: desconocido

Clasificación urbanística: No Urbanizable Especialmente Protegido

Régimen de protección:

- Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares.
- Zona de Especial Conservación *Cuenca del río Manzanares* (ES3110004).

Presencia de comunidades y especies incluidas en los Anexos I y II de la *Directiva 92/43/CE*

- *Poo bulbosae-Trifolietum subterranei* Rivas Goday 1964.
- *Cytiso scoparii-Retametum sphaerocarphae* Rivas-Martínez ex Fuente 1986 (Retamares con escoba negra) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Rosmarino-Cistetum ladaniferi* Rivas-Martínez 1968 (Jarales térmicos guadarrámicos) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).

- *Ficario ranunculoidis-Fraxinetum angustifoliae* Rivas-Martínez & Costa in Rivas-Martínez, Costa, Castroviejo & E. Valdés 1980 (Fresnedas) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*)
- *Trifolio resupinati-Holoschoenetum* Rivas Goday 1964 (Juncal churrero ibérico occidental) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres*).

VALORES

- INTRÍNSECOS:
 - Biodiversidad y geodiversidad:
 - Presencia de hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*
 - Zonas de especial interés para aves, herpetos y mamíferos.
 - Límite occidental del Monte de El Pardo.
 - Forma parte del continuo forestal Cantos Negros-Arroyo de Trofas.
 - Zona de interés botánico por la existencia de enebros (*Juniperus oxycedrus*) de talla apreciable.
 - Calidad Visual: *Alta*, por la emisión y recepción de vistas.
 - Heterogeneidad ecológica y paisajística: *Media*, por la existencia de carrascales y enebrales en mosaico con arbustedos y zonas abiertas.
 - Valor de uso: *Bajo*. Sólo cierto uso senderista.
- PARA LA CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD PAISAJÍSTICA, TERRITORIAL Y ECOLÓGICA:
 - *Área crítica*, por sus valores de Biodiversidad y, especialmente, por su posición colindante al Monte de El Pardo.
- PARA LA CONECTIVIDAD LOCAL Y REGIONAL
 - *Área crítica*, por su posición central entre la Sierra de Hoyo y el complejo de elevaciones adosadas a su vertiente meridional, el Monte del Pardo, el arroyo de Trofas y los Cerros de Cantos Negros.
- PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:
 - *Área crítica*, por sus valores intrínsecos y por su posición colindante al Monte de El Pardo..
- VALORACIÓN SINTÉTICA GLOBAL
 - Muy Alta

OPORTUNIDADES

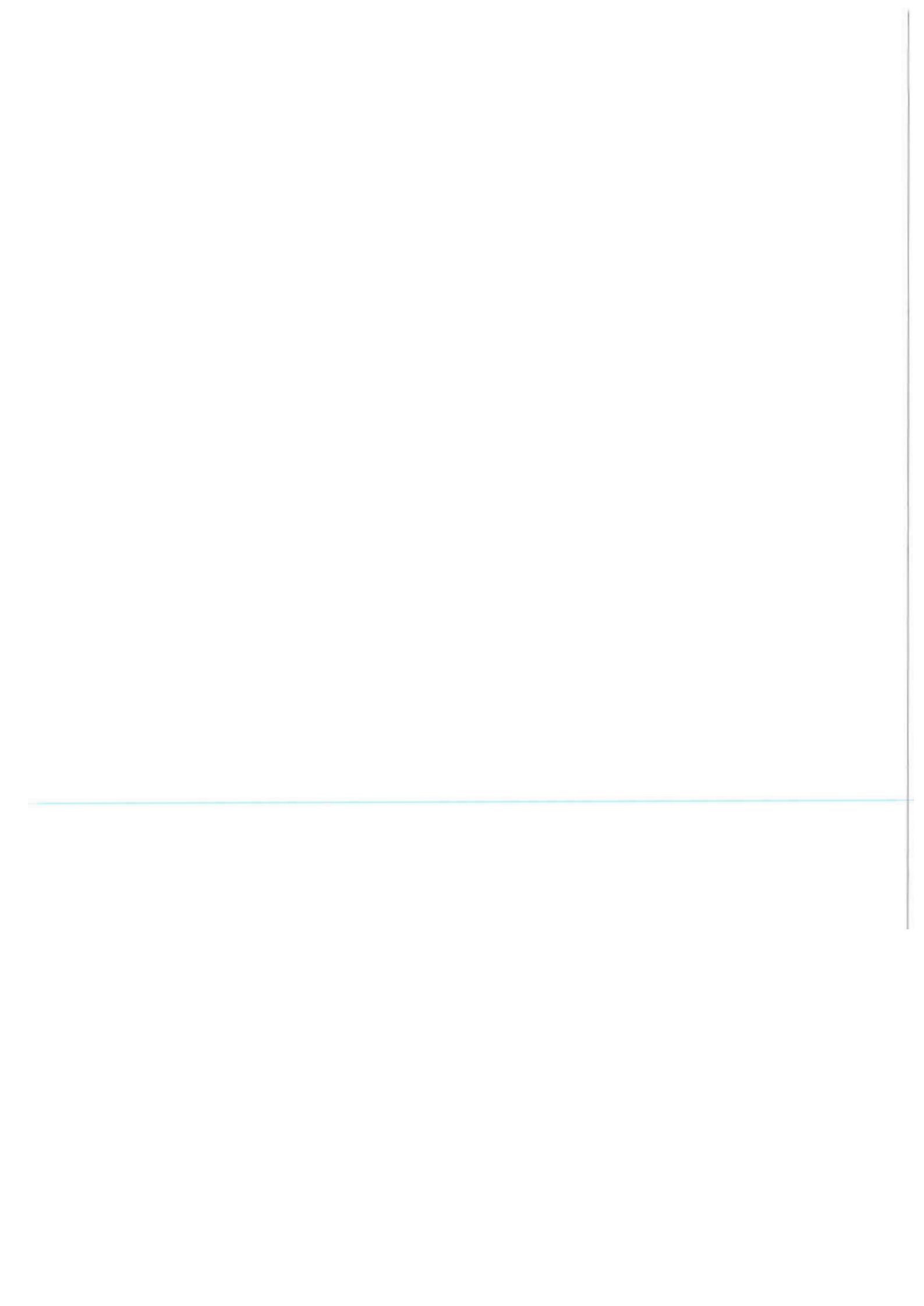
- Para la conservación de la diversidad ecológica y paisajística.
- Para el desarrollo de medidas de recuperación de en las amplias áreas abiertas existentes en la unidad y para la sustitución de jarales por otras comunidades de mayor interés y complejidad.
- Para el mantenimiento de la conectividad ecológica local y comarcal
- Para el desarrollo de actividades de ocio y recreación en la naturaleza.

RIESGOS/TENSIONES

- Los suelos de una parte apreciable de la unidad presentan riesgos de erosión.

117





2.3.9 Barrancos de Los Peñascales-Arroyo de Trofas (9)

EXTENSIÓN: 21,61 ha
COTA MÁXIMA: 800 m
COTA MÍNIMA: 700 m
HÁBITATS ANEXO I DIRECTIVA 92/43/CE: sí
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN: Parque Regional Cuenca Alta río Manzanares, ZEC Cuenca río Manzanares
SUELO: Urbano, No urbanizable Especialmente Protegido

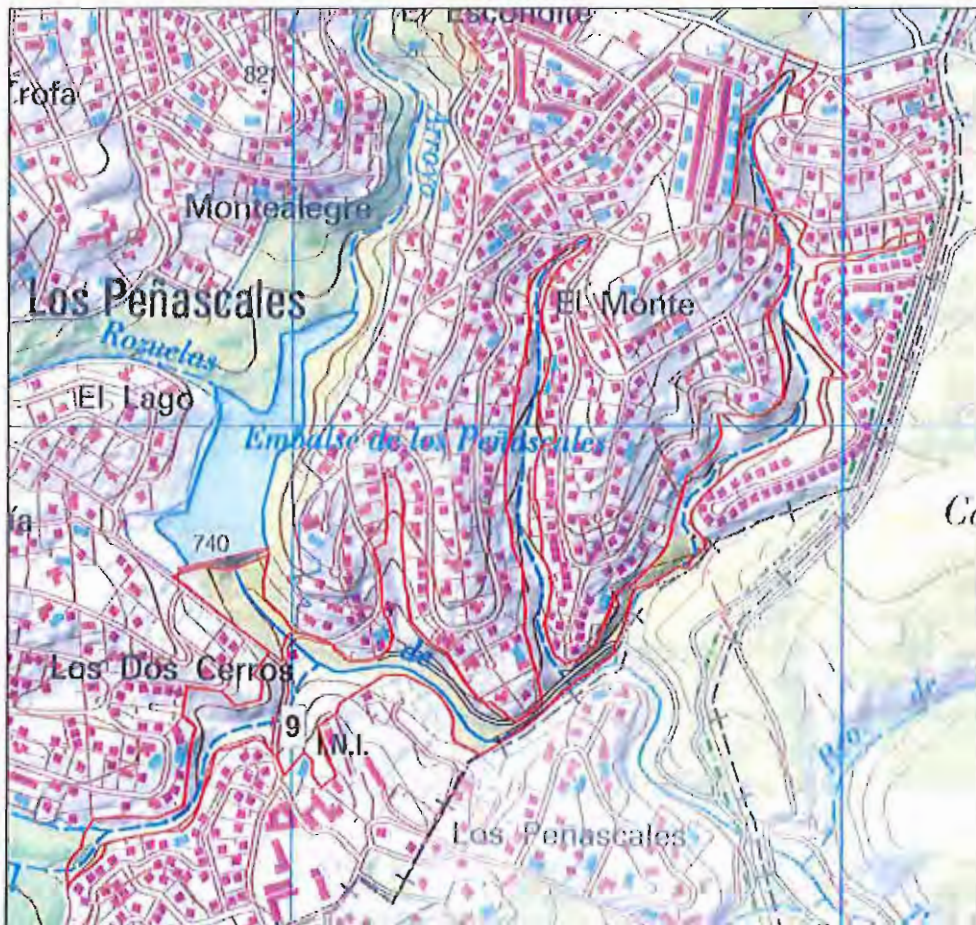


118



Aguas abajo del embalse de Los Peñascales, el arroyo de Trofas discurre sin obstáculos hasta su desagüe en el río Manzanares ya en el término municipal de Madrid. En este recorrido, de aproximadamente 15 km, el arroyo recibe un buen número de pequeños tributarios por ambas márgenes. Muchos de ellos carecen de aportación superficial pero sí incorporan, por el contrario, descargas del subálveo, apreciables especialmente en los tramos situados sobre las arcosas de la cuenca sedimentaria. Las aportaciones de los barrancos abiertos en la rampa y en los bordes de la cuenca sedimentaria son muy poco significativas, especialmente si sus cuencas son de reducidas dimensiones como sucede en esta unidad. Sin embargo, su importancia es grande: mantienen en cualquier caso los flujos locales, contribuyen a disminuir la densidad del espacio construido y actúan como corredores naturales para un buen número de vertebrados terrestres.

Unidad ambiental 9 "Barranco de Los Peñascales - Arroyo de Trofas"



119



Legenda

- Unidad ambiental 9
- Unidades ambientales
- Unidades no catalogadas
- Límite municipal de Torreón



CARACTERÍSTICAS

712

Relieve y topografía

Unidad heterogénea que engloba el tramo inferior del arroyo de Trofas aguas abajo del embalse de Los Peñascales, de 600 m de longitud, y tres barrancos de diversa entidad situados en el seno del espacio construido. Estos barrancos se localizan, de Este a



Oeste, entre la calle Monte Alto-avenida del Rodeo, avenida del Rodeo-avenida del Tomillar y avenida del Tomillar-avenida del Monte. De los tres, sólo el primero de ellos conecta con su tramo cabecera, situado aguas arriba de la antigua carretera del Pardo, en la *Unidad 8. Lomas de La Espuma*.

Los barrancos, situados aproximadamente entre las cotas 700-800 m, presentan un elevado desnivel por localizarse íntegramente en materiales de la cuenca sedimentaria (arenas, bloques y cantos de granito del Vallesiense-Aragoniense -Mioceno-). El oriental, el más extenso, salva aproximadamente 100 m de desnivel en 1,36 km de recorrido. Carecen de circulación superficial de agua pero mantienen pequeños freáticos aluviales a escasa profundidad, como evidencia la presencia de un buen número de higrófitos en su lecho.

Flora y vegetación/fauna

La ribera del arroyo de Trofas está ocupada en su totalidad por una fresneda de *Fraxinus angustifolia* con *Populus nigra*. En su estrato bajo se desarrolla un arbustedo de alta densidad dominado por *Rubus ulmifolius* en el que aparecen especies alóctonas, principalmente *Lonicera japonica* y *Fallopia vulgaris*. En algunos puntos, la densidad de *Hedera helix* es elevada. La presencia de sauces arbustivo-arborescentes es escasa, localizándose dispersos en el seno de la fresneda, principalmente en zonas próximas al canal.

Los barrancos mantienen algunos elementos característicos de la vegetación de las vertientes (*Quercus ilex* subsp. *ballota*, *Juniperus oxycedrus*, *Phillyrea angustifolia*, *Cistus ladanifer*, etc.) y de los fondos húmedos de arroyos y ribera (*Salix salviifolia*, *Fraxinus angustifolia*, *Populus nigra*, *Scirpoides holoschoenus*). Son pequeños retazos muy desfigurados de la vegetación propia de este ámbito, entre los que se intercalan elementos procedentes de los jardines cercanos, como *Pinus pinea*, *Ulmus pumila* o la gramínea invasora *Cortaderia selloana*. Dominan en cualquier caso los espacios abiertos, asiento de diversos herbazales silícícolas nitrófilos-subnitrófilos, de xerófilos a higrófilos en función de la posición ocupada en las laderas.





121



1	
2	3
4	5

FLORA Y VEGETACIÓN

1. Vista hacia aguas arriba del barranco colindante a la Avenida del Monte desde margen derecha.
2. Vista hacia aguas arriba de la ribera del arroyo de Trofas en su zona baja.
3. Vista hacia aguas abajo de la ribera del arroyo de Trofas en su zona baja.
4. Vista hacia aguas arriba del barranco colindante a la Avenida de El Tomillar.
5. Vista oblicua del barranco colindante a la Avenida de Monte Alto y la avenida del Rodeo.

Usos y actividades

Recreativos. En la unidad se sitúa parte de la rutas *del Caminos del Pendolero, del arroyo de Trofas y del embalse de Los Peñascales* integradas en la *Red de Caminos y Sendas de Torrelodones*.

Patrimonio y bienes culturales

En la unidad se localiza la Posición de Caños de Trofa, estructura defensiva de la Guerra



Civil incluida en el Catálogo de Patrimonio Histórico-Artístico y Etnográfico de Torrelodones.

Estado de conservación

Desfavorable-malo, de acuerdo con la tipología considerada para la evaluación del estado de conservación de los hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*.

- Rango: favorable
- Superficie ocupada: desfavorable-malo
- Estructura y funciones específicas: desfavorable-malo
- Perspectivas de futuro: desconocido

No obstante, debe tenerse en cuenta que esta unidad se sitúa en el seno del espacio construido y que la valoración realizada considera básicamente criterios de naturalidad, quizá poco adecuados para ámbitos de naturaleza eminentemente urbana.

Clasificación urbanística: Urbano, No urbanizable Especialmente Protegido

Régimen de protección:

- Dominio Público Hidráulico
- Parque Regional de la Cuenca Alta del río Manzanares.
- Zona de Especial Conservación Cuenca del río Manzanares (ES3110004).

Presencia de comunidades y especies incluidas en los Anexos I y II de la *Directiva 92/43/CE*

- *Rosmarino-Cistetum ladaniferi* Rivas-Martínez 1968 (Jarales térmicos guadarrámicos) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Ficario ranunculoidis-Fraxinetum angustifoliae* Rivas-Martínez & Costa in Rivas-Martínez, Costa, Castroviejo & E. Valdés 1980 (Fresnedas) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*)
- *Trifolio.resupinati-Holoschoenetum* Rivas Goday 1964 (Juncal churrero ibérico occidental) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres*).

VALORES

- INTRÍNSECOS:
 - Biodiversidad y geodiversidad:
 - Presencia de hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*
 - Zonas de cierto interés para herpetos por la existencia de cursos de agua. La ribera del arroyo de Trofas tiene también interés para aves y mamíferos. Presencia de Nutria paleártica (*Lutra lutra*) y Pico menor (*Dendrocopos minor*) en la ribera del arroyo de Trofas.
 - Zona de interés botánico por la existencia de galerías arbóreas de fresnos de hoja estrecha (*Fraxinus angustifolia*).
 - Calidad Visual: *Media*, con algunos tramos de la ribera del arroyo de Trofas de alto valor estético.
 - Heterogeneidad ecológica y paisajística: *Media*, por la existencia del cordón ribereño de la ribera del arroyo de Trofas
 - Valor de uso: *Alto*. Zona de elevada frecuentación y uso recreativo.
- PARA LA CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD PAISAJÍSTICA, TERRITORIAL Y ECOLÓGICA:

- *Media*, por la situación en la unidad de la ribera del arroyo de Trofas, de especial valor natural y paisajístico.
- PARA LA CONECTIVIDAD LOCAL Y REGIONAL
 - *Alta*. La situación en la unidad de arroyo de Trofas crea un importante corredor natural poco segmentado que se prolonga aguas abajo hasta el río Manzanares; además, la posición de los barrancos de la unidad en el interior del espacio construido contribuye a rebajar la densidad edificatoria del mismo y facilita la dispersión y movimiento de un buen número de especies animales. Contribuye en definitiva a la "naturalización" de las urbanizaciones colindantes.
- PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:
 - *Baja*. No forma parte de la red de espacios naturales protegidos; sin embargo, la protección de la ribera del arroyo de Trofas es, en términos de coherencia del sistemas de espacios naturales y zonas libres, necesaria para conservar un extenso continuo natural-semi natural que se extiende desde la Sierra de Hoyo hasta la ribera del río Manzanares en Madrid
- VALORACIÓN SINTÉTICA GLOBAL
 - *Media*

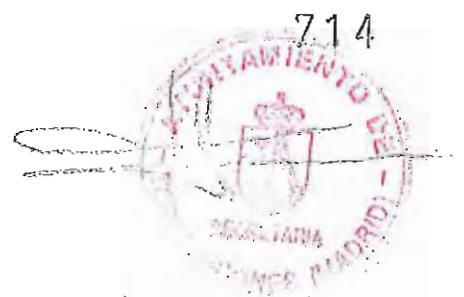
123

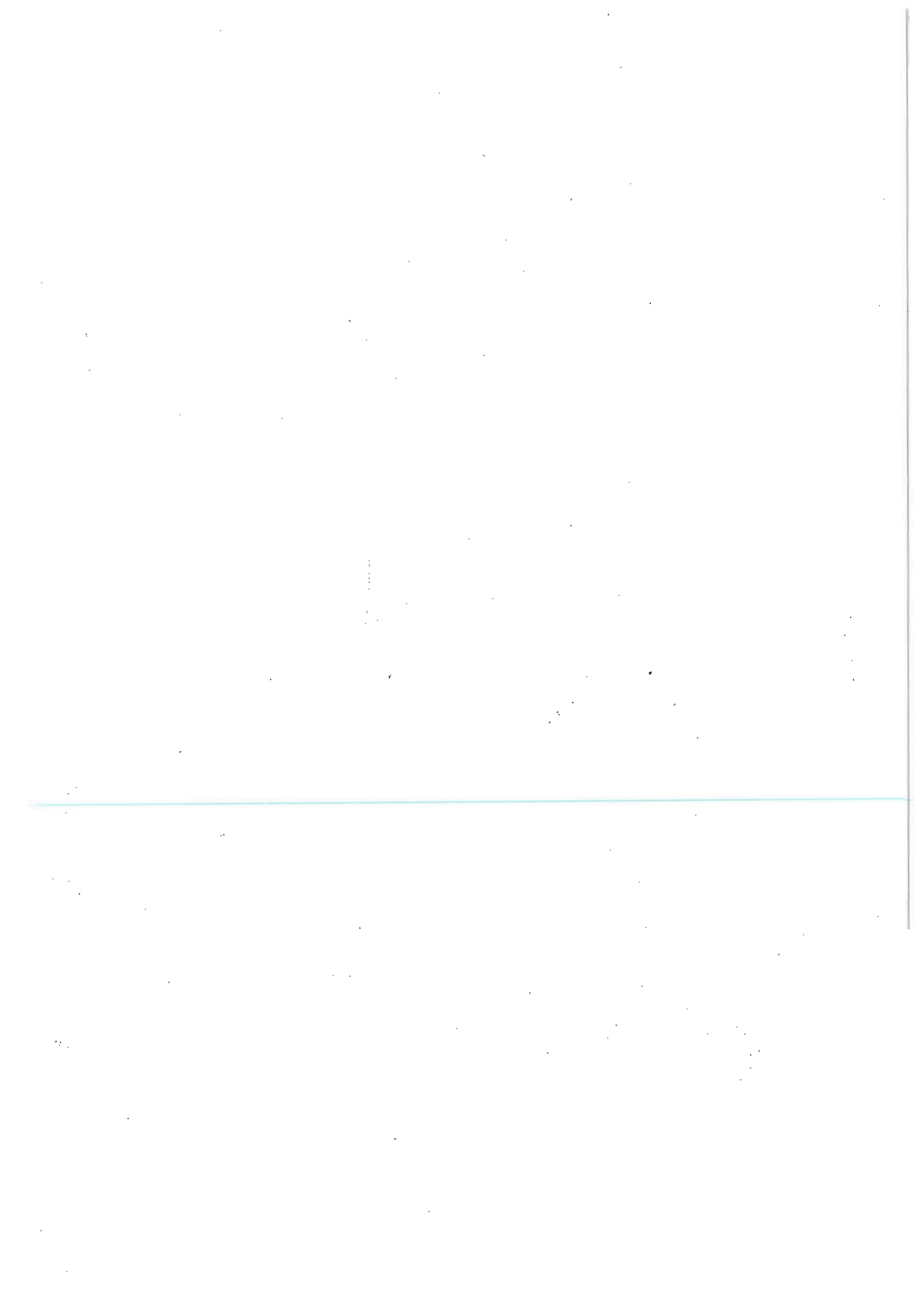
OPORTUNIDADES

- Para la conservación de la diversidad ecológica y paisajística.
- Para el desarrollo de medidas de recuperación, prestando especial atención a la vegetación:
 - Restauración de la ribera del arroyo de Trofas
 - Restauración de los barrancos de Los Peñascales
- Para el mantenimiento de la conectividad ecológica a local y comarcal.
- Para el desarrollo de actividades de ocio y recreación e la naturaleza.
- Para la delimitación y amojonamiento del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre.

RIESGOS/TENSIONES

- La presencia de un nutrido grupo de plantas exóticas, especialmente *Lonicera japonica*, supone una amenaza para la flora local.
- Una parte sustancial del valor de este espacio depende de la calidad de las aguas del arroyo de Trofas, condicionada por los vertidos procedentes de la localidad de Hoyo de Manzanares.
- Puntualmente, la ribera del arroyo de Trofas soporta una elevada presión humana por tratarse de una zona verde muy frecuentada.



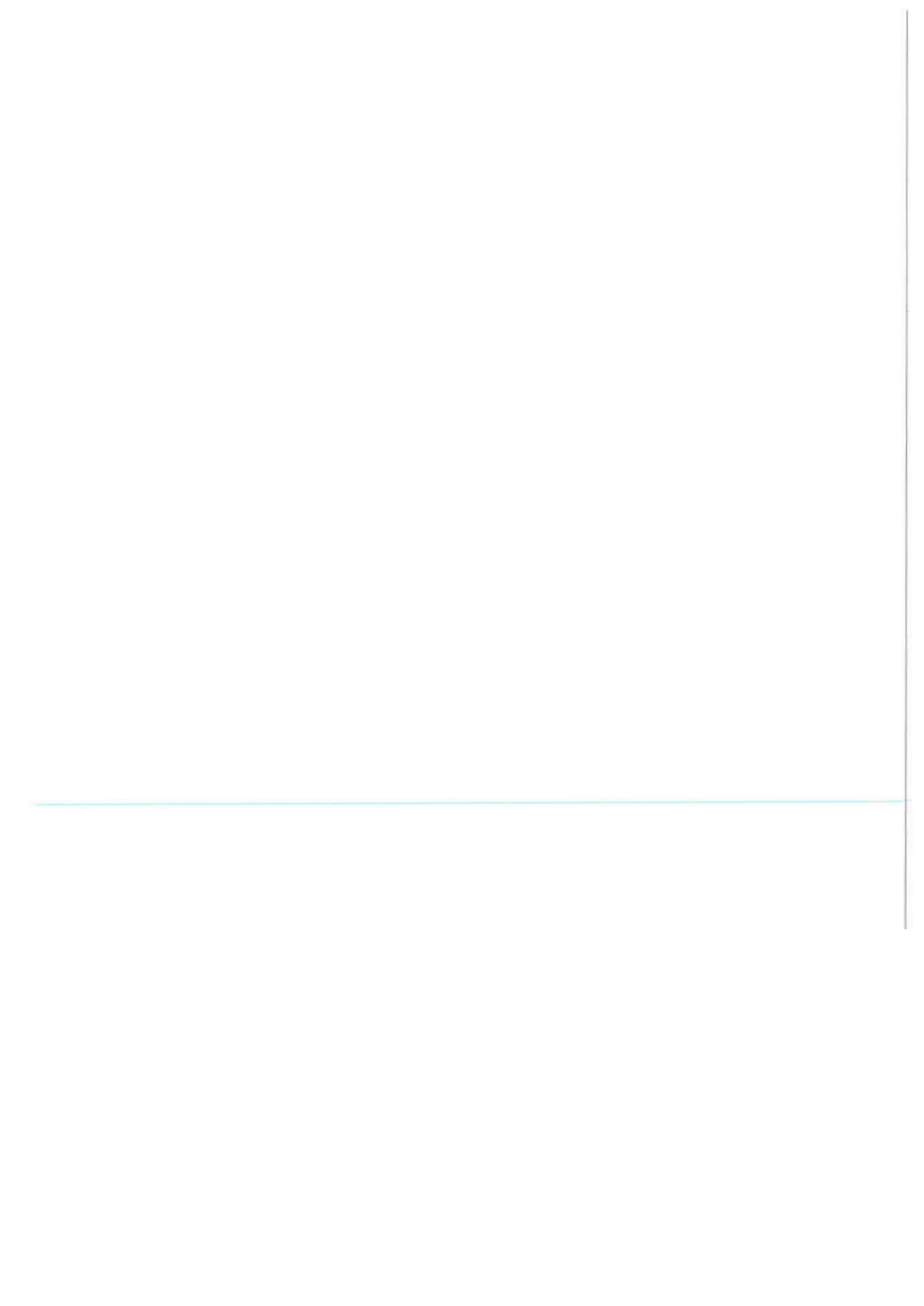


c5) Ayuntamiento de Galapagar, recibida el 16 de junio de 2016:

Se adjunta la siguiente documentación

- **Unidad Ambiental 13:** "Vertientes de El Gasco"



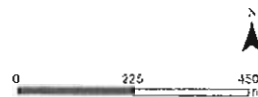


Unidad ambiental 13 "Vertientes del Gasco"



Leyenda

- Unidad ambiental 13
- Unidades ambientales
- Unidades no catalogadas
- Límite municipal de Torrelobosón



726



CARACTERÍSTICAS

Relieve y topografía

Las vertientes del Gasco forman una hombrera granítica de baja rocosidad, homogénea en términos topográficos, situada en el interfluvio formado entre el río Guadarrama y el arroyo del Navallero. La unidad ocupa el sector de la vertiente más elevado, destacado sobre el fondo del valle del río Guadarrama, de menor pendiente en este tramo. Esta característica del relieve, que contrasta con lo que sucede en las unidades situadas aguas abajo (17, 19), se debe tanto a su menor altitud absoluta como al menor grado de encajamiento del colector principal y, por ello, de su tributario en arroyo Navallero

En efecto, la cota de la unidad (828 m) queda situada muy por debajo de la cota del cercano Cerro de la Silla (860 m), precisamente en cuyas vertientes se encaja el río Guadarrama formando la profunda garganta identificada como Unidad 5. La pendiente media del cauce además es más baja que en el tramo inferior, aumentando de manera considerable a partir de la desembocadura del arroyo del Puerco del Berrugal, un pequeño curso que avena un extenso ámbito del sector oriental del cercano término municipal de Galagagar.

Flora y vegetación/fauna

Las vertientes del Gasco están cubiertas por un carrascal de elevada densidad y talla arbustivo-arborescente que alterna con pequeñas masas repobladas de Piñonero (*Pinus pinea*) y jarales de *Cistus ladanifer*. Este apretado encinar bajo lleva los elementos propios de este tipo de matorral esclerófilo (*Juniperus oxycedrus*, *Phillyrea angustifolia*, *Daphne gnidium*, *Lavandula stoechas*, *Thymus mastichina*, *Retama sphaerocarpa*), además de *Lonicera etrusca*, *Cytisus scoparius* y *Genista hirsuta* en proporciones relativamente elevadas. Posiblemente, el aumento de la frecuencia de las tres últimas especies citadas se deba al incremento de la humedad en el fondo del valle del río Guadarrama. Esta característica climática debe de estar asociada al incremento de la criptoprecipitación, generada por la formación y estancamiento de nieblas y neblinas en este tramo bajo de las vertientes. Es interesante observar, sobre todo, la evolución en la densidad de la Aulaga morisca (*Genista hirsuta*) y de la Escoba negra (*Cytisus scoparius*), cuya proporción en el seno del carrascal aumenta considerablemente, siguiendo un gradiente altitudinal descendente: es rara o muy rara en las zonas más elevadas del término municipal, frecuente y abundante sin embargo por debajo de los 800 m.





139

FLORA Y VEGETACIÓN

Dos imágenes de los carrascales de las Vertientes del Gasco en el extremo septentrional de la unidad. La menor pendiente de las laderas crea un paisaje poco accidentado, con gran desarrollo del tapiz vegetal.

Usos y actividades

Existen algunos caminos que parte de la urbanización El Gasco con cierto uso senderista.

Patrimonio y bienes culturales

La unidad es atravesada por el Cordel del Gasco, vía pecuaria asociada originariamente a los desplazamientos de los ganados comarcanos hacia el río Guadarrama.

Estado de conservación

Favorable, de acuerdo con la tipología considerada para la evaluación del estado de conservación de los hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*.

- Rango: favorable
- Superficie ocupada: favorable
- Estructura y funciones específicas: favorable
- Perspectivas de futuro: favorable

Clasificación urbanística: No Urbanizable Especialmente Protegido

Régimen de protección:

- o Parque Regional Cuenca del río Guadarrama
- o Zona de Especial Conservación río Guadarrama (ES3110005)

Presencia de comunidades y especies incluidas en los anexos I y II de la Directiva 92/43/CE

- *Rosmarino-Cistetum ladaniferi* Rivas-Martínez 1968 (Jarales térmicos)

727



guadarrámicos).

- *Junipero oxycedri-Quercetum rotundifoliae* Rivas-Martínez 1965 (Encinares acidófilos mediterráneos con enebros) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Cyliso scoparii-Retametum sphaerocarpace* Rivas-Martínez ex Fuente 1986
- *Rubo ulmifolii-Rosetum corymbiferae* Rivas-Martínez & Arnaiz in Arnaiz 1979 (Zarzales supramediterráneos subhúmedos carpetano-leoneses) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Ficario ranunculoidis-Fraxinetum angustifoliae* Rivas-Martínez & Costa in Rivas-Martínez, Costa, Castroviejo & E. Valdés 1980 (Fresnedas) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Trifolio resupinati-Holoschoenetum* Rivas Goday 1964 (Juncal churrero ibérico occidental) (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).
- *Gaudinio fragilis-Agrostietum castellanae* Rivas-Martínez & Belmonte 1986 (Vallicares lusoextremadurenes). (no citada para este ámbito en el *Atlas de los Hábitats Terrestres de España*).

VALORES

- INTRÍNSECOS:
 - Biodiversidad y geodiversidad:
 - Presencia de hábitats incluidos en el Anexo I de la *Directiva 92/43/CE*
 - Calidad y continuidad de la vegetación de las vertientes.
 - Estado de conservación favorable
 - Calidad Visual: *Alta*. Forma una cuenca visual propia, bien conservada, integrada en el gran conjunto formado por el valle del río Guadarrama.
 - Heterogeneidad ecológica y paisajística: *Alta*. Buenas masas de carrascales, y fresnedas riparias fragmentarias.
 - Valor de uso: *Alta*. Zona de recorrido y paseo.
 - Valora patrimonial: *Alto*, por la localización del Cordel del Gasco.
- PARA LA CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD PAISAJÍSTICA, TERRITORIAL Y ECOLÓGICA:
 - *Alta*: es una de las piezas que forman en sentido amplio la garganta del río Guadarrama, dando continuidad a los carrascales que ocupan de manera ininterrumpida el fondo del valle desde la urbanización Molino de la Hoz y las vertientes en sus dos márgenes.
- PARA LA CONECTIVIDAD LOCAL Y REGIONAL
 - *Muy alta*: forma parte del gran corredor verde articulado en torno al río Guadarrama que, de manera más o menos o continua, se prolonga entre la localidad de Villafranca del Castillo y el conjunto urbanizado de La Navata.
- PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE:
 - *Muy alta*. Forma parte de un espacio natural protegido por la normativa autonómica y la Zona de Especial Conservación Curso medio del río Guadarrama
- VALORACIÓN SINTÉTICA GLOBAL
 - Muy alta

OPORTUNIDADES

- Para mejorar la conectividad ecológica a escala regional
- Para la puesta en valor y difusión de los valores del patrimonio cultural, en concreto el Cordel del Gasco.
- Para la mejora de la composición de la vegetación de las vertiente, incorporando especies propias de los carrascales más evolucionados.

RIESGOS/TENSIONES

- Es una zona bien conservada, incluida además en un espacio natural protegido; no obstante, una parte no desdeñable de su valor reside en el carácter aún predominantemente natural de los espacios colindantes externos al Parque Regional. Precisamente, es sobre estos últimos espacios donde se concentra la mayor presión por riesgo de urbanización, trazado de infraestructuras y, en general, cambio de uso del suelo.

151

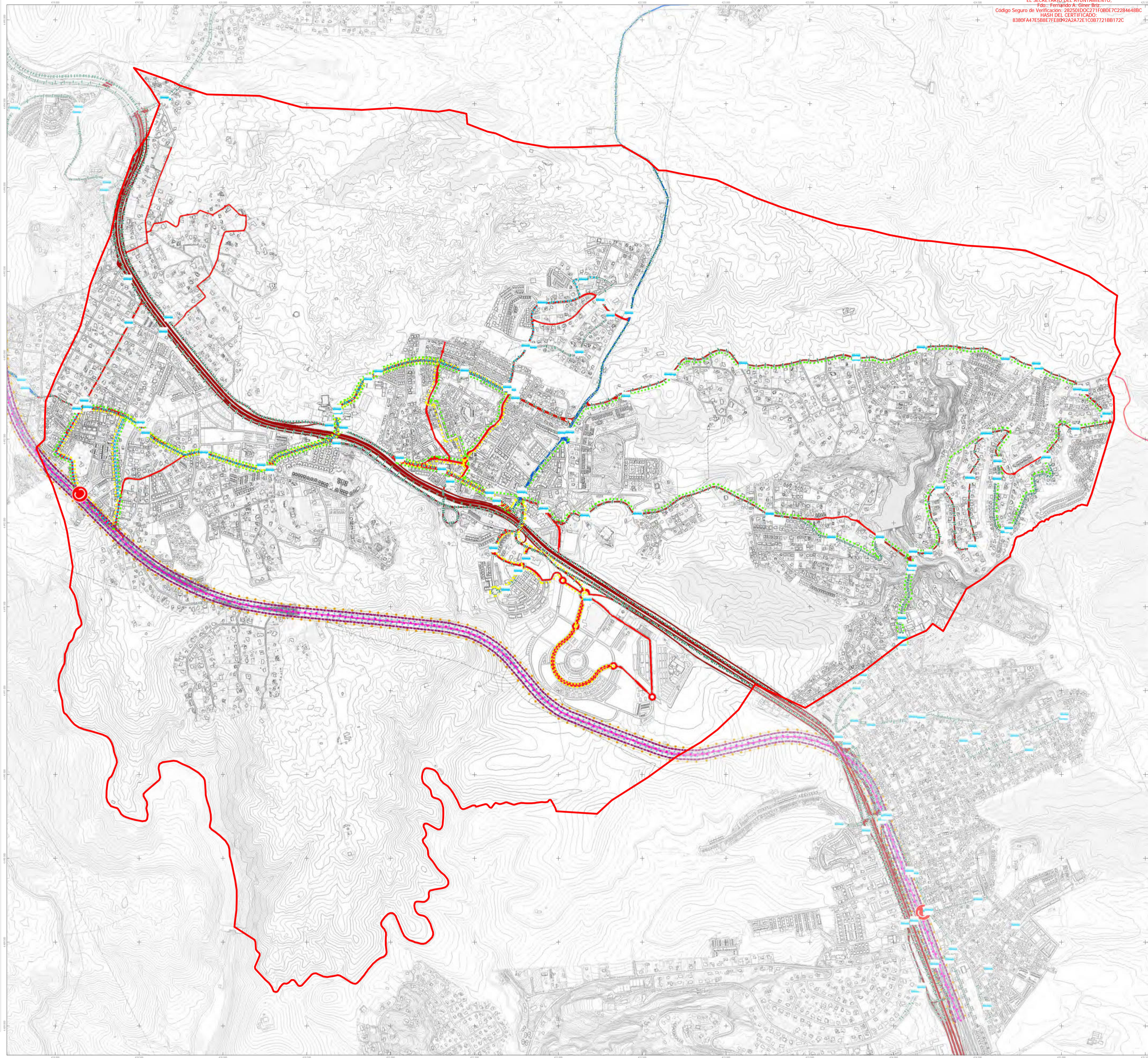


c6) Consorcio Regional de Transportes, recibida el 16/junio/2016:

Se adjunta la siguiente documentación

- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / Plano A.5.3: Red Viaria y síntesis del PMUS*





ERAMOLIA RED VIARIA
 Fuente: Mapa General de Carreteras año 2010 y Catalogación de Recursos Locales para el desarrollo turístico (plano 2.20)

- Red Vial Establ
- Red Vial Comarcal
- Red Vial General

ESQUEMA TRANSPORTE INTERURBANO

- LÍNEA DE CERCANÍAS**
- +— Línea C-10
 - +— Línea C-3
 - +— Línea C-8a
 - +— Línea C-8b
 - ⊙ Estación de Cercanías

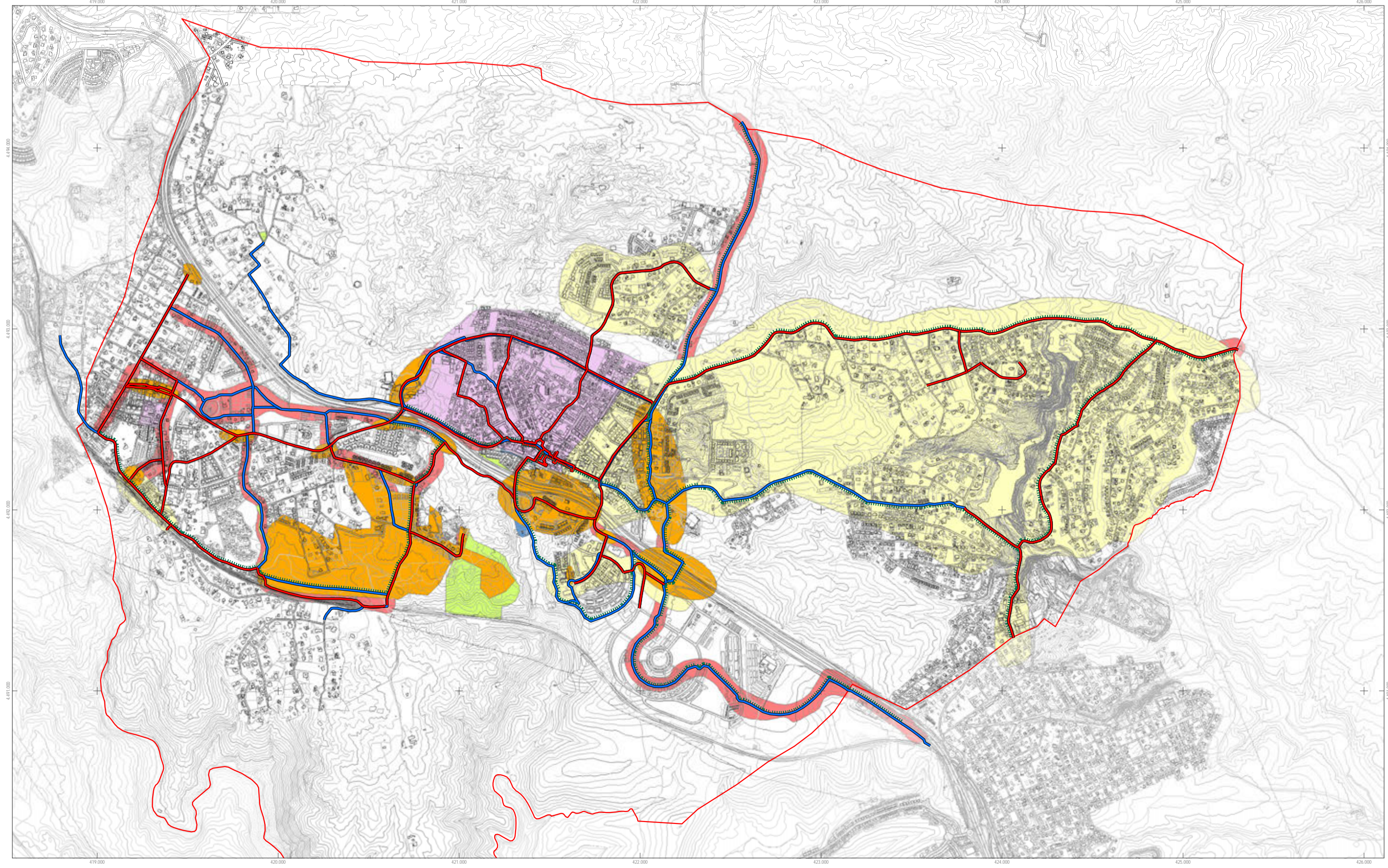
LÍNEAS AUTOBUS INTERURBANO

- |— Tramos interurbanos
- |— Estaciones interurbanas

ESQUEMA TRANSPORTE URBANO (AUTOBÚS)

- +— Trazado Línea 1
- +— Trazado Línea 2
- +— Trazado Línea 4 y 5

ESCALA 1:12.000 RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO

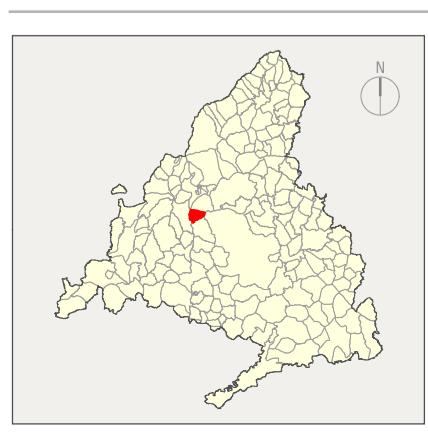


ESCALA 1:20.000 SÍNTESIS PMUS

Fuente: Catalogación de Recursos Locales para el desarrollo turístico

- MEDIDAS**
- Medidas Tráfico
 - Medidas Transporte
 - Medidas peatonales
 - Medidas espacio público
 - Medidas bici
 - Medidas aparcamiento
 - Medidas bici-cma

- ITINERARIOS**
- Red ciclista PMUS
 - Red peatonal PMUS



c7) Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 24/junio/2016:
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)

c8) Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 27/junio/2016:




Se adjunta la siguiente documentación

- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / Plano A.3.6: HIDROLOGIA*




HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

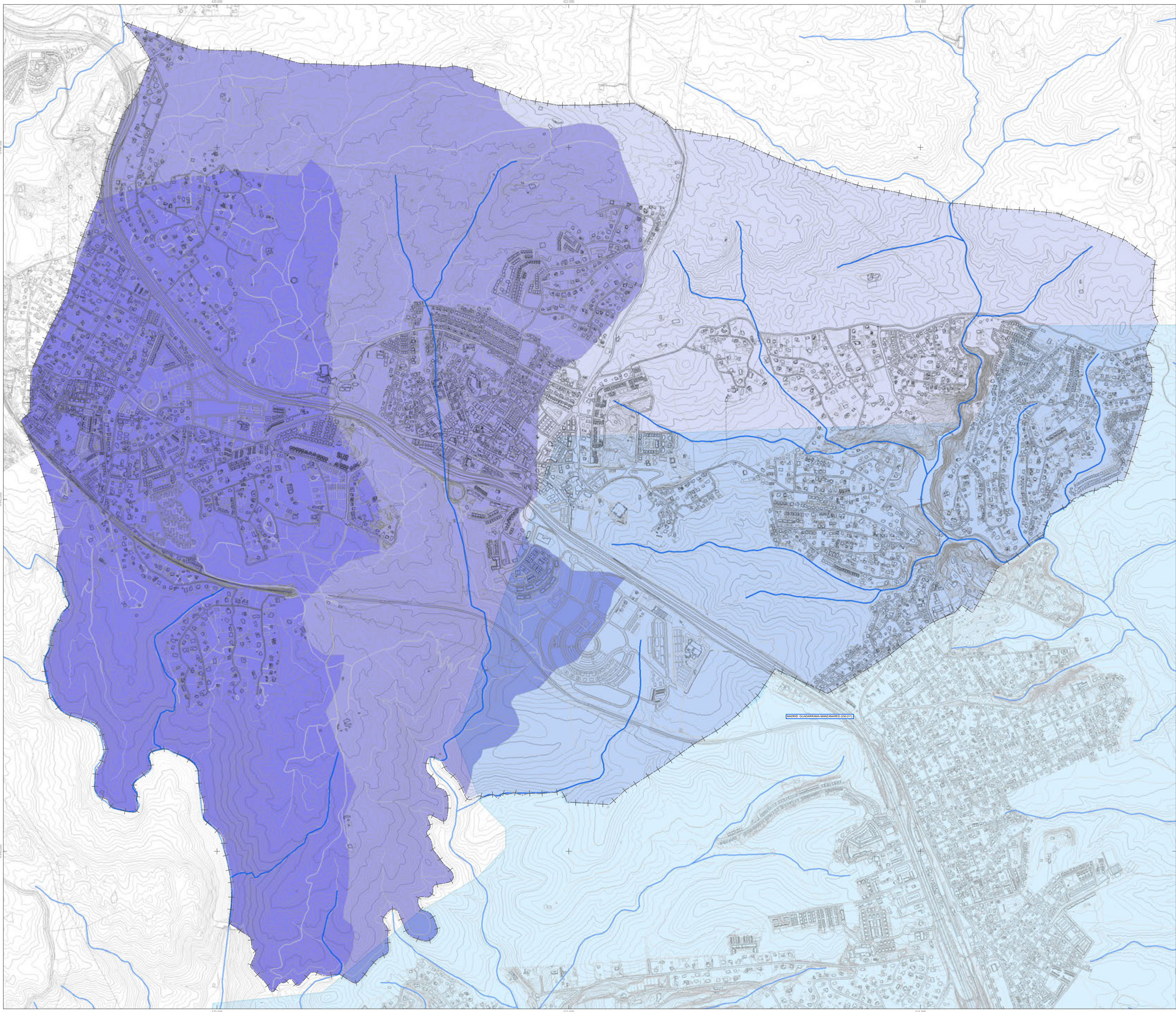
Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (2001), Comunidad de Madrid

Red de Drenaje	Cuencas
 Cursos de agua	 Arroyo de la Torre (1003026000)
	 Arroyo de la Trofa (1001001031)
	 Río Guadarrama (1003000000)

HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

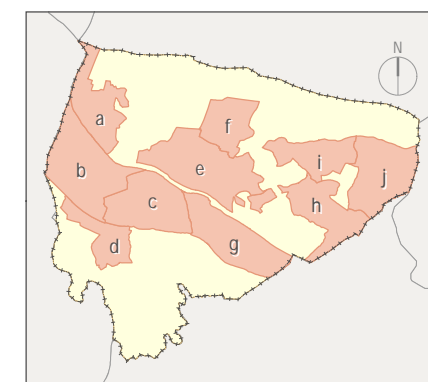
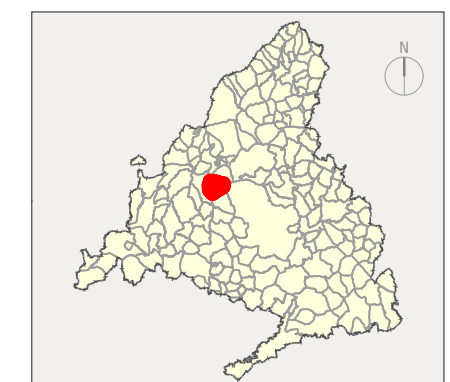
Fuente: Confederación Hidrográfica del Tago

 Masas de agua subterránea nº 030.011 "Madrid: Guadarrama-Manzanares"



LIMITES

--- Término Municipal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELODEÓN

FASE DE AVANCE



PLANOS DE INFORMACIÓN
HIDROLOGÍA

Plan: A3.6 Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015



-

c9) Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), recibida el 29/junio/2016:
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)

c10) Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, recibida el 12/julio/2016:
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)



**c11) Canal de Isabel II, recibida el 02/agosto/2016:
(SIN DOCUMENTACION ADICIONAL)**

c12) Dirección General de Patrimonio Cultural / recibida el 16/diciembre/2016:

Se adjunta la siguiente documentación

- *Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 9/febrero/2016 solicitando a la Comunidad de Madrid se continúen los trámites e informes iniciados en 2012 para declarar la Presa del Gasco y el Canal del Guadarrama como Bienes de Interés Cultural.*
- *Contestación de la Dirección General de Patrimonio del 25/mayo/2016*
- *CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS / VOLUMEN DE ORDENACION DEL AVANCE*
- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / **A4.3: ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS***
- *PLANO DE INFORMACION DEL AVANCE / **A5.4: Calidad del entorno urbano. Elementos de valor patrimonial.***





FG/mp

DON FERNANDO A. GINER BRIZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES (MADRID).-

C E R T I F I C O: Que por el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión celebrada el día 9 de febrero de 2016 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe en su parte expositiva y dispositiva, no haciéndose mención de las distintas manifestaciones efectuadas por los portavoces de los diversos grupos políticos en el curso del debate de este asunto:

"9º.- MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL VECINOS POR TORRELODONES PARA LA PROTECCIÓN Y PUESTA EN VALOR DE LA PRESA DE EL GASCO.

Se da cuenta del dictamen de la Comisión Informativa Social, Economía y Desarrollo Local, comprensiva del área de Cultura y Patrimonio Cultural, área de Asuntos Sociales y Sanidad y área de Actividad Física y Deportes, en sesión celebrada el día 4 de febrero de 2016.

El texto de la moción presentada por el Grupo Municipal Vecinos por Torreldones mediante escrito nº 2016/1181 de Registro de Entrada, es el que se transcribe a continuación:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

En el pasado pleno del 13 de marzo de 2012, el pleno aprobó por unanimidad la moción del PSOE que solicitaba a la Comunidad de Madrid iniciar los trámites para declarar el Canal del Guadarrama y la Presa de El Gasco como Bienes de Interés cultural de la Comunidad de Madrid. Una moción en parecidos términos fue aprobada por los plenos de los Ayuntamientos de Las Rozas y Galapagar celebrados los días 2 y 27 de abril de 2012 respectivamente.

La moción, en su exposición de motivos, explicaba algo que para cualquier persona que conozca mínimamente la presa resulta obvio: la necesidad de proteger, restaurar y ordenar las visitas a la presa y su entorno. Se trata de un monumento singular, con notables valores histórico-artísticos que además es el vestigio de un precioso proyecto, tan utópico como singular, que plasmaba la idea de conectar Madrid con Sevilla a través de un canal navegable. Se trata de un muro de mampostería de más de 53 m de altura, construido en el cañón del Guadarrama, en el que se inicia la traza de un canal que discurre por la cota de nivel hasta el actual parque de Navalcarbón en el vecino municipio de Las Rozas.

Estamos ante una de las más notables obras de la ingeniería hidráulica del SXVIII, diseñada de acuerdo al proyecto del ingeniero Carlos Lemaur, que se conserva sorprendentemente bien, tanto en el muro de la presa como el trazado del canal y de sus numerosos acueductos. No obstante, la presa y su entorno no disponen de los mínimos elementos de protección para permitir una visita segura y tampoco existen los estudios necesarios para garantizar la conservación de obra de fábrica.

MOTIVO:
Firmado Digitalmente
HASH DEL CERTIFICADO:
583F68F71BC1D5EDA1E7230C8167968131031B41
CF49A8840B3883EE32708A4AEF691AEA16886A21
FECHA DE FIRMA:
12/02/2016
12/02/2016
PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD, PROT. CIVIL Y REG. INTERIOR
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torreldones - https://sede.torreldones.es - Código Seguro de Verificación: 262501D0C2A56DE766C3BE104A8E
NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
GONZALO SANTAMARIA PUENTE



No consta en los archivos municipales más contestación de la Comunidad de Madrid que un escrito de 25 de mayo de 2012 en la que se informa al Ayuntamiento que la solicitud del pleno "se ha pasado a técnicos competentes, por razón de la materia, para su estudio". Pese a que la entonces directora general de Patrimonio visitó la presa y la Alcaldesa se entrevistó con su sucesor para interesarse por el expediente, nada sabemos de la Comunidad de Madrid casi cuatro años después.

Por todo ello, proponemos al Pleno del Ayuntamiento la siguiente

MOCIÓN:

Solicitar a la Comunidad de Madrid que continúe con urgencia los trámites e informes iniciados en 2012 para declarar la Presa y el Canal del Guadarrama como Bienes de Interés Cultural.

Solicitar a la Comunidad de Madrid copia de los informes técnicos elaborados en la Dirección General de Patrimonio sobre la presa de El Gasco.

Solicitar a la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando dictamine sobre los valores de la Presa y del Canal.

Solicitar a la Real Academia de la Ingeniería informe sobre los valores de la Presa y del Canal y acerca de la necesidad o no de declararla Bien de Interés Cultural.

Solicitar a la Real Academia de la Historia informe sobre los valores históricos de la Presa y del Canal

Informar al Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y a la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto a la existencia de estas obras públicas y de la solicitud del Ayuntamiento.

En Torrelodones, 1 de febrero de 2016

Fdo.: Gonzalo Santamaría Puente. Portavoz de Vecinos por Torrelodones."

(Seguidamente se abre el debate sobre este asunto, que no se transcribe, como ha quedado indicado al principio de este escrito).

Finalizado el debate de este asunto, el Pleno del Ayuntamiento previa votación ordinaria y por unanimidad de los señores asistentes, acuerda:

1º.- Solicitar a la Comunidad de Madrid que continúe con urgencia los trámites e informes iniciados en 2012 para declarar la Presa y el Canal del Guadarrama como Bienes de Interés Cultural.

2º.- Solicitar a la Comunidad de Madrid copia de los informes técnicos elaborados en la Dirección General de Patrimonio sobre la presa de El Gasco.

3º.- Solicitar a la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando dictamine sobre los valores de la Presa y del Canal.

4º.- Solicitar a la Real Academia de la Ingeniería informe sobre los valores de la Presa y del Canal y acerca de la necesidad o no de declararla Bien de Interés Cultural.

5º.- Solicitar a la Real Academia de la Historia informe sobre los valores históricos de la Presa y del Canal.



NOMBRE: FERNANDO A. GINER BRIZ
GONZALO SANTAMARIA PUENTE
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIO CONCEJAL DE SEGURIDAD, PROT. CIVIL Y REG. INTERIOR
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDCC2A56DE766C3BE104A8E
FECHA DE FIRMA: 12/02/2016
HASH DEL CERTIFICADO: 583F89571BC1D5E6DA1E7230C8167088131031B41
CF:49A8840B3983E32706A44EF691A2A61886A21
MOTIVO: Firmado Digitalmente



Ayuntamiento
de
Torreledones

SECRETARÍA GENERAL

6º.- Informar al Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y a la Confederación Hidrográfica del Tajo respecto a la existencia de estas obras públicas y de la solicitud del Ayuntamiento.”

Y para que así conste y a reserva de lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Concejal Delegado de Régimen Interior.

Vº Bº

EL CONCEJAL DELEGADO DE REGIMEN
INTERIOR,

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Fdo.: Gonzalo Santamaría Puente.

Fdo.: Fernando A. Giner Briz

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

HASH DEL CERTIFICADO:
583F69F71BC1D5EDA1E7230C816795B131031B4-1
CF49A8840B3883EE32706AAAEEF681AEA61866A21

FECHA DE FIRMA:
12/02/2016
12/02/2016

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIO
CONCEJAL DE SEGURIDAD, PROT. CIVIL Y REG. INTERIOR

NOMBRE:
FERNANDO A. GINER BRIZ
GONZALO SANTAMARIA PUENTE

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torreledones - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2A56DE766C3BE104A8E





D^a Elena Blurrún
Ayuntamiento de Torreldones
Plaza de la Constitución, 1 – 28250 Torreldones (Madrid)

En Madrid, 25 de mayo de 2016.

Estimada Alcaldesa:

Acuso recibo de la certificación del Secretario de ese Ayuntamiento, fechada el 12 de febrero del año en curso, transcribiendo los acuerdos adoptados por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 9 de febrero, en relación con la moción presentada por el Grupo Municipal Vecinos Por Torreldones para la protección y puesta en valor de la Presa del Gasco y el Canal del Guadarrama. Los acuerdos, adoptados por unanimidad, dicen textualmente, en lo que afecta a esta Dirección General:

1º Solicitar a la Comunidad de Madrid que continúe con urgencia los trámites e informes iniciados en 2012 para declarar la Presa y el Canal del Guadarrama como Bienes de Interés Cultural.

2º Solicitar a la Comunidad de Madrid copia de los informes técnicos elaborados en la Dirección General de Patrimonio sobre la Presa del Gasco.

La Presa del Gasco y todos los elementos asociados al magno proyecto del Canal del Guadarrama tienen gran importancia como elementos integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, y merecen sin lugar a dudas ser protegidos con una declaración específica dentro de alguna de las figuras contempladas en la ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. La impresión general de cuantos técnicos han tenido conocimiento directo de la envergadura de los restos conservados es que son merecedores de la máxima categoría de protección.

No se puede negar, no obstante, que el proceso de declaración de una infraestructura de escala territorial con más de veinte kilómetros de desarrollo que, por no haber estado en servicio, ha sido alterada y parcialmente destinada a otros usos y presenta situaciones patrimoniales complejas, servidumbres y afecciones que precisan de un estudio pormenorizado, todo ello siguiendo los procedimientos y con las garantías que prevé la ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, es una tarea ardua para la que se necesitan medios personales y materiales de los que, en principio, no dispone esta Dirección General, sobre todo teniendo en cuenta que los expedientes de declaración de Bien de Interés Cultural deben resolverse en un plazo máximo de nueve meses desde su incoación.

Por otra parte, las competencias de esta Dirección General obligan a atender otros muchos asuntos en los plazos fijados normativamente para ello, lo que impide dedicar más efectivos humanos a un asunto de esta naturaleza.



Comunidad de Madrid

La solución para conseguir el objetivo pretendido debe pasar necesariamente por la colaboración institucional entre la Dirección General de Patrimonio Cultural y los tres ayuntamientos afectados. Para dar una solución satisfactoria al problema, sería conveniente plantear una estrategia común con etapas u objetivos parciales (realización de trabajos de campo, identificación de elementos singulares en todo el recorrido, estudio patrimonial de titularidad de terrenos afectados, estudio de servidumbres o infraestructuras que afectan al canal, criterios y estrategias para permitir su visita pública, evaluación económica de las acciones necesarias, señalización general, acondicionamiento de accesos, proyectos puntuales de recuperación, etc.), y consecuentemente estudiar las fórmulas de colaboración y establecer un calendario para llevarlas a cabo.

La Dirección General de Patrimonio Cultural está abierta a iniciar esa colaboración, que con toda seguridad será muy provechosa para proteger y dar a conocer este singular ejemplo del patrimonio madrileño.

Contestando a cuestiones concretas incluidas en los acuerdos del Pleno de ese Ayuntamiento del 9 de febrero de 2016, se indica lo siguiente:

Respecto al Acuerdo primero, la Presa del Gasco y el Canal del Guadarrama son dos construcciones vinculadas entre sí como partes de un mismo proyecto, por lo que su declaración como BIC, si así lo acordara el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, debería ser conjunta en un solo expediente. También hay que señalar que el inicio de los expedientes de declaración BIC o BIP lo marca la resolución de incoación, por lo que, en sentido estricto, la solicitud de declaración presentada en su día por ese Ayuntamiento está en fase previa de estudio.

Respecto al Acuerdo segundo, a pesar de su carácter interno como informe previo al inicio de un expediente, se adjunta para conocimiento de esa Corporación informe del Coordinador de Arqueología de esta Dirección General de fecha 13 de julio de 2012.

Sin otro particular, le saluda atentamente.

La Directora General de Patrimonio Cultural

Fdo.: Paloma Sobrini Sagaseta de Ilurdoz

1. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1.1. LA REVISIÓN DEL PATRIMONIO. CRITERIOS Y PROPUESTAS PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS

El Pliego tenía entre sus objetivos concretos (apartado 1.2) el siguiente:

ñ) Protección del Patrimonio en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la normativa vigente. Posibilidades de:

- Delimitación y posible creación de nuevas AIA.
- Desarrollo de las determinaciones vinculantes, a modo de ordenanza gráfica de las AIA (Áreas de Interés Ambiental).
- Desarrollo de los niveles de intervención en las FICHAS de edificios catalogados.
- Ampliación del Catálogo de Espacios Libres/ ejemplares arbóreos.
- Posible catalogación de elementos de cierre singulares: tapias, muros, etc.

Además entre la documentación a entregar en el plan (apartado 2.2 del pliego) figuraba la:

Revisión del Patrimonio: (ampliando en su caso los Ficheros vigentes)

- Catálogo de edificios protegidos
- Catálogo de espacios libres protegidos / elementos singulares aislados
- ~~Áreas de Interés Ambiental~~
- Otros elementos de interés etnográfico / arqueológico / histórico / cultural / paisajístico

1.1.1. INTRODUCCIÓN

El municipio de Torrelodones cuenta con un Catálogo de protección de elementos y espacios libres, que fue aprobado con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1997. La oportunidad de revisarlo viene tanto de la obligación legal que establece en ese sentido la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como de que, tras 18 años de aplicación incluyendo épocas de gran actividad inmobiliaria, parece necesario reconsiderar sus efectos como instrumento básico de protección del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid en el término municipal.

A. MARCO LEGAL Y OBLIGACIÓN DE REVISIÓN DEL CATÁLOGO

Según la ley del suelo 9/2011 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, la creación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos es parte del contenido sustantivo de los Planes Generales de Ordenación



Urbana. En efecto dicha Ley, incluye en el artículo 42.7.c. entre las determinaciones pormenorizadas de los planes generales la siguiente:

La catalogación de bienes inmuebles y el establecimiento de las medidas pertinentes de protección, de conformidad con la política de conservación del patrimonio cultural y arquitectónico.

Ello ha dotado a los ayuntamientos de un instrumento básico para dicho objetivo que es no solo complementario a otros como la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), sino fundamental para lograr la protección del Patrimonio en todo el país. Hoy día éste es una competencia propia de las comunidades autónomas, que sin embargo se apoya de forma decisiva en la creación de los Catálogos municipales, tal y como establece el artículo 16 de la Ley 3/2013 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid. En el mismo se señalala obligación de catalogación para los Ayuntamientos, que afecta a "todos los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid" pero también a aquellos que "reuniendo los requisitos del artículo 2.1 [que define lo que es el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid], *puedan tener relevancia para el municipio*". También reitera que los Planes Generales deberán contener la "identificación diferenciada, de los bienes integrantes del patrimonio histórico" y los criterios para su protección.

¿Cuál debe ser, por tanto, el contenido de un Catálogo de bienes y espacios protegidos municipal? Aunque la Ley 9/2001 del Suelo se refiere claramente a los *bienes inmuebles* como objeto del Catálogo municipal, el concepto de patrimonio histórico se ha ido ampliando progresivamente para abarcar conceptos como el Hecho cultural o el Paisaje cultural, y además, de la redacción del artículo 16 de la Ley 3/2013, del propio proceso de participación del Avance o de la misma práctica profesional se colige la necesidad de ampliarlos a otros elementos.

En cuanto a la obligación legal de revisión, como se ha visto es la transitoria primera de la Ley 3/2013 la que establece la necesidad de completar o formar los catálogos municipales a la Ley, incluyendo un plazo. También explicita, como se verá más adelante, los elementos que deben sujetarse al régimen de protección del Bien de Interés Patrimonial, la nueva categoría que introduce (artículo 2.3), hasta que no se aprueben la revisión del Catálogo.

B. BIENES Y CATEGORÍAS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid tiene como misión la salvaguarda del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, que se define de la siguiente manera (artículo 2.1.):

Integran el *patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid* los bienes materiales e inmateriales ubicados en su territorio *a los que se les reconozca un interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial.*

Sin embargo, no todos los bienes tienen la misma relevancia a la hora de dicho reconocimiento. La Ley 3/2013 define positivamente dos categorías de elementos, los Bienes de Interés Cultural o BIC (que se podrían entender como de interés estatal) y Bienes de Interés Patrimonial o BIP (interés regional). De acuerdo con la Ley 3/2013, se consideran BIC (artículo 2.2., anulado por el T.C.):

Serán Bienes de Interés Cultural los bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, *tengan un valor excepcional* y así se declaren expresamente. En todo caso, serán Bienes de Interés Cultural los bienes muebles que integren los fondos de los museos de titularidad de la Comunidad de Madrid.

La definición de los BIP (artículo 2.3.) es la siguiente

Serán Bienes de Interés Patrimonial los bienes que, formando parte del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, *sin tener valor excepcional, posean una especial significación histórica o artística* y en tal sentido sean declarados.

Pero además queda una tercera categoría, formada por el resto de bienes de reconocido interés histórico-artístico, los que no alcanzan las otras dos pero que "puedan tener relevancia para el municipio" (artículo 16). Se considera que esta tercera categoría de bienes no deben tener un papel de meras comparsas, puesto que en muchas ocasiones son de gran importancia para la memoria colectiva local. Por ello, se propone denominarlos a los efectos de este Catálogo, Bien de Interés de la Memoria o BIM.

Lógicamente la pertenencia del bien a una u otra categoría de las anteriormente definidas es clave, porque supone la adscripción del bien a un régimen de protección o a otro.

C. RÉGIMENES DE PROTECCIÓN Y ASPECTOS POSITIVOS PARA LA PROPIEDAD

Los regímenes de BICs y BIPs se definen con todo detalle en la Ley 3/2013 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, no así el de los BIM, los cuales quedan afectados solo por el régimen general. Así, la Ley 3/2013 establece dichas condiciones en el Título II (Régimen general), Título III (Bienes de Interés Patrimonial - BIP), Título IV (Bienes de interés Cultural - BIC) y Título IV (Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, Patrimonio Cultural Inmaterial)

Por tanto, un objetivo del Catálogo será precisar el régimen de los BIM, los no incluidos en las otras dos categorías, incluyendo los criterios de valoración, las condiciones de protección, las obras permitidas, etc.

Es bien conocido que el régimen de deberes y derechos de cualquiera de estas categorías supone algunos beneficios para la propiedad pero también cargas, que pueden llegar a ser considerables. Sin embargo, a partir del uno por ciento cultural y de la LPHE de 1985, el legislador ha procurado aliviar las cargas y reforzar los beneficios. En ese sentido, conviene subrayar que la Ley 3/2013 expone en su título 6º, artículos 34, 35 y 36, las medidas de fomento de la conservación, que incluyen subvenciones, asesoramiento y asistencia técnica, beneficios fiscales o la dación de pago de impuestos, a disposición de la propiedad.

Adicionalmente, en el caso de Torrelorones, las Normas Subsidiarias de 1997 mantuvieron el criterio de ofrecer un régimen de usos más flexible para este tipo de edificaciones, a fin de suavizar dicho régimen. En este Avance del Plan General se propone mantener dicha línea de actuación en el sentido de promover la conservación del patrimonio con una actitud activa.

D. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El diagnóstico sobre el estado del Patrimonio realizado para este Avance de Plan General detecta dos problemas principales: (i) la imperiosa necesidad de proteger con mayor ahínco la escena urbana, particularmente en el ámbito de la Colonia o de mejorar algunos aspectos de la normativa actual; y (ii), la posibilidad de ampliar el Catálogo con nuevos elementos, al albur de trabajos recientes realizados en el municipio (Catálogo de Recursos Locales de Turismo, 2013) y de los nuevos criterios de protección del Patrimonio.

En cuanto al resultado de la creación y aplicación del Catálogo actual, se puede evaluar como globalmente positivo, dado el propio hito que supuso su creación y la gran presión que ha soportado el patrimonio edificado durante estos años de altísima actividad inmobiliaria, si bien ciertos aspectos han de mejorarse.

El principal de ellos sin duda es la ya mencionada necesidad de proteger la escena urbana, que se da sobre todo en la Colonia, relacionado con el importante arraigo de sus habitantes al lugar y a su memoria. El mismo se desarrolla más abajo, en sección específica. Otro también importante en algunos casos, es el de la ausencia de vinculación de la protección de edificios y parcelas, lo que ha llevado a la subdivisión de éstas y a la construcción de una o varias viviendas próximas, dando lugar en algunos casos a una afección importante sobre el valor protegido. Se propone buscar un equilibrio más ajustado entre las cargas que impone el mantenimiento del bien a la propiedad y la intensidad edificatoria permitida.

Además se han dado impactos negativos sobre algunos de los bienes más valiosos o singulares de Torrelodones, como el Palacio del Canto del Pico, la estación de ferrocarril o la casa Lucio. La reflexión sobre estos casos se desarrolla más adelante, en los apartados oportunos.

1.1.2. CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO

A. CLASIFICACIÓN EN SISTEMAS

A diferencia de los BIC que tradicionalmente incluyen categorías, la Ley 3/2013 no define categorías para los BIP. Sin embargo, se estima que la clasificación en categorías o sistemas resulta sumamente útil para comprender y proteger mejor el patrimonio histórico-artístico del municipio.

Se propone orientar dicha clasificación a entender los bienes en sistemas, dado que aquellos se originaron según circunstancias sociales, culturales y técnicas, que corresponden a determinadas etapas temporales y se sitúan en unidades espaciales o funcionales del desarrollo del municipio o de la comarca, rara vez de forma aislada. Es más, lógicamente dichos sistemas suelen trascender el territorio municipal y se entienden mejor a nivel regional, como se proponía en el Catálogo Regional de Patrimonio Arquitectónico (DGAYV), en el que los "Sistemas históricos de ordenación del territorio", se dividían en:

¹ El artículo 5 de la Ley 7/2000 de Rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación, mantiene aquella aproximación.

- Asentamientos (Sitios Reales, cascos antiguos, colonias de recreo)
- Infraestructuras (calzadas, caminos reales, obras hidráulicas y ferrocarriles históricos)

Otro ejemplo en el mismo sentido es la propuesta de Categorías Patrimoniales a nivel de Sierra, que figura en el Anejo III de este documento. Ambos ponen de relieve la conveniencia de este tipo de aproximación.

En ese sentido, la clasificación que se va a proponer no responde rígidamente a las categorías legales revisadas (por ejemplo, Bienes de interés Cultural o BIC, Bienes de Interés Patrimonial o BIP), ni al interés que justifica su protección (histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial) u a otras clasificaciones lógicas (patrimonio material / inmaterial; patrimonio natural / cultural). También se entiende que el catálogo municipal debe empezar por los Bienes Inmuebles, que es su esencia, sin perjuicio de que pueda ampliarse luego con el resto de conceptos.

Por tanto y considerando especialmente el desarrollo histórico y geográfico de Torrelodones y con las referencias consultadas, se proponen las siguientes clases o sistemas:

1. Bienes de interés cultural y elementos monumentales de Torrelodones (BIC)
2. Bienes del Casco Antiguo (BCA), excluidos los anteriores
 - Viviendas de carácter rural o rural-urbano
 - Elementos y árboles singulares del casco antiguo
3. Bienes de la Colonia y villas (BCV)
 - Viviendas, hoteles y villas de las colonias de recreo
 - Grandes villas y palacetes en el resto del municipio
 - Elementos y árboles singulares de las colonias y del resto del municipio
4. Bienes de carácter etnográfico, industrial y de la guerra civil española (BEI)
5. Bienes de la arquitectura contemporánea (BAC)
6. Infraestructuras históricas (IH)
 - Calzadas, caminos reales, vías pecuarias, y puentes históricos
 - Ferrocarriles históricos y telégrafos
 - Obras hidráulicas
7. Zonas arqueológicas (ZA)

Se proponen además otras dos categorías de bienes documentales o inmateriales, cuyo trabajo de catalogación es muy específico y, por tanto, no es posible desarrollar aquí:

8. Patrimonio documental y bibliográfico
9. Patrimonio cultural inmaterial



B. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

El Catálogo debe incluir aquellos elementos que puedan formar parte del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, es decir, que posean un *"interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, paisajístico, etnográfico o industrial"*.

A continuación se exponen los distintos aspectos a analizar y los criterios de valoración a emplear.

▪ VALOR HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Se evaluará el valor histórico-artístico de los edificios, elementos, conjuntos y espacios urbanos, buscando que sean representativos arquitectónica, constructiva y culturalmente de la época en la que fueron construidos. Las categorías a valorar son las siguientes:

a) **Época o fecha de construcción.** Se establecen tres clases, las construcciones hasta finales del XIX, las construidas desde esa época hasta el desarrollo de los actuales sistemas constructivos, es decir, hasta la mitad del siglo XX, y las construcciones posteriores. Respecto a estas últimas, que corresponden básicamente con la arquitectura contemporánea, los criterios para su interés se definen más adelante, en apartado específico

b) **Tipo.** Se evalúa el valor del diseño arquitectónico de la edificación ya sea de forma aislada o en un conjunto de edificaciones, en relación con los tipos de la zona y la cultura arquitectónica de la época. Se entiende por tipo a efectos de estas normas como el conjunto de características morfológicas de un edificio: composición volumétrica, disposición en la parcela, relación con el espacio público, estructura de sus accesos, patios y comunicaciones verticales y la articulación de sus espacios comunes.

c) **Sistema constructivo.** Se valoran los sistemas constructivos de la arquitectura local tradicional con alto coste de reposición. En este sentido, se tiene en cuenta la existencia de elementos como muros de mampostería, sillares y recercados de piedra, cubiertas de madera con tejado de pizarra, aleros de madera, cubiertas de teja árabe y teja cerámica plana, combinación de piedra con ladrillo en construcciones de una determinada época, balastradas y escaleras de granito, elementos de ventilación del bajo cubierta, etc. Dicha consideración afectará también a la existencia de elementos de cierre de parcela singulares como tapias, muros, portadas, etc.

Respecto a la adecuación funcional, en los catálogos se suele considerar la viabilidad de las construcciones para su uso original y para su posible uso actual de acuerdo con la normativa que le afecta. Sin embargo, esta aproximación tiene el inconveniente de rigidizar mucho la posible adaptación del edificio en caso de que el uso original haya periclitado y en ese sentido no se considera prioritaria para este catálogo.

▪ VALOR ETNOGRÁFICO E INDUSTRIAL

Se trata de un tipo de valor muy característico de los BIM, pues suele albergar usos populares o menos valorados hasta hace poco como la industria o la minería pero, por el contrario, muy relacionados con el imaginario y la memoria local. Pueden ser construcciones o instalaciones representativas de actividades tradicionales o vinculadas a modos de extracción, producción,

comercialización o transporte que merezcan ser preservados por su valor industrial, científico o técnico.

a) Se valorará especialmente la representatividad de actividades que fueron tradicionales en Torreldones, particularmente las ya extintas como la minería, la fundición, la caza en las antiguas villas, las colonias de recreo, etc.

b) En el caso de bienes inmuebles de interés etnográfico o industrial, se valorarán las mismas categorías que para los bienes arquitectónicos: época de construcción o producción, tipología, sistema constructivo y adecuación funcional, con las adaptaciones que hagan al caso.

▪ **VALORES ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO**

Ambos valores se evalúan en función de los criterios propios de cada disciplina, con metodologías sólidamente establecidas. Además, se trata de un tipo de bienes que se suelen adscribir a las categorías superiores de protección, particularmente BIC, en los que hay una categoría específica (Zona arqueológica) y que están inventariados por la Consejería competente. Conviene recordar que los hallazgos de bienes de este tipo deben ser comunicados a la Dirección General correspondiente en el plazo de tres días naturales (artículo 31 de la Ley 3/2013).

▪ **VALOR PAISAJÍSTICO**

En esta propuesta de catálogo municipal el valor paisajístico se considera en relación con el bien a proteger, ya tenga este interés histórico-artístico, arquitectónico, etnográfico, industrial, arqueológico o paleontológico. Por tanto, no se considera el paisaje de forma aislada y en ese sentido parece lógico que tenga la condición de factor extrínseco y que actúe de multiplicador, en el caso de que la interacción entre bien y entorno aumente el interés de ambos.

El entorno del bien puede tener carácter urbano o natural. Para el caso de dominancia de la componente urbana, se evaluará la aportación de los edificios, elementos, conjuntos y espacios urbanos en la escena urbana en tres sentidos,

a) Su pertenencia a la tipo-morfología característica de la zona y su percepción desde el espacio público como elemento singular o representativo

b) Su papel en la creación de escenas o paisajes propios de la zona, teniendo en cuenta aspectos como la volumetría, la ubicación de las edificaciones en las parcelas, los cierres y accesos, el arbolado y la vegetación, la forma de la calle, etc. También aquí resulta de particular interés la existencia de elementos de cierre de parcela singulares como tapias, muros, portadas, etc

c) O por su singularidad y escasez

Por otra parte y dado el importante papel que juega la vegetación y el entorno natural en el paisaje urbano de Torreldones,

d) Se valora la existencia de arbolado y otro tipo de vegetación significativa en cuanto a la edad y tamaño de los ejemplares, el tipo de especies, etc.



En el caso de paisaje natural, se trataría de valorar la calidad visual del mismo utilizando los dos conceptos tradicionales de calidad y fragilidad y además el carácter de hito del elemento o bien a proteger, que depende de su intervisibilidad.

C. CRITERIOS PARA LA CATALOGACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

En el caso de los Bienes de Interés Patrimonial existe, con independencia de los criterios anteriores, una definición legal de los bienes que han de adscribirse a dicha categoría. Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, "Hasta que se produzca la aprobación de dichos catálogos, quedarán sujetos al régimen de protección previsto para los Bienes de Interés Patrimonial los siguientes bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico radicados en su término municipal:

- a) Palacios, casas señoriales, torreones y jardines construidos antes de 1900.
- b) Inmuebles singulares construidos antes de 1936 que pertenezcan a alguna de las siguientes tipologías: iglesias, ermitas, cementerios, conventos, molinos, norias, silos, fraguas, lavaderos, bodegas, teatros, cinematógrafos, mercados, plazas de toros, fuentes, estaciones de ferrocarril, puentes, canales y "viages" de agua.
- c) Fortificaciones de la Guerra Civil española."

De acuerdo con dicha determinación, se indica en el Anejo I, Catálogo Preliminar de Bienes y Espacios protegidos, aquellos elementos que cumplen con dicho requisitos según la información disponible.

D. CRITERIOS PARA LA CATALOGACIÓN DE LA ARQUITECTURA MODERNA

La discusión sobre si se puede considerar patrimonio la arquitectura moderna está siempre abierta, por lo que se trata de un campo con un riesgo considerable. Además, en el caso de Torrelodones, es necesario establecer criterios claros, dado el importante número de obras de arquitectura residencial contemporánea existente.

El problema fundamental es como limitar la selección y evitar que el catálogo de bienes y espacios protegidos se convierta en una especie de "Guía de arquitectura moderna de Torrelodones". Se pueden utilizar criterios de antigüedad, pero tienen el problema de que periclitán rápidamente. Por ello, parece más lógico emplear criterios relacionados con el prestigio profesional del autor y con la calidad de la obra. Los criterios propuestos son tres que se alinean con los utilizados recientemente por el COAM en su propuesta de incoación de bienes de la arquitectura moderna madrileña:

- a) Que sea obra de un arquitecto de reconocido prestigio, normalmente nacido en la primera mitad del siglo XX.
- b) Que sea una obra relevante de dicho arquitecto. Para ello se propone emplear los criterios del interés arquitectónico expuestos anteriormente, excepto el de época (tipología, sistema constructivo, adecuación funcional).
- c) Que se encuentren amenazados

En este caso de Torrelodones, parece suficiente con reunir dos de las condiciones anteriores. Por lo mismo, se propone además añadir la situación contraria:

- d) Que siendo una obra relevante por alguno de los temas anteriores, no sea obra de un arquitecto tan reconocido.

En todo caso y dada la dificultad de justificar la catalogación de bienes tan recientes, se propone adoptar un sistema similar a la incoación pero a nivel local, con el que se justifique la necesidad de su inclusión mediante referencias bibliográficas (por ejemplo la revista Arquitectura, Cortijos y Rascacielos, etc), el criterio de fundaciones o expertos reconocidos, etc.

En ese sentido se puede señalar la existencia de un número reducido pero creciente de entidades que trabaja en el tema, como el mencionado Colegio de Arquitectos de Madrid, la Fundación DOCOMOMO Ibérico, AEAPAS o la Asociación Madrid Ciudadanía y Patrimonio. Por ejemplo, DOCOMOMO tiene en su base de datos de Arquitectura moderna dos edificios en Torrelodones: la casa Lucio de Fernando Higuera y la Casa Dobao de Javier Carvajal. También hay fundaciones que se ocupan de la conservación de la obra de arquitectos individuales como la Fundación Fernando Higuera Díaz, un autor de particular interés, con tres edificios en Torrelodones. Además, el principal de ellos, la mencionada casa Lucio, se encuentra bastante desvirtuado por la ampliación a la que fue sometida, por lo que convendría estudiar las posibilidades de su recuperación o al menos de diferenciación y puesta en valor de la obra original.

E. GRADOS DE PROTECCIÓN, NIVELES DE INTERVENCIÓN Y FICHA DEL CATÁLOGO

Se propone mantener la estructura básica de niveles de protección e intervenciones permitidas del Catálogo de las vigentes Normas Subsidiarias, que se organiza en

- Protección individualizada de elementos (edificios y conjuntos) urbanos (art. 7.4.4). Los grados utilizados se consideran adecuados, si acaso será necesario revisar caso a caso la vinculación de la misma con la parcela,
 - Grado 1º PROTECCIÓN INTEGRAL
 - Grado 2º PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
 - Grado 3º PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPECÍFICA
- Art. 7.4.4. Protección de zonas urbanas (art. 7.4.5). Se establece para la zona urbanística del casco antiguo y se articulará directamente desde la normativa general del Plan, como hicieron las Normas Subsidiarias (Normas Generales de la Urbanización y Condiciones particulares de edificación). El desarrollo de un Plan Especial de protección, no parece ya necesario dadas la limitada extensión del casco, el alto grado de consolidación que presenta y la inexistencia de bloqueos o bolsas de deterioro significativos.
- Protección de yacimientos arqueológicos (art. 7.4.6).

En el grado 2º, Protección estructural, se propone aplicar el concepto de tipo enunciado en el apartado anterior para mejorar la protección del bien, en el convencimiento de que ello habría dado más

http://www.docomomoiberico.com/index.php?option=com_content&view=article&task=search&id=13&Itemid=6



argumentos para impedir el desarrollo de algunos proyectos como por ejemplo el de la Estación de ferrocarril, realizado por parte de una entidad ajena al municipio.

Se propone dar continuidad a los Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado (art. 7.4.7), con un añadido, las obras de renovación. Así quedarían: obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento, restructuración, ampliación y demolición y renovación; y a las obras permitidas según el grado de protección individualizado (art. 7.4.8). La posibilidad de obras de renovación parte del concepto de tipo definido en el apartado de valor arquitectónico.

1.1.3. LA PROTECCIÓN DE LA ESCENA URBANA

A. LA IMPORTANCIA DE LA PROTECCIÓN Y LA NECESARIA CONCILIACIÓN DE INTERESES

Como se ha visto el impacto producido en el patrimonio en la Colonia aconseja extender con mayor ahínco la protección de la edificación a la propia "escena urbana", a fin de salvaguardar más eficazmente la memoria colectiva y dar respuesta a la demanda ciudadana en este sentido.

Bien es cierto que existe una visión bastante contradictoria que surgió de la primera mesa de participación de la Colonia, donde hubo un consenso en buscar soluciones que mejoraran la viabilidad económica de las grandes viviendas y permitirán el acceso los nuevos demandantes³. Otro aspecto que preocupaba era la existencia de viviendas en estado ruinoso, a veces ocupadas, como las de la calle Nº 5º del Pilar / avda. Torreledones o las que están al inicio c/ Javier García de Leániz (junto a La Caixa), de las que se llegó a proponer su demolición.

Sin embargo, se considera que los impactos más importantes sobre el patrimonio histórico de la Colonia vienen precisamente de la intensificación edificatoria que suponen tanto la ordenanza de Conjunto con Proyecto como los tipos de Uni-familiares adosados, que provienen de la NN.SS previas a las vigentes, las de 1986. En este sentido, el análisis realizado apoya la idea de que, desde un punto de vista paisajístico, el problema es ante todo la pérdida de las volumetría aislada y retranqueada inmersa en un entorno arbolado dominante, más incluso del hecho de que la tipología sea unifamiliar o multifamiliar. De hecho existen algunos ejemplos de tipos multifamiliares de altura apenas superior a los unifamiliares, que al tener espacios comunes arbolados y ocupaciones moderadas y encontrarse bien retranqueados respecto a la calle, se integran mucho mejor en el paisaje de la Colonia que las "tiras" de adosados.

Otra alternativa que ya tomaba el catálogo anterior era ir a una regulación de usos mucho más flexible, que viabilice económicamente las antiguas parcelas grandes en este sentido. Otra es la de permitir la subdivisión de las grandes viviendas (viviendas bi-familiares). Incluso, la de ampliaciones

³ Para ello se proponía la reducción del tamaño en las grandes viviendas unifamiliares históricas, a fin de "por ejemplo: 1 vivienda de 500 m² en 4 apartamentos"; aumentar superficie construida en las que tienen una parcela muy grande (2000 m²); permitir parcelaciones menores (Bulevar; Las Marías antiguas: de 2000 m² a 1000/750 m², Nº 5ª Carmen y entorno: de 1000 a 500 m², Parcelas céntricas ¿?: de 1000 a 500 m²). Igualmente hubo acuerdo sobre la posibilidad de flexibilizar los cambios de uso, también para mejorar la viabilidad económica a las grandes viviendas y permitir más usos generadores de empleo: comercio, servicios, oficinas en entorno de bulevar y zonas céntricas.

controladas y paisajísticamente inocuas de la edificabilidad para permitir la reutilización del patrimonio edificado promoviendo las actividades productivas.

Pero lo primero es determinar cuales son las áreas que deben ser preservadas, integrando la protección de la edificación con la de los rincones y calles que evocan todavía el ambiente histórico de las zonas a proteger.

B. MÉTODO PARA DELIMITAR Y PROTEGER LAS NUEVAS ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (AIA)

Básicamente se ha buscado delimitar nuevas "Áreas de interés ambiental" en las calles y rincones del centro y sobre todo, de las tres unidades históricas de la Colonia: Colonia del Rosario (norte de Jesusa Lara), Estación (sur de Jesusa Lara) y Marías antiguas (sur de avda. de Torrelodones).

Para ello, se propone un método para identificar de manera objetiva las calles o tramos de calle que mantienen el carácter de la Colonia, a partir de la situación de edificios protegidos. Se trata de localizar tramos de calles y rincones junto a estos edificios que conserven otros elementos de aquella memoria; bien en el plano vertical (muros, vallas, cierres, portones, puertas, cancelas, etc.), en el horizontal (calzadas, aceras, bordillos, rigolas, etc.) o de tipo volumétrico (arbolado, vistas del entorno, etc.). El objeto final es definir una red de "Calles y rincones de la Colonia" que se hayan de preservar.

Tramo nº	Aspectos a valorar	Ponderación	Rango
Plano vertical			
Cerramientos de parcelas	<ul style="list-style-type: none"> Continuidad y armonía del cerramiento (materiales y formas) Rejas o verjas Portones y puertas de acceso (hay uno protegido en la calle Antonio Laso) Existencia de retranqueos y calles interiores 	3	0-4
Edificaciones protegidas	<ul style="list-style-type: none"> nº edificios y nivel de protección (ambiental/estructural) Visibilidad de cada uno: sobre alineación/ visible/ apenas o no visible Existencia de elementos arquitectónicos singulares u otra edificación de aparente significación (depósito elevado, por ejemplo) 	3	0-3
Plano horizontal			
Bandas	<ul style="list-style-type: none"> Sección original (banda central pavimentada, bordillo granito, laterales permeables) 	1	0-1
Materiales y elementos distintivos	<ul style="list-style-type: none"> Calidad Armonía materiales entre tramos Existencia de alcorques, bordillos singulares, rigolas, tapas de registro originales, etc. 	1	0-3
Elementos tridimensionales			
Mobiliario e iluminación	<ul style="list-style-type: none"> Originales o bien integrados 	1	0-1
Arbolado y vegetación	<ul style="list-style-type: none"> Protagonismo general del arbolado (especie, edad, porte, forma) Árbol singular (especie) Existencia de otro tipo de vegetación 	2	0-3
Singularidad del escenario	<ul style="list-style-type: none"> Vistas al entorno natural Cierre perspectivo Ondulación, pendiente 	2	0-2



Aparcamiento	Predominancia del vehículo o nivel de saturación de estacionamiento en calle)	0	0-2
Contenedores de residuos	Nivel de impacto (solo apreciable o más)	0	0-2
Señalética y cartelería	Nivel de impacto (solo apreciable o más)	0	0-2
Infraestructuras de servicios (postes y torres)	Nivel de impacto (solo apreciable o más)	0	0-2
Cierres vegetales	Cuidado y mantenimiento de elementos vegetales en vallado de parcelas (si se mantiene adecuadamente y no interrumpe o limita el espacio exterior de acera)	0	0-2
Edificación no originaria (adosados, bloques, etc.)	Proporción de frentes destruidos (y su visibilidad)	-3	0-3

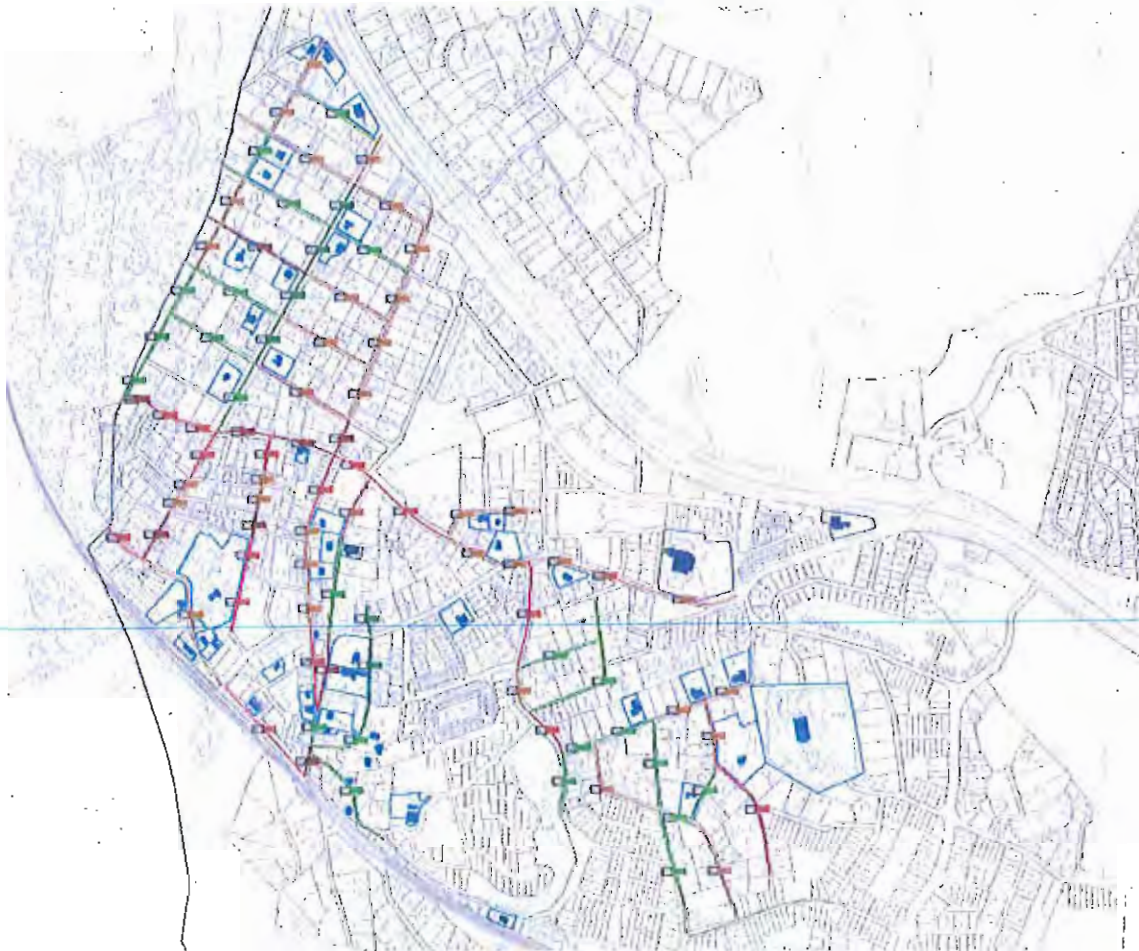


Figura 1. Valoración multicriterio de la calidad de la escena urbana en la Colonia

Respecto a la forma de protección de las AIA, es necesario mejorar los métodos empleados hasta la fecha y ello pasa sin duda por un control mayor de las licencias de edificación en dichas áreas, vinculándolas de manera más eficaz al cumplimiento de las condiciones de las AIA. La obligación de mejorar la información a aportar referida al impacto paisajístico (fotomontajes, etc) y la creación de una comisión de valoración podrían ser dos maneras no excluyentes de hacerlo.

Esta metodología se ha aplicado de manera tentativa en esta primera versión del catálogo, pero queda abierta a las sugerencias de la siguiente fase. Lo mismo se aplica para las condiciones de protección de las AIA.

1.1.4. LA AMPLIACIÓN DE LOS FICHEROS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

A. PROCEDENCIA DE NUEVAS CATALOGACIONES O DESCATALOGACIONES Y OTROS Matices Y MODIFICACIONES SOBRE LA ACTUAL.

De acuerdo con los criterios enunciados hasta ahora, no se proponen descatalogaciones y, si acaso se deja que la propuesta la realicen los propietarios en los periodos de sugerencias y alegaciones por venir. Incluso en casos como el de la Estación, se propone mantener el edificio en el Catálogo incluso proponerlo como BIP y darle el nivel de intervención de renovación tipológica, con el que, en el futuro, se habría de proceder a la recuperación de sus valores perdidos.

Otro caso es el del Palacio de Canto del Pico, vandalizado, perdidos buena parte de los elementos que le hicieron merecedor de la protección y bloqueado su desarrollo. Sin embargo a este respecto el criterio del legislador es meridiano, en el sentido de buscar su rehabilitación, incluso de aplicar el régimen sancionador por incumplimiento del deber de conservación y desde luego no la de la exclusión.

Respecto a otras modificaciones menores, se consideran las siguientes:

- Ajustar la denominación en Catálogo a la urbanística en el texto p. ej. "finca agropecuaria" no es denominación urbanística
- Incluir las edificaciones auxiliares en lo posible (p. ej. elemento 99 y en el 100, Enebrillo 4 viviendas, casas de guarda y elementos asociados al agua)
- Completar datos o corregir
 - o Corregir la calificación de espacio libre en la 101 por incompatible
 - o La 108,109,110 y 111 hay que poner la situación
 - o Las 3 del 120 están dentro de una unidad de ejecución y pueden resultar incompatibles con la ordenación prevista
 - o La casa de la Calle Real 25 es de tratamiento de conjunto. Aislada ...
- Revisar y valorar las edificaciones tradicionales en SNUP
- Falta de localizar el antiguo cementerio por el que los técnicos de la Comunidad demostraron mucho interés.

B. PROPUESTA PRELIMINAR PARA LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El trabajo realizado consiste en esta fase ha consistido en revisar la coherencia general del Catálogo existente, actualizarlo legal y metodológicamente y mejorar las condiciones de protección. En cuanto a su ampliación, se hace tan solo una propuesta preliminar basada en las fuentes más sólidas disponibles. La revisión detallada del catálogo actual en cuanto a niveles de intervención y obras

120



permitidas de acuerdo con los nuevos criterios expuestos en esta memoria queda para la siguiente fase.

Se propone valorar la ampliación de los posibles bienes a proteger tomando los precedentes de las tres fuentes encontradas que tienen un elevado nivel técnico y grado de desarrollo para respaldar sus propuestas

- El Catálogo de Recursos para el desarrollo turístico, elaborado por el Ayuntamiento de Torrelodones en 2013. Se toman la Carta Arqueológica y se valora
- La publicación "Arquitectura y Desarrollo Urbano" de la Comunidad de Madrid
- La base de datos "Docomomo" Documentos del Movimiento Moderno

Además, se ha recibido otra propuesta por parte de un vecino especializado en el tema que también se ha valorado si bien no de forma completa bien por insuficiencia de documentación en algunos casos o por la conveniencia de realizar una valoración específica.

Con todo ello se ha llegado a un listado amplio de 172 elementos (Tabla 1, Anejo II), en el que se incluye la fuente que lo propone y la coincidencia de fuentes, y se decide si cumple los criterios básicos que se acaban de enunciar y por tanto se puede descartarlo incluso antes de valorar su interés, cosa que se hace en la tabla 2 del Anejo II. Así se ha hecho con las supuestas zonas arqueológicas de El Canto de la Cueva y del Abrigo del Piojo, por haberse establecido el carácter contemporáneo de los pigmentos según informe técnico de la CM y haberse desestimado por el Director General de Patrimonio Histórico la petición municipal de volver a valorarlas (10/07/2014). O con aquellos edificios de arquitectura contemporánea que no cumplieran con los criterios del apartado anterior. Y con aquellos otros a los que les faltaban datos importantes, como su localización. En todo caso, es seguro que en las sucesivas fases se irá entrando en mayor profundidad y reconsiderando las situaciones que se consideren necesarias.

En la fase siguiente y con los criterios expuestos anteriormente se ha evaluado el interés de esa selección de nuevos elementos propuestos (ver Anejo II, Tabla 2. Valoración de nuevo elementos).

Respecto a las AIA, no se incluye de momento ninguna en la propuesta de catálogo, a la espera de validar la metodología propuesta y realizar su análisis en profundidad.

La Ficha del Catálogo propuesta (ver ejemplo en Anejo IV) recoge los veinte campos preceptivos acordados entre la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y la Dirección General de Patrimonio Histórico, según comunicación de 5 de marzo de 2014 y en el marco del artículo 16 de la Ley 3/2013, sobre Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos. Además, a efectos de la inclusión de los niveles de intervención en las fichas, a fin de convertirlas en un instrumento de protección más efectivo, se propone que los mismos se integren entre los datos de cada parcela en el futuro Sistema de Información Geográfica del Plan General.

Finalmente, respecto al Catálogo de ejemplares arbóreos, para poder realizar su ampliación sería necesario inventariar el patrimonio arbolado existente, tanto en el dominio público como privado. Solo de esta manera sería posible valorarlo sistemáticamente.

C. PROPUESTA PRELIMINAR DE BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

La propuesta de Bienes de Interés Patrimonial se realiza a partir del cumplimiento de las condiciones de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, quedando pendiente una valoración más completa de algunos otros elementos que pudieran tener especial significación (ver Anejo II, tabla 2, nota 1) o que presentan dificultades especiales por su estado actual o por su regulación urbanística actual.

Bien	Tipo	Situación	Fecha
Parroquia Ntra Sra de la Asunción y Casa del cura	Iglesia	Cmno de Valladolid, 26	1900 (XVI - XX)
Presa del Gasco	Presa	P. Regional del curso medio del Guadarrama	1787-1799
Canal de Guadarrama	Canal	Río Guadarrama, entre Altos de Ahijón, Panarrás y Casas de la Isabela	1787-1799
Molino Juan Mingo	Molino	Cercano río Guadarrama, P. Regional del curso medio del Guadarrama	s. XVIII - XX
Pretil Puente s. XVIII	Puente	Cmno de Valladolid, 22	S. XVIII
Mina Arroyo Trofas	Mina	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s. XVIII - XX
Casa del Enebrillo viejo	Villa	Lugar Finca del Enebrillo Alto, 1	1877
Jardines y edificaciones auxiliares del Canto del Pico	Jardines y edificación auxiliar finca	Avda Conde de las Almenas, 3	1920
Fuente año 1926	Fuente	C/Carlos Picabea, 1	1926
Colegio El Romeral	Colegio	C/ del Herrador, 2	1930
Puesto de vigilancia Guerra Civil Española	Edificación defensiva	Finca Cantos Negros	1938
Posición de Caños de Trofa	Edificación defensiva	Urb. El Monte	1938

121



C. PROPUESTA PRELIMINAR DE BIENES DE INTERÉS PATRIMONIAL

La propuesta de Bienes de Interés Patrimonial se realiza a partir del cumplimiento de las condiciones de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, quedando pendiente una valoración más completa de algunos otros elementos que pudieran tener especial significación (ver Anejo II, tabla 2, nota 1) o que presentan dificultades especiales por su estado actual o por su regulación urbanística actual.

Bien	Tipo	Situación	Fecha
Parroquia Ntra Sra de la Asunción y Casa del cura	Iglesia	Cmno de Valladolid, 26	1900 (XVI - XX)
Presa del Gasco	Presa	P. Regional del curso medio del Guadarrama	1787-1799
Canal de Guadarrama	Canal	Río Guadarrama, entre Altos de Ahijón, Panarrás y Casas de la Isabela	1787-1799
Molino Juan Mingo	Molino	Cercano río Guadarrama, P. Regional del curso medio del Guadarrama	s. XVIII - XX
Pretil Puente s. XVIII	Puente	Cmno de Valladolid, 22	S. XVIII
Mina Arroyo Trofas	Mina	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s. XVIII - XX
Casa del Enebrillo viejo	Villa	Lugar Finca del Enebrillo Alto, 1	1877
Jardines y edificaciones auxiliares del Canto del Pico	Jardines y edificación auxiliar finca	Avda Conde de las Almenas, 3	1920
Fuente año 1926	Fuente	C/Carlos Picabea, 1	1926
Colegio El Romeral	Colegio	C/ del Herrador, 2	1930
Puesto de vigilancia Guerra Civil Española	Edificación defensiva	Finca Cantos Negros	1938
Posición de Caños de Trofa	Edificación defensiva	Urb. El Monte	1938

121



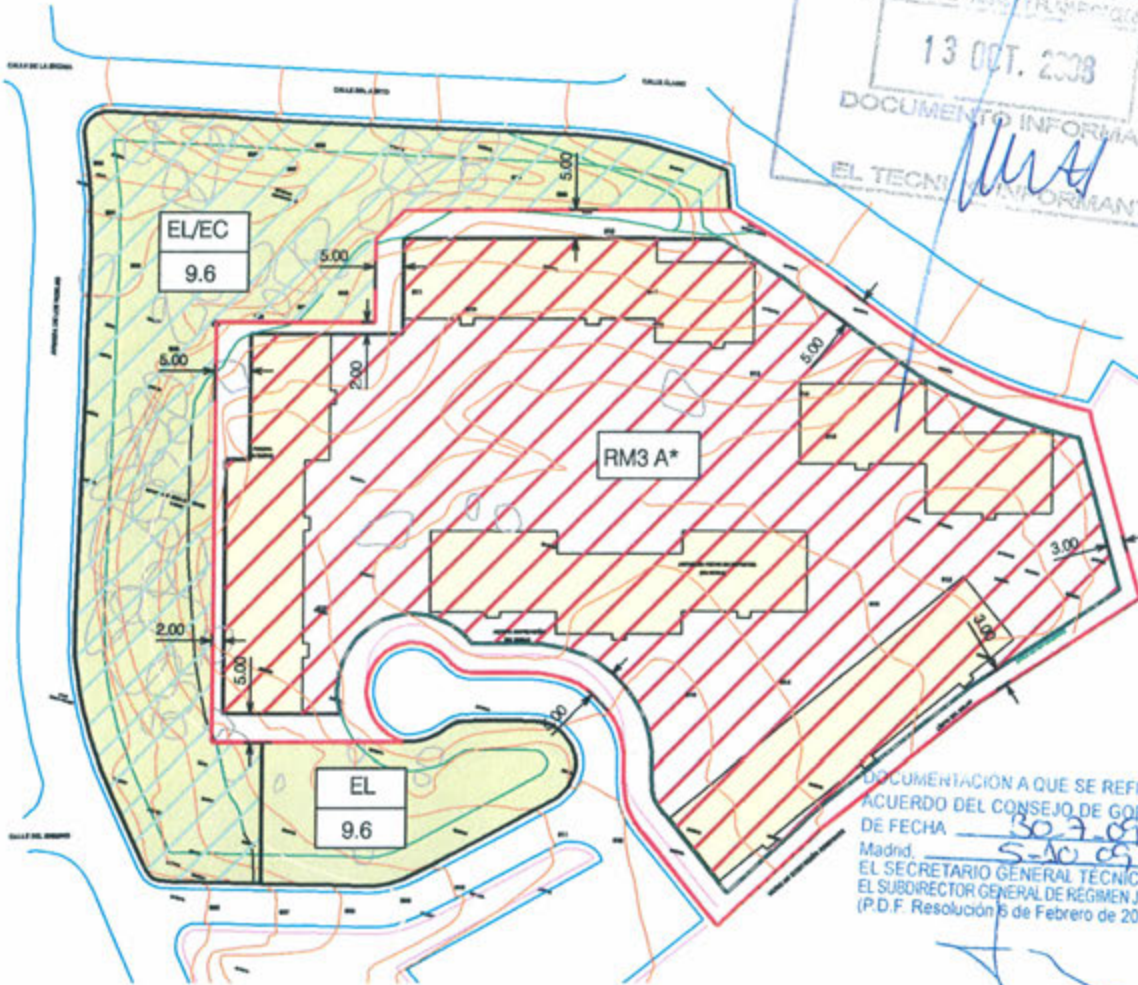
ANEJO I. PROPUESTA DE CATÁLOGO PRELIMINAR DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

Modificación Puntual de Planeamiento: 3/2006



**SE INCORPORA AL AVANCE DE PG2015
CAMBIANDO LA CALIFICACIÓN
DE LA PARCELAS EL 9.6 (PRIVADO) A
ESPACIO LIBRE DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL (PÚBLICO)**



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 30.3.09 Madrid 5-10-09 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 5 de Febrero de 2009)

Referencia Gráfica: PLANO DE DELIMITACION Y ALINEACIONES		Escala: 1:1.250	Plano N.º 7
SUPERFICIES NO VINCULANTES (usos pormenorizados)	RM3* : 12.600 m ² s. EL/EC/9.6: 4.868 m ² s. EL/9.6: 1.152 m ² s.	Total Ambito:	18.620 m²s.
SIMBOLOGIA  ZONA EL-EC/9.6 CATALOGADO  ZONA EL/9.6. ZONA LIBRE DE EDIFICACION Y/O URBANIZACION  LIMITE ZONA EDIFICABLE  AREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION  ORDENACION DE VOLUMENES INDICATIVA			
Documento de Aprobación Provisional		Secretario del Ayuntamiento: D. Fernando A. Giner Biza DILIGENCIA. El presente documento está aprobado <u>provisional</u> <u>mente</u> por el <u>pleno</u> de este Ayuntamiento en sesión de <u>29 NOV 2007</u> Certificado. En Torreloz, a <u>11 ENF. 2008</u>	
El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico: 		D. Alberto Alonso Bercero 	

ANEJO I. PROPUESTA DE CATÁLOGO PRELIMINAR DE BIENES PROTEGIDOS

	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	PROPUESTAS	
							Inclusión en el nuevo Catálogo	Propuesta BIP
1	Casa A. Meiga	Vivienda	Avda de la Comunidad de Madrid, 4	1940	CAT 1	BCV	Mantener	
2	Casa Torre Alba	Vivienda	Avda de la Comunidad de Madrid, 12	1960	CAT 2	BCV	Mantener	
3	Betania	Vivienda	Avda. Canto del Mirador, 1	1960	CAT 3	BCV	Mantener	
4	Casa Verde	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 25	1930	CAT 4	BCV	Mantener	
5	Casa El Peñasco	Vivienda	C/ Antonio Lasso, 14	1930	CAT 5	BCV	Mantener	
6	Casa Chapultepec	Vivienda	C/ Antonio Lasso, 12	1927	CAT 6	BCV	Mantener	
7	Casa El Cambuso	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 16	1960	CAT 7	BCV	Mantener	
8	Casa Agarimo	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 14	1940	CAT 8	BCV	Mantener	
9	Casa El Águila	Edificación (Tipo Villas)	C/ San Ramón, 4	1930	CAT 9	BCV	Mantener	
10	Casa El Campito	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 11	1945	CAT 10	BCV	Mantener	
11	Casa Nocamador	Vivienda	C/ San Ramón, 3	1960	CAT 11	BCV	Mantener	
12	Casa Villa Manolita	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 6	1943	CAT 12	BCV	Mantener	
13	Casa Rosa	Vivienda	Avda. Rosario Marzaneque, 3	1952	CAT 13	BCV	Mantener	
14	Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	C/ Jesús Lara, 35	1957	CAT 14	BCV	Mantener	
15	Casa El Solitario	Vivienda	Avda de la Comunidad de Madrid, 5	1920	CAT 15	BCV	Mantener	
16	Villarosita	Vivienda	Ctra. De Galapagar, 6	1934	CAT 16	BCV	Mantener	
17	Villa María Teresa	Vivienda	Ctra. De Galapagar, 2	1905	CAT 17	BCV	Mantener	
18	Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	Pza. de Salvador Sánchez Frasuelo, 2	Ritm. 20047	CAT 18	BCV	Mantener	
19	Estación de ferrocarril	Estación de ferrocarril	Pza. de Salvador Sánchez Frasuelo, 1		CAT 19	TH	Mantener	(3)
20	Edificación (Tipo Villas)	Edificación (Tipo Villas)	Paseo del Parque, 2	1945	CAT 20	BCV	Mantener	



		PROPUUESTAS							
Denominación		Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	Propuesta BIP	Valoración siguiente fase
21	Edificio	Vivienda	C/Javier García de Loaniz, 60	1940	CAT 21	BCV	Mantener		
22	Casa Las Golondrinas	Vivienda	Avda de Torrelodones, 36	1954	CAT 22	BCV	Mantener		
23	Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 16	1900	CAT 23	BCV	Mantener		
24	Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 20	1900	CAT 24	BCV	Mantener		
25	Iglesia San Ignacio de Loyola	Iglesia	C/Andrés Vergara, 5	1940?	CAT 25	BCV	Mantener		[2]
26	Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 22	1900	CAT 26	BCV	Mantener		
27	Edificio viviendas de maestros	Vivienda	C/Javier García de Loaniz, 13-15	1924	CAT 27	BCV	Mantener		
28	Casa San Jose	Vivienda	C/Antonio Lasso, 29	1925	CAT 28	BCV	Mantener		
29	Casa San Valentín	Vivienda	Ctra. de Torrelodones, 21	1972	CAT 29	BCV	Mantener		
30	Colegio El Romeral	Colegio	C/ del Herrador, 2	1930	CAT 30	BCV	Mantener	BIP	
31	Villa Rosalia y El Mirador	Vivienda	Avda de Torrelodones, 39-41 / C/Epifanio Velasco, 5	1900	CAT 31	BCA	Mantener		
32	Antigua Casa Lola	Vivienda	Avda de Torrelodones, 43	1900	CAT 32	BCV	Mantener		
33	Casa Mirasierra	Vivienda	C/ del Herrador, 11	1930	CAT 33	BCV	Mantener		
34	Villa Lourdes	Vivienda	C/ del Herrador, 13	1930	CAT 34	BCV	Mantener		
35	Casa El Picacho	Vivienda	C/ del Herrador, 15	1930	CAT 35	BCV	Mantener		
36	Casa El Pafuelo	Vivienda	C/Dr. Huertas, 3	1960	CAT 36	BCV	Mantener		
37	Casa Miraligasco	Vivienda	C/Dr. Huertas, 6	1960	CAT 37	BCV	Mantener		
38	Casa Montcallegria	Vivienda	C/Dr. Huertas, 11	1924	CAT 38	BCV	Mantener		
39	Casa Buenavista	Vivienda	C/Dr. Huertas, 28	1940	CAT 39	BCV	Mantener		
40	Casa El Casco	Edificación (Tipo Villas)	C/Tijuanas, 6	1929	CAT 40	BCV	Mantener		
41	Casa Panarras	Edificación (Tipo Villas)	Monte Panarras	1925	CAT 41	BCV	Mantener		
42	Casa La Solana	Vivienda	Avda de Torrelodones, 15	1900	CAT 42	BCV	Mantener		
43	Villa Blanca	Edificación (Tipo Villas)	Avda de Torrelodones, 16	1930	CAT 43	BCV	Mantener		

		PROYECTOS						PROPUESTAS	
Denominación		Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	Propuesta BIP	Valoración siguientes fase
44	Villa Peña	Vivienda	C/Jesusa Lara, 3	1941	CAT 44	BCV	Mantener		
45	Casa Virgen del Canto	Vivienda	C/Jesusa Lara, 1	1950	CAT 45	BCV	Mantener		
46	Portada	Portada	C/Antonio Lasso, 16	1955	CAT 46	BCV	Mantener		
47	Iglesia Ntra Sra del Carmen	Iglesia	Ctra Chalapagar, 43	1960	CAT 47	BCV	Mantener		
48	Casa Las Vegas	Vivienda	C/Jesusa Lara, 2	1949	CAT 48	BCV	Mantener		
49	Edificio	Vivienda	C/Las Canteras, 2	1960	CAT 49	BCV	Mantener		
50	Edificio	Vivienda	C/Las Canteras, 4	1950	CAT 50	BCV	Mantener		
51	Casa Intendencia	Vivienda	C/Ntra Sra del Pilar, 3	1900	CAT 51	BCV	Mantener		
52	Casa Los Robles	Vivienda	C/Santo Cristo del Consuelo, 10	1973	CAT 52	BCV	Mantener		
53	Casa Las Vistillas	Vivienda	C/Santo Cristo del Consuelo, 8	1973	CAT 53	BCV	Mantener		
54	Casa El Rincón	Vivienda	C/Santo Cristo del Consuelo, 4	1974	CAT 54	BCV	Mantener		
55	Casa	Vivienda	C/Carriaga, 1	0	CAT 55	BCV	Mantener		
56	Casa	Edificación (Tipo Colonia)	C/Carriaga, 8	1974	CAT 56	BCV	Mantener		
57	Cortijo de las Marías	Vivienda	Veseda del Cortijo, 4	1960	CAT 57	BCV	Mantener		
58	Club de Campo de Torrelodones	Club de campo	Avda de Torrelodones, 8	1970	CAT 58	BAC	Mantener		
59	Residencia Virgen del Cazañar	Edificación (Tipo Villas)	Avda de Torrelodones, 2	1924	CAT 59	BCV	Mantener		
60	Palacio Canto del Pico	Palacio	Avda Conde de las Almenas, 3	1920	CAT 60	BIC	Mantener	BIC	
61	Edificio Los Cinco Leguas	Edificio de viviendas	Pza Epifanio Velasco, 5	1964	CAT 61	BCA	Mantener		
62	Fuente del Canto y Arca de agua	Fuente-ibrevadero	Pza del Canto y C/Carlos Pizaboa	1563-1590	CAT 62	BIC	Mantener	BIC	
63	Casa El Álamo	Vivienda	Cerro de Valladolid, 28	1964	CAT 63	BCA	Mantener		
64	Capilla Ntra Sra de la Asunción y Casa del cura	Iglesia	Cerro de Valladolid, 26	1900 (XVI - XX)	CAT 64	BCA	Mantener	BIP	
65	Villa Anselmo	Vivienda	Pza del Canto, 1	1960	CAT 65	BCA	Mantener		
66	Edificio Servicios técnicos del ayuntamiento	Edificación (Tipo viv. rural)	Pza de la Constitución, 2	1965	CAT 66	BCA	Mantener		



	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	PROPUESTAS	
								Propuesta BIP	Valoración siguiente fase
67	Edificio La Posada	Edificación (Tipo viv. urbano-rural)	C/Real, 4	1968	CAT 67	BCA	Mantener		
68	Edificio Antigua Fábrica de Pan	Edificación (Tipo viv. urbano-rural)	C/Real, 8	0	CAT 68	BCA	Mantener		
69	Edificio	Edificación (Tipo viv. rural)	C/Real, 9	1968	CAT 69	BCA	Mantener		
70	Edificio	Edificación (Tipo viv. rural)	C/Real, 11	1960	CAT 70	BCA	Mantener		
71	La Casita	Vivienda	Cmo de Valladolid, 10	0	CAT 71	BCA	Mantener		
72	Casa Villa Paloyola	Vivienda	Cmo de Valladolid, 11	0	CAT 72	BCA	Mantener		
73	Torre de Los Lodones	Edificación defensiva	Urb. Las Marías	0	CAT 73	BIC	Mantener	BIC	
74	Casa La Montera	Vivienda	C/Enrique Ruiz Gómez, 2	1944	CAT 74	BCA	Mantener		
75	Casa Los Conzozes	Vivienda	C/Ribadco, 1	1970	CAT 75	BCA	Mantener		
76	Edificio Casa Los Maestros	Edificio de viviendas	C/Real 34,36,38	1968	CAT 76	BCA	Mantener		
77	Casa Los Enebros	Vivienda	Avda. Conde de las Almenas, 18	1960	CAT 77	BCV	Mantener		
78	Villa Nory	Vivienda	Avda. Conde de las Almenas, 2	1968	CAT 78	BCV	Mantener		
79	Casa Los Pinos	Vivienda	C/Los Vascos, 2	1955	CAT 79	BCA	Mantener		
80	Edificio	Vivienda	Cmo de Valladolid, 2	1970	CAT 80	BCA	Mantener		
81	Casa Los Bomberos	Vivienda	Avda. Castillo Olivares, s/n	0	CAT 81	BCA	Mantener		
82	Casa Cantos Negros	Vivienda	Ctra del Pardo, s/n	1970,7	CAT 82	BCV	Mantener		(2)
83	Edificio	Vivienda	C/Jardines, 13	1963	CAT 83	BCV	Mantener		
84	Casa Villa Señor	Vivienda	C/Las Morenas, 22	1968	CAT 84	BCV	Mantener		
85	Residencia del INI (Palacio de Los Peñascales)	Villa	Avda Gabriel Enriquez de la Orden, 31	1900	CAT 85	BCV	Mantener		(1)
86	Iglesia Ntra Sra de la Merced	Iglesia	Avda Gabriel Enriquez de la Orden, 29	1975	CAT 86	BCV	Mantener		
87	Telegráfico óptico	Telegráfico	Finc. Frontón, La Berzosa, Monte Los Ángeles	1845-1846	CAT 87	IH	Mantener		(1)
88	Fuente año 1926	Fuente	C/Carlos Picabea, 1.	1926	CAT 88	IH	Mantener	BIP	
89	Pretil Puente s. XVIII	Puente	Cmo de Valladolid, 22	S. XVIII	CAT 89	IH	Mantener	BIP	

	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonio	PROPUESTAS	
							Inclusión en el nuevo Catálogo	Propuesta BIP
90	Casa	Vivienda	C/De Mingo Alsina, 20	1944	CAT 90	BCV	Mantener	
91	Casa	Vivienda	C/Ñra Sra del Pilar, 4	1965	CAT 91	BCV	Mantener	
92	Casa	Vivienda	Ctra de Galapagar, 9	1920	CAT 92	BCV	Mantener	
93	Casa	Vivienda	Pza. Salvador Sánchez Fresco, 4	1920	CAT 93	BCV	Mantener	
94	Casa La Parrilla del Pesca	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 6	1970	CAT 94	BCA	Mantener	
95	Casa El Pesca	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 12	1942	CAT 95	BCA	Mantener	
96	Fincas El Tomillar	Edificación (Tipo Viv. Rural)	Avda Conde de las Almenas, 32	1929	CAT 96	BCV	Mantener	(2)
97	Casa Guardia Conto del Pico	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 3	0	CAT 97	BCV	Mantener	(3)
98	El Carto de la Cueva	Pintura rupestre	Fincas El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.		ZA	No valorar por falta condiciones	0
99	Abrigo del Piojo	Pintura rupestre	Monte Los Angeles - finca El Tomillar	s.d.		ZA	No valorar por falta condiciones	0
100	Molino Juan Mingo	Molino	Cercano río Guadarrama, P. Regional del curso medio del Guadarrama	s. XVIII - XX	CAT 98*	BEI	Incluir	BIP
101	Mina Arroyo Trota	Mina	Fincas El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s. XVIII - XX	CAT 99*	BEI	Re-evaluar	BIP
102	Presa del Gasco	Presa	P. Regional del curso medio del Guadarrama	1787-1799	CAT 100*	BEI	Incluir	BIP
103	Canal de Guadarrama	Canal	Río Guadarrama, entre Altos de Abijón, Panarrés y Casas de la Isabela	1787-1799	CAT 101*	BEI	Incluir	BIP
104	Puesto de vigilancia Guerra Civil Española	Edificación defensiva	Fincas Cantos Negros	1938	CAT 102*	BEI	Incluir	BIP
105	Posición de Cantos de Trofa	Edificación defensiva	Urb. El Monte	1938	CAT 103*	BEI	Incluir	BIP
106	Corraliza de Arroyo El Piojo	Elemento etnográfico	Fincas El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.	CAT 104*	BEI	Incluir	BIP
107	Corraliza de Las Marías	Elemento etnográfico	Urb. Las Marías, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.	CAT 105*	BEI	Incluir	BIP
108	Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/Rodrigo Duca, 11	1991		0	Incluir	
109	Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/ del Jilón, 43	2004		0	Incluir	
110	Casa Dobao (arg. Curvajal)	Vivienda	Avda del Lago, 38	1963-1967	CAT 106*	BAC	Incluir	
111	Vivienda unifamiliar	Vivienda	Avda del Monte c/v La cumbre. Urb. Monte I y II. Los Pefascales	1981		0	Incluir	
112	Bañador Eco-House	Vivienda	Calle Del Amor. Sector 10 / MI / parcela 14	2012		0	Incluir	



	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	PROPUESTAS	
								Propuesta BIP	Valoración siguiente fase
113	Paula Eco-House	Vivienda	C/azmínes, 6.	2012		0	Incluir		
114	Vivienda unifamiliar	Vivienda	Carno de los Pinos, 8	2012		0	Incluir		
115	Casa Fitch	Vivienda	C/ del Rodco, 47	2005		0	Incluir		
116	Casa Caparrós (Arqtes. Higuera&Mero)	Vivienda	C/ del Ter, 4	1969	CAT 107*	BAC	Incluir		
117	Villa Fabriciano (Arqto. Sáenz de Oiza)	Vivienda	C/ del Álamo, 11	1965-1986	CAT 108*	BAC	Incluir		
118	8 viviendas	Vivienda	C/ Herrán del Melonar, Urb. Montsebeña, parcelas 71, 72, 84 y 812	2008-2010		BAC	Incluir		
119	Finca Las Marías	Vivienda	Carno de los Pinos, 10	2012		BAC	Incluir		
120	12 viviendas	Vivienda	C/ Los Ángeles, 10	2004		BAC	Incluir		
121	Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	C/ Andrés Vergara, 1	2008		BAC	Incluir		
122	Edificio Paz y CIA	Edificio comercial	Carno de Valladolid, 6	1989		BAC	Incluir		
123	Fabriciano Tienda (Arqto. Sáenz de Oiza)	Edificio comercial	C/ Jesús Lara, 47	1998	CAT 109*	BAC	Incluir		
124	Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/ Monterrey, 4B	2008		0	Incluir		
125	Casa F. Vivienda Modular	Vivienda	C/ Real	2010		0	Incluir		
126	Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/ Rodó Durcal, 16	2003		0	Incluir		
127	Vivienda unifamiliar	Vivienda	Avda del Lago div a Guadalupe	2004		0	Incluir		
128	Escuela infantil	Colegio	C/ Señora Sergia, 29	2006		0	Incluir		
129	Piscina cubierta	Piscina	Pza José María Urcoeta, 4-6	1995		0	Incluir		
130	Turatorio Municipal	Turatorio	C/ Joaquín Ruiz Jiménez y Cortés, 32	1993		0	Incluir		
131	Vivienda	Edificación (Tipo Colonia)	C/ Alberquilla Polán, 10	1968		BCA	Incluir		
132	Vivienda	Edificación (Tipo Colonia)	C/ Alberquilla Polán, 8	1960		BCA	Incluir		
133	Vivienda	Edificación (Tipo viv. urbano-rural)	C/ Real 39	s.d.		BCA	Incluir		
134	Casa de la Dehesa Royal	Vivienda	Polígono 1 Parcela 46, Los Ángeles	XVIII-XIX	CAT 110*	BCA	Incluir		
135	Colegio de Los Sauces	Colegio	Avda del Lago div a C/ Los Sauces	1990		0	Incluir		

		PROPUESTAS						
Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	Propuesta BIP	Valoración siguiente fase
136 Vivienda unifamiliar en los Peñascales	Vivienda	Avda del Lago, 34	1963		BCV	Incluir		
137 Vivienda unifamiliar El Búnker (Arq. Julio Cano Lasso)	Vivienda	C/El Madroño 3	1968	CAT 111*	BAC	Incluir		
138 Casa Peñas	Vivienda	Avda del Rodco, 68	1974		BAC	Incluir		
139 Vivienda unifamiliar en El Gasco	Vivienda	C/Veneruz, 18	1984		0	Incluir		
140 Vivienda unifamiliar en la Serzosilla	Vivienda	Avda del Agua, 11	1990		0	Incluir		
141 Vivienda unifamiliar en El Gasco	Vivienda	C/Jalisco, 26	1991		0	Incluir		
142 Casa Locio (Arqto. Higuera)	Vivienda	C/Mojeras, 22	1971	CAT 112*	BAC	Incluir		
143 Casa del Enebrillo viejo	Villa	Lugar Finca del Enebrillo Alto, 1	1877	CAT 113*	BCV	Incluir	BIP	(2)
144 Casa del Enebrillo nuevo	Villa	Camiño de la Isabela, s/n	1940	CAT 114*	BCV	Incluir		
145 Casa-Pajar	Vivienda	C/Carlos Picabea, 8	s.d.	CAT 115*	BAC	Re-evaluar		(3)
146 Casas	Vivienda	Calle Real, 1	s.d.	CAT 116*	BAC	Re-evaluar		(3)
147 Casa	Vivienda	Calle Real, 25	s.d.	CAT 117*	BAC	Re-evaluar		(1)
148 Casa	Vivienda	Calle Real, 37	s.d.	CAT 118*	BAC	Incluir		
149 Villa Blanca	Vivienda	Avda de Torreledones, 19	1913	CAT 119*	BCV	Incluir		
150 Casona Vasca	Vivienda	C/Daniel Jiménez, 18	1963	CAT 120*	BAC	Incluir		
151 3 Viviendas para D. Gabriel Enríquez de la Orden - Finca El Escondite	Vivienda	Avda. del Pardo nº 42	s.d.	CAT 121*	BCV	Incluir		
152 Hotel para la Sra. Vda. De Maldonado en la colonia del Rosario	Vivienda		0		0	Incluir		
153 Villa en Torreledones (Arq. Manuel Martínez Churrillas)	Vivienda		0		0	Incluir		
154 Hotel para D. Gustavo Medina en Torreledones. Arq. Casto Fdez. Shaw	Vivienda		0		0	Incluir		
155 Casa de campo para Dª Concha Quesada en Torreledones	Vivienda		0		0	Incluir		
156 Finca del Cazador	Vivienda	Próxima a la Casa del Hito o entrada al Pardo	ant.1853	CAT 122*	BCV	Incluir		
157 Casa con 21 valvas de agua	Edificación auxiliar finca	Avda. Arroyo de Trofías 3	s.d.	CAT 123*	BCV	Incluir		
158 Casa de labor	Edificación rural	Avda Gabriel Enríquez de la Orden, 31	1878	CAT 124*	BCV	Incluir		



	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Nº Catálogo	Sistema patrimonial	Inclusión en el nuevo Catálogo	PROPUESTAS	
								Propuesta BIP	Valoración siguiente fase
159	Pabellón dentro de la finca Los Pichascuales	Edificación auxiliar finca	Avda. Gabriel Enriquez de la Orden, 31	s.d.	CAT 125*	BCV	Incluir		
160	Casa	Vivienda	C/Magdalena Mejías, 12	s.d.		BCV	Incluir		
161	Villa Chiquita	Vivienda	Carretera de Galapagar, 9	1920 ?		BCV	Incluir		
162	Casas	Vivienda	Carretera de Galapagar, 29-35	1930		BCV	Incluir		
163	Casa - Restaurante El Capone	Vivienda	Pza. Salvador Sánchez Fresatejo, 4	1900	CAT 126*	BCV	Re-evaluar		[1]
164	Edificio de viviendas	Viviendas	C/Dr. Miringo Albina, 22	1934	CAT 127*	BCV	Re-evaluar		[1]
165	Casa	Vivienda	C/Nuestra Sra del Carmen, 3	1975		0	Re-evaluar		[1]
166	Casa	Vivienda	C/Santo Cristo del Consuelo, 5	1975		0	Re-evaluar		[1]
167	Casa	Vivienda	C/Nuestra Sra de la Almodena, 8	1974		0	Re-evaluar		[1]
168	Casa	Vivienda	C/Nuestra Sra de la Paloma, 11	1974		0	Re-evaluar		[1]
170	Embalse de D. Gabriel Enriquez de la Orden	Preso	Avda. del Lago s/n	circa 1961	CAT 128*	IH	Re-evaluar		[1]
171	Jardines y edificaciones auxiliares del Canto del Pico	Jardines y edificación auxiliar finca	Avda. Conté de las Almenas, 3	1920	CAT 129*	BCV	Incluir	BIP	[4]
172	Jardines finca de D. Gabriel Enriquez de la Orden	Jardines monumentales	Avda. Gabriel Enriquez de la Orden, 31	circa 1900	CAT 130*	BCV	Re-evaluar		[1]
173	Cinematógrafo	Cinematógrafo	c/Carlos Picabea, 5	<1936 ¿1950?		BCA	No valorar por falta condiciones	0	0

El Catálogo de las NNSS de 1991:

Elemento de valoración completa por condiciones actuales.

[1] Completar evaluación

[2] Completar datos.

[3] Estudiar inclusión conjunta con el Palacio y los Jardines en el BIC del Canto del Pico

ANEJO II. TABLAS DE DATOS Y VALORACIÓN DE LOS BIENES A PROTEGER



CM	CR	AD	Do	AI	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Catálogo municipal INNSI 1997 (CM)	Valoración preliminar	Propuesta preliminar	Cuadro de condiciones IIT	Catálogo de monumentos para el desarrollo turístico (CT)	Arquitectura y desarrollo urbano (CAUR) IAD	Docubanco (Dn)	A. Lázaro	R.P.A. Lázaro	Duizoso A
1					Casa A. Melga	Vivienda	Avenida de la Comunidad de Madrid, 4	1940	Protección ambiental	CAT 1	Mantener							
2					Casa Torre Alta	Vivienda	Avenida de la Comunidad de Madrid, 12	1940	Protección ambiental	CAT 2	Mantener							
3					Balauza	Vivienda	Avenida Canto del Mirador, 1	1960	Protección ambiental	CAT 3	Mantener							
4					Casa Verde	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 25	1930	Protección ambiental	CAT 4	Mantener							
5					Casa El Peñazo	Vivienda	C/Antonio Lasso, 14	1930	Protección ambiental	CAT 5	Mantener							
6					Casa Chapulapoc	Vivienda	C/Antonio Lasso, 12	1927	Protección ambiental	CAT 6	Mantener							
7					Casa El Centauro	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 16	1960	Protección ambiental	CAT 7	Mantener							
8					Casa Agrícola	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 14	1948	Protección ambiental	CAT 8	Mantener							
9					Casa El Águila	Edificación (Tipo Villa)	C/San Ramón, 4	1930	Protección ambiental	CAT 9	Mantener							
10					Casa El Campillo	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 11	1945	Protección ambiental	CAT 10	Mantener							
11					Casa Recolector	Vivienda	C/San Ramón, 3	1960	Protección ambiental	CAT 11	Mantener							
12					Casa Villa Manolita	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 6	1943	Protección ambiental	CAT 12	Mantener							
13					Casa Rosa	Vivienda	Avenida Rosario Manzanares, 3	1952	Protección ambiental	CAT 13	Mantener							
14					Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	C/Genoa Lari, 30	1957	Protección ambiental	CAT 14	Mantener							
15					Casa El Solitario	Vivienda	Avenida de la Comunidad de Madrid, 5	1920	Protección ambiental	CAT 15	Mantener							
16					Villarosa	Vivienda	Ctra. De Calapagar, 6	1934	Protección ambiental	CAT 16	Mantener							
17					Villa María Teresa	Vivienda	Ctra. De Calapagar, 2	1905	Protección ambiental	CAT 17	Mantener							
18					Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	Pza. de Salvador Sánchez Fraonolo, 2	Rf m 20047	Protección ambiental	CAT 18	Mantener							
19					Edificación de FFCC	Edificación de (trenes)	Pza. de Salvador Sánchez Fraonolo, 1		Protección estructural	CAT 19	Mantener	Plan IIT						
20					Casa El Parque	Edificación (Tipo Villa)	Paseo del Parque, 2	1945	Protección ambiental	CAT 20	Mantener							
21					Edificio	Vivienda	C/Javier Carda de Lasaiz, 60	1940	Protección ambiental	CAT 21	Mantener							
22					Casa Las Colmenas	Vivienda	Avenida de Torrelodones, 36	1954	Protección ambiental	CAT 22	Mantener							
23					Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 16	1900	Protección ambiental	CAT 23	Mantener							
24					Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 20	1900	Protección ambiental	CAT 24	Mantener							
25					Iglesia San Ignacio de Loyola	Iglesia	C/Andrés Vergara, 5	1940,7	Protección integral	CAT 25	Mantener							
26					Edificio	Vivienda	C/Andrés Vergara, 22	1900	Protección ambiental	CAT 26	Mantener							
27					Edificio viviendas de mezzanos	Vivienda	C/Javier Carda de Lasaiz, 13-15	1924	Protección ambiental	CAT 27	Mantener							
28					Casa San José	Vivienda	C/Antonio Lasso, 29	1925	Protección ambiental	CAT 28	Mantener							
29					Casa San Valentín	Vivienda	Ctra. de Torrelodones, 21	1972	Protección ambiental	CAT 29	Mantener							
30					Colegio El Remedal	Colegio	C/ del Herrador, 2	1930	Protección ambiental	CAT 30	Mantener							
31					Villa Rosal y El Mirador	Vivienda	Avenida de Torrelodones, 39-41 / C/Epilano Velasco, 5	1900	Protección ambiental	CAT 31	Mantener							
32					Antigua Casa Lola	Vivienda	Avenida de Torrelodones, 43	1900	Protección ambiental	CAT 32	Mantener							
33					Casa Miraserra	Vivienda	C/ del Herrador, 11	1930	Protección estructural	CAT 33	Mantener							
34					Villa Lourdes	Vivienda	C/ del Herrador, 13	1930	Protección ambiental	CAT 34	Mantener							

CI	CR	AD	DO	AI	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Catálogo municipal NNS5 1997 (CM)	Valoración preliminar	Propuesta preliminar	Campo condiciona III	Catálogo de recursos para el desarrollo turístico (CT)	Arquitectura y desarrollo urbano (CANB) (AD)	Documento (Doc)	A. Irazoz	BPA Irazoz	Oscaros A
35					Casa El Placido	Vivienda	C/ del Herrador, 15	1930	Protección estructural	CAT 35	Mantener							
36					Casa El Panuelo	Vivienda	C/Dr. Huertas, 3	1940	Protección ambiental	CAT 36	Mantener							
37					Casa Miraflores	Vivienda	C/Dr. Huertas, 6	1940	Protección ambiental	CAT 37	Mantener							
38					Casa Montañez	Vivienda	C/Dr. Huertas, 11	1924	Protección ambiental	CAT 38	Mantener							
39					Casa Buenavista	Vivienda	C/Dr. Huertas, 28	1940	Protección ambiental	CAT 39	Mantener							
40					Casa El Cusco	Edificación (Tipo Villas)	C/Tijuaná, 6	1929	Protección estructural	CAT 40	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-29	1			
41					Casa Paternus	Edificación (Tipo Villas)	Monte Paternus	1925	Protección estructural	CAT 41	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-29	1			
42					Casa La Sabana	Vivienda	Avenida de Torreblodones, 15	1900	Protección ambiental	CAT 42	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-27				
43					Villa Blanca	Edificación (Tipo Villas)	Avenida de Torreblodones, 16	1930	Protección ambiental	CAT 43	Mantener							
44					Villa Paha	Vivienda	C/Peña Lina, 3	1941	Protección ambiental	CAT 44	Mantener							
45					Casa Virgen del Canto	Vivienda	C/Peña Lina, 1	1930	Protección ambiental	CAT 45	Mantener							
46					Posada	Posada	C/Antoño Lasso, 16	1955	Protección ambiental	CAT 46	Mantener							
47					Iglesia Nra Sra del Carmen	Iglesia	C/ra Calpizgar, 43	1940	Protección estructural	CAT 47	Mantener							
48					Casa Las Vegas	Vivienda	C/Peña Lina, 2	1949	Protección ambiental	CAT 48	Mantener							
49					Edificio	Vivienda	C/Las Cañoneras, 2	1960	Protección ambiental	CAT 49	Mantener							
50					Edificio	Vivienda	C/Las Cañoneras, 4	1950	Protección ambiental	CAT 50	Mantener							
51					Casa Intendencia	Vivienda	C/Nra Sra del Pilar, 3	1900	Protección estructural	CAT 51	Mantener							
52					Casa Los Robles	Vivienda	C/Santo Crísto del Consuelo, 10	1973	Protección ambiental	CAT 52	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-28				
53					Casa Las Vueltas	Vivienda	C/Santo Crísto del Consuelo, 8	1973	Protección ambiental	CAT 53	Mantener							
54					Casa El Rincón	Vivienda	C/Santo Crísto del Consuelo, 4	1974	Protección estructural	CAT 54	Mantener							
55					Casa	Vivienda	C/Catagena, 1	1974	Protección ambiental	CAT 55	Mantener							
56					Casa	Edificación (Tipo Colonial)	C/Catagena, 8	1974	Protección ambiental	CAT 56	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-28				
57					Cortijo de las Meriás	Vivienda	Venda del Cortijo, 4	1940	Protección ambiental	CAT 57	Mantener							
58					Club de Campo de Torreblodones	Club de campo	Avenida de Torreblodones, 8	1970	Protección estructural	CAT 58	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-25				
59					Residencia Virgen del Casafar	Edificación (Tipo Villas)	Avenida de Torreblodones, 2	1924	Protección estructural	CAT 59	Mantener							
60					Palacio Canto del Rico	Palacio	Avenida Conde de las Almenas, 3	1920	Protección integral	CAT 60	Mantener	BIC	Patrimonio histórico-artístico y etnográfico	PH-51				
61					Edificio Los Cinco Luques	Edificio de viviendas	Pza Epifanio Velasco, 5	1964	Protección ambiental	CAT 61	Mantener							
62					Puente del Caño y Arca de agua	Puente-abrevadero	Pza del Caño y C/Carlon Priaboa	1500-1590	Protección integral	CAT 62	Mantener		Patrimonio histórico-artístico y etnográfico	PH-06	21			
63					Casa El Álamo	Vivienda	C/ra de Valladolid, 28	1964	Protección estructural	CAT 63	Mantener							
64					Parroquia Nra Sra de la Asunción y Casa del cura	Iglesia	C/ra de Valladolid, 26	1900 DDT - 20	Protección integral/estructural	CAT 64	Mantener	Prop. BUP	Patrimonio histórico-artístico y etnográfico	PH-05	5			
65					Villa Amalia	Vivienda	Pza del Caño, 1	1920	Protección ambiental	CAT 65	Mantener							
					Edificio Servicio (Monico del yuntamiento)	Edificación (Tipo viv. rural)	Pza de la Constitución, 2	1965	Protección ambiental	CAT 66	Mantener							
					Edificio La Posada	Edificación (Tipo viv. urbano-rural)	C/Real, 4	1968	Protección estructural	CAT 67	Mantener							
					Edificio Antigua Fábrica de Pan	Edificación (Tipo viv. urbano-rural)	C/Real, 8	1968	Protección ambiental	CAT 68	Mantener							
					Edificio	Edificación (Tipo viv. rural)	C/Real, 9	1968	Protección ambiental	CAT 69	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-30				
					Edificio	Edificación (Tipo viv. rural)	C/Real, 11	1960	Protección ambiental	CAT 70	Mantener		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo	PA-30				



CM	CR	AD	DO	AI	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Catálogo municipal INSSS 1997 (CM)	Valoración preliminar	Propuesta preliminar	Cumple condiciones BIP	Catálogo de recursos para el desarrollo turístico (CT)	Arquitectura y desarrollo urbano (CAM) (AD)	Documento (de)	A. Lázaro	BIP A. Lázaro	Dados A
71					La Cuella	Vivienda	Cerro de Valladolid, 10		Protección ambiental	CAT 71	[1]	Mantener						
72					Casa Villa Paloyola	Vivienda	Cerro de Valladolid, 11		Protección estructural	CAT 72	[1]	Mantener						
73					Torre de Los Leones	Edificación defensiva	Urb. Los Naranjos		Protección integral	CAT 73	[1]	Mantener	Patrimonio histórico-artístico y etnográfico PH-03	Arquitectura militar y defensiva 4				
74					Casa La Montaña	Vivienda	C/Enrique Ruiz Gómez, 2	1944	Protección estructural	CAT 74	[1]	Mantener						
75					Casa Los Corrales	Vivienda	C/Ribades, 1	1970	Protección ambiental	CAT 75	[3]	Mantener						
76					Edificio Casa Los Muecos	Edificio de viviendas	C/Rosal 34,36,38	1968	Protección ambiental	CAT 76	[3]	Mantener						
77					Casa Los Enebrós	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 38	1960	Protección ambiental	CAT 77	[2]	Mantener						
78					Villa Nory	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 2	1968	Protección ambiental	CAT 78	[1]	Mantener						
79					Casa Los Pinos	Vivienda	C/Los Vascos, 2	1925	Protección ambiental	CAT 79	[1]	Mantener						
80					Edificio	Vivienda	Cerro de Valladolid, 2	1970	Protección ambiental	CAT 80	[3]	Mantener						
81					Casa Los Bombardos	Vivienda	Avda Cuatros Olivares, 4n		Protección ambiental	CAT 81	[1]	Mantener						
82					Casa Camero Negro	Vivienda	C/ra del Pardo, s/n	1970?	Protección estructural	CAT 82	[2]	Mantener		Arquitectura apropiada 1		137 BIP		
83					Edificio	Vivienda	C/Jardines, 13	1903	Protección estructural	CAT 83	[3]	Mantener						
84					Casa Villa Saner	Vivienda	C/Las Monjas, 22	1968	Protección estructural	CAT 84	[1]	Mantener						
85					Residencia del INI (Plazuela de Los Penales)	Villa	Avda Gabriel Enriquez de la Orden, 31	1900	Protección estructural	CAT 85	[2]	Mantener						
86					Iglesia Ntra Sra de la Merced	Iglesia	Avda Gabriel Enriquez de la Orden, 29	1975	Protección estructural	CAT 86	[3]	Mantener	Patrimonio histórico-artístico y etnográfico PH-10					
87					Telegráfico	Telegráfico	Finca Frontón, La Encarnación, Monte Los Angeles	1865-1866	Protección ambiental	CAT 87	[3]	Mantener						
88					Puente año 1926	Puente	C/Carros Pizarra, 1	1926	Protección integral	CAT 88	[3]	Mantener						
89					Puente s. XVII	Puente	Cerro de Valladolid, 22	S. XVII	Protección integral	CAT 89	[3]	Mantener						
90					Casa	Vivienda	C/Dr. Domingo Albino, 20	1944	Protección ambiental	CAT 90	[3]	Mantener						
91					Casa	Vivienda	C/Ntra Sra del Pilar, 4	1966	Protección ambiental	CAT 91	[1]	Mantener						
92					Casa	Vivienda	C/ra de Calapagar, 9	1929	Protección ambiental	CAT 92	[1]	Mantener						
93					Casa	Vivienda	Pta Salvador Sánchez Frescobu, 4	1920	Protección ambiental	CAT 93	[1]	Mantener						
94					Casa La Familia del Pesca	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 6		Protección ambiental	CAT 94	[1]	Mantener						
95					Casa El Pesca	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 12	1970	Protección ambiental	CAT 95	[1]	Mantener						
96					Finca El Tomillar	Edificación (Tipo Vta. Rural)	Avda Conde de las Almenas, 32	1942	Protección ambiental	CAT 96	[1]	Mantener						
97					Casa Grande Cerro del Pico	Vivienda	Avda Conde de las Almenas, 3	1929	Protección ambiental	CAT 97	[1]	Mantener						
98					El Cuente de la Cueva	Pintura rupestre	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.	Protección ambiental	CAT 97	[1]	Mantener						
99					Abrego del Piño	Pintura rupestre	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.	Protección ambiental	CAT 97	[1]	Mantener						
100					Molino Juan Mingo	Molino	Cerro de Cuadramera, P. Regional del curso medio del Cuadramera	s. XVII - XX	Protección ambiental	CAT 98	[3]	Mantener						
101					Miña Arroyo Treadas	Miña	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s. XVII - XX	Protección ambiental	CAT 98	[3]	Mantener						
102					Presa del Casco	Presa	P. Regional del curso medio del Cuadramera	1797-1799	Protección ambiental	CAT 99	[3]	Mantener						
103					Canal de Cuadramera	Canal	130 Cuadramera, entre Alcos de Abijón, Pinar y Casas de la Jabala	1767-1779	Protección ambiental	CAT 99	[3]	Mantener						
104					Tuerto de vigilancia Guerra Civil Española	Edificación defensiva	Finca Cantos Noyros	1938	Protección ambiental	CAT 99	[3]	Mantener						
105					Reidón de Cueto de Trolo	Edificación defensiva	Urb. El Montón	1938	Protección ambiental	CAT 99	[3]	Mantener						
106					Cornaliza de Arroyo El Piño	Bienestar etnográfico	Finca El Tomillar, P. Regional de la Cuenca alta del Manzanares	s.d.	Protección ambiental	CAT 99	[3]	Mantener						

CI	CR	AD	DO	AI	Denominación	Categoría	Dirección	Año	Catálogo municipal NNESS 1997 (CM)	Valoración preliminar	Propuesta preliminar	Cumple condiciones DIF	Catálogo de recursos para el desarrollo turístico (CT)	Arquitectura y desarrollo urbano (CAM) (AD)	Decreto (Dc)	BIP A. Leyes	Dados A
107					Corraliza de Las Marias	Edificio etnográfico	Urb. Las Marias, P. Regional de la Ciénaga del Muzumbar	s.d		[5]	Realizar valoración		Patrimonio histórico-artístico y etnográfico				
108					Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/Rodríguez Duval, 11	1971		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
109					Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/El Jilón, 43	2004		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
110					Casa Debas (Anjo, Carvajal)	Vivienda	Avda del Lago, 38	1965-1967		[5]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
111					Vivienda unifamiliar	Vivienda	Avda del Mismo en La Cumbre, Urb. Monte y Los Penales	1981		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
112					Boardon Eco-House	Vivienda	Calle Del Amor, Sector 10 / M1 / parcela 14	2012		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
113					Paula Eco-House	Vivienda	C/Razanes, 6	2012		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
114					Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/uno de los Pinos, 8	2012		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
115					Casa Pich	Vivienda	C/El Rodeo, 47	2005		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
116					Casa Cepareds (Anjos)	Vivienda	C/El Tor, 4	1969		[3]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
117					Villa Fabriciano (Anjo, Sarmiento Oza)	Vivienda	C/El Álamo, 11	1985-1986		[3]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
118					8 viviendas	Vivienda	C/Arrietas del Matorral, Urb. Montañas, parcelas 7.1, 7.2, 8.4 del s.12	2008-2010		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
119					Finca Las Marias	Vivienda	C/uno de los Pinos, 10	2012		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
120					12 viviendas	Vivienda	C/Los Ángeles, 10	2004		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
121					Edificio de viviendas	Edificio de viviendas	C/Andrés Vergara, 1	2008		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
122					Edificio Pazy CIA	Edificio comercial	C/uno de Valdeolid, 6	1989		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
123					Fabricilano Tienda (Anjo, Suárez de Oza)	Edificio comercial	C/Jesus Lara, 47	1998		[5]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
124					Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/Monterrey, 43	2008		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
125					Casa F. Vivienda Mosuar	Vivienda	C/Real	2010		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
126					Vivienda unifamiliar	Vivienda	C/Rodríguez Duval, 16	2003		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
127					Vivienda unifamiliar	Vivienda	Avda del Lago en Guadalupe	2004		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
128					Escuela infantil	Colegio	C/Santa Segura, 29	2006		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
129					Piscina cubierta	Piscina	Pza Juan María Urcola, 4-6	1995		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
130					Tanatorio Municipal	Tanatorio	C/Joaquín Ruiz Jiménez y Comé, 32	1993		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
131					Vivienda	Edificación (Tipo Colonia)	C/Alberquilla Pelín, 10	1968		[7]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
132					Vivienda	Edificación (Tipo Colonia)	C/Alberquilla Pelín, 8	1960		[9]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
133					Vivienda	Edificación (Tipo env. urbano-rural)	C/Real 39	s.d.		[2]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
134					Casa de la Dolores Boyal	Vivienda	Pedregal 1 Parcela 46, Los Angeles	XVIII-XX		[3]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
135					Colegio de Los Suicos	Colegio	Avda del Lago en C/Los Suicos	1990		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
136					Vivienda unifamiliar en los Penales	Vivienda	Avda del Lago, 34	1963		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
137					Vivienda unifamiliar El Bunker (Anjo, Cano Lasso)	Vivienda	C/El Madroño 3	1968		[5]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
138					Casa Petas	Vivienda	Avda del Rodeo, 66	1974		[5]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
139					Vivienda unifamiliar en El Casco	Vivienda	C/Venezuela, 18	1964		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
140					Vivienda unifamiliar en la Borzonilla	Vivienda	Avda del Agua, 11	1990		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
141					Vivienda unifamiliar en El Casco	Vivienda	C/Palacio, 36	1991		[6]	No valorar por falta condiciones		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				
142					Casa Lucio (Anjo, Higuera)	Vivienda	C/Morera, 22	1971		[5]	Realizar valoración		Patrimonio arquitectónico-contemporáneo				















SECRETARIA

Denominación	Año	Dirección	Dpto.	Ejemplares		Tipos		Sistema constructivo		Punto Urbano			Punto Natural			VALORACIÓN ELEMENTOS A EXCLUIR	
				Imp. No. XIX - 1990	Imp. No. XX - 1990	Volúmenes	Imp. No. XX - 1990	Valor	Valor	Regularidad	Comparto Urbanidad	Zona Urbana	Hito	Cantidad	Fragilidad		TOTAL
19 Edificación de PFC																	
96 Pared El Tomillar	1729	Avda. Conde de la Alameda, 32	DCV	1	1	1	2	1	4	1	2	2	2	2	2	2	31,0%
100 Molino Juan Mingo	s. XVIII - XX	Cercado de Ciudadreana, P. Regional del casco	DCV	2	2	2	2	3	7	3	12	2	2	2	2	2	78,1%
101 Mina Arroyo Trobas	s. XVIII - XX	Paseo El Tomillar, P. Regional de la Cuarta sisa del Manzanares	DCV	3	3	1	2	1	4	3	10	1	2	2	2	2	54,7%
102 Pared del Casco	1795-1799	P. Regional del casco medio del Ciudadreana	DCV	3	3	3	3	3	5	3	11	1	1	2	2	2	48,4%
103 Canal de Ciudadreana	1795-1799	Río Guadalupe, entre Albas de Abuya, Panarroy y Casca de la Izabola	DCV	3	3	3	3	3	6	2	11	3	2	2	2	2	92,3%
104 Puente de vigilancia Cuarta Cerri Española		1798 Pinar Cuartos Negros	DCV	2	2	2	2	2	5	2	7	2	2	2	2	2	72,2%
105 Posición de Campos de Trobas	s.d.	Rivera D. Tomillar, P. Regional de la Cuarta sisa del Manzanares	DCV	2	2	2	2	2	5	2	7	2	2	2	2	2	52,3%
106 Corredera de Arroyo D. Priego	s.d.	Ufo. La Mirasol, P. Regional de la Cuarta sisa del Manzanares	DCV	3	3	3	3	3	5	2	10	2	2	2	2	2	53,9%
107 Corraliza de Las Marías	1900-1907	Avda del Lago, 28	DCV	3	3	3	3	3	5	2	10	2	2	2	2	2	63,9%
108 Casa Dolado (Impio. Carrizal)	1909	C/da del Tr. 4	DAC	1	1	2	2	2	6	2	8	3	1	1	1	1	34,0%
110 Casa Caparero (Anexo. Higueruela/41)	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	7	2	10	3	1	1	1	1	64,9%
111 Villa Palencia (Anexo. Salas de Oca)	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	6	2	9	2	1	2	1	1	52,4%
112 Fabricano Trenché (Anexo. Salas de Oca)	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	5	2	8	3	1	2	1	1	42,3%
113 Vivienda	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	1	2	1	4	2	7	2	1	1	1	1	38,0%
114 Vivienda	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	1	2	2	5	2	8	2	1	1	1	1	34,3%
115 Casa de la Dehesa Boyd	1905-1906	Pulgones 1 Paralelo 46, Los Angeles	DCA	3	3	3	3	3	6	3	12	3	2	1	1	1	79,3%
116 Vivienda unifamiliar en las Peñas Blancas	1905-1906	Avda del Lago, 34	DCV	1	1	1	2	2	3	2	6	1	1	1	1	1	31,2%
117 Vivienda unifamiliar El Búnker (Anexo. Julio Cano Lacort)	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	3	2	6	1	1	1	1	1	51,7%
118 Casa Prieto	1905-1906	Avda del Lago, 68	DAC	1	1	2	2	2	6	1	10	2	1	1	1	1	41,0%
119 Casa Lucio (Anexo. Higueruela)	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	5	3	9	3	1	2	1	1	70,1%
120 Casa del Embudo viejo	1905-1906	Lugar Pinar del Embudo Alto, 1	DCV	3	3	3	3	3	7	3	13	3	2	1	1	1	62,7%
121 Casa del Embudo nuevo	1905-1906	Lugar Pinar del Embudo Alto, 1	DCV	2	2	2	2	2	3	2	11	3	2	1	1	1	72,5%
122 Casa Pinar	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	4	2	8	3	1	1	1	1	52,7%
123 Casa	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	3	2	7	2	1	1	1	1	48,0%
124 Casa	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	3	2	7	2	1	1	1	1	52,7%
125 Casa	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	3	2	7	2	1	1	1	1	48,0%
126 Villa Blanca	1905-1906	Avda de Terroblanca, 19	DCV	2	2	2	2	2	6	2	10	3	2	2	2	2	74,7%
127 Casa de Trobas	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	1	1	2	2	2	6	2	9	3	2	2	2	2	69,2%
128 Casa de Trobas	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	7	2	11	3	1	1	1	1	64,4%
129 Casa de Trobas	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	3	3	3	3	3	6	3	12	3	1	1	1	1	65,7%
130 Casa de Trobas	1905-1906	C/da Albaso, 31	DAC	2	2	2	2	2	3	2	7	3	1	1	1	1	69,2%
131 Pared centro de la zona La Peral	1905-1906	C/da Albaso, 31	DCV	3	3	3	3	3	5	2	10	3	2	2	2	2	76,9%
132 Pared centro de la zona La Peral	1905-1906	C/da Albaso, 31	DCV	2	2	2	2	2	9	2	9	2	2	2	2	2	59,3%
133 Pared centro de la zona La Peral	1905-1906	C/da Albaso, 31	DCV	2	2	2	2	2	4	2	8	2	1	1	1	1	52,3%
134 Pared centro de la zona La Peral	1905-1906	C/da Albaso, 31	DCV	2	2	2	2	2	6	2	10	2	2	1	1	1	46,0%
135 Pared centro de la zona La Peral	1905-1906	C/da Albaso, 31	DCV	2	2	2	2	2	4	1	7	2	2	2	2	2	44,2%






RECURSOS NATURALES

Fuente: Catálogo de Recursos Locales para el Desarrollo Turístico. Ayuntamiento de Torreledones 2013

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  RN01 - Charca de la Paloma |  RN07 - Jarín Villa Rosita |
|  RN02 - Cantos Negros |  RN08 - Zona de Protección de la Torre de los Lodones |
|  RN03 - El Gasgo |  RN9 - Las Marías |
|  RN04 - Monte de los Ángeles |  RN10 - Embalse de los Peñascales y su Entorno |
|  RN05 - Área Homogénea Norte |  RN11 - Zonas ligadas a los cursos fluviales |
|  RN06 - Monte Alegria |  RN12 - Vías Pecuarías |

PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ETNOGRÁFICO

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  PH01 El Canto de la Cueva |  PH09 Canal de Guadarrama |
|  PH02 Abrigo del Piño |  PH10 Torre del Telegrafo de Navalpiedra |
|  PH03 Torre de Los Lodones |  PH11 Palacio Canto del Pico |
|  PH04 Molino de Juan Mingo |  PH12 Posición Lince |
|  PH05 Iglesia Asunción de Nuestra Señora |  PH13 Posición de Caños de Trofa |
|  PH06 Fuente del Caño |  PH14 Carralza de Arroyo el Piño |
|  PH07 Mina Arroyo Trofas |  PH15 Carralzas de Las Marías |
|  PH08 Presa del Gasco | |

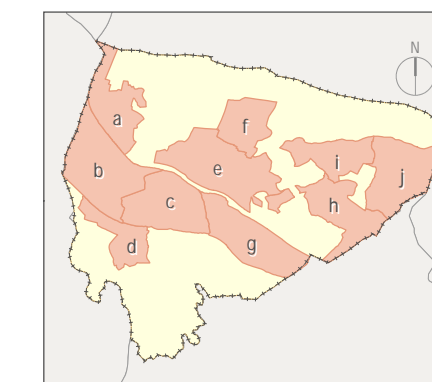
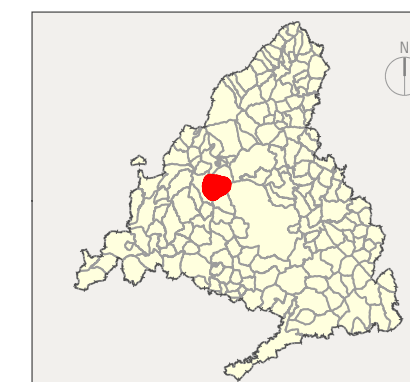
ITINERARIOS

-  Sendas y caminos señalizados
-  Otras sendas
-  Pasos Infraestructuras

- | | |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| IT01 Ruta del Gasco | IT11 La Berzosilla |
| IT02 Ruta del Canal de Guadarrama | IT13 Ruta de los Colegios |
| IT03 Conexión Peñascales-Centro | IT16 Área Homogénea Norte |
| IT04 Ruta Norte | IT17 El Enebrillo |
| IT05 Conexión Peñascales-Centro | IT18 Prado Grande |
| IT06 Vuelta al Embalse | IT19 Trofa |
| IT07 Mirador-Cantos Negros | IT20 Las Marías-Los Corazones |
| IT09 Ruta del Molino de Juan | R08 Muro de El Pardo |
| IT10 Senda Ecológica Ampliada | R19A1 Norte 1 |

LIMITES

-  Término Municipal



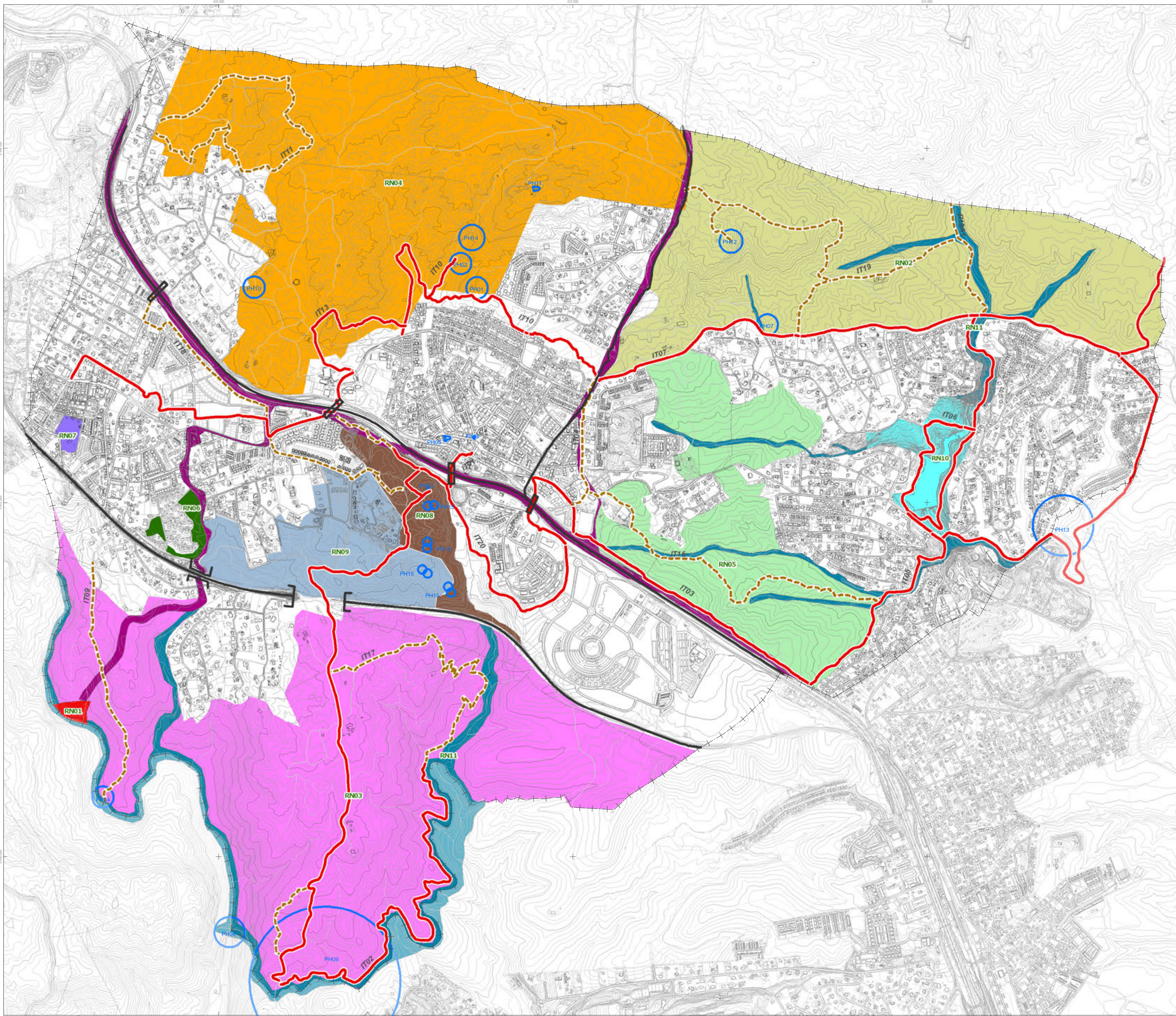
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELEDONES

FASE DE AVANCE



PLANOS DE INFORMACIÓN
 ELEMENTOS TERRITORIALES VALIOSOS

Plan: A4.3 Escala: 1:15.000 Fecha: MARZO 2015

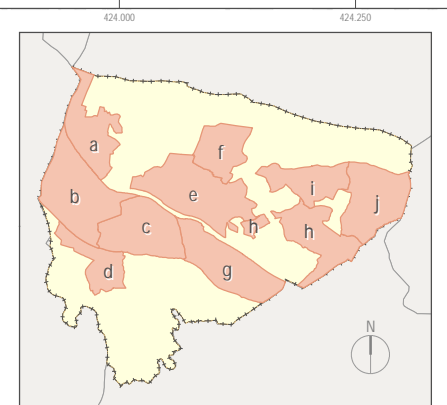




CALIDAD DEL ENTORNO URBANO Y ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL

- Edificios catalogados
- Áreas de Interés Ambiental
- Espacios libres catalogados

- LÍMITES**
- Término Municipal
 - Suelo Urbano y Urbanizable



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TORRELODEÓN

FASE DE AVANCE

PLANOS DE INFORMACIÓN

Calidad del entorno urbano. Elementos de valor patrimonial

#Plan: A5.4 Escala: 1:8.000 Fecha: MARZO 2015



/aa

**INFORME TECNICO SOBRE LA DOCUMENTACION FINAL DEL AVANCE (FASES 3ª Y 4ª)
SUGERENCIAS DE CORRECCION DE PLANOS Y DATOS CORRELATIVOS DE LA MEMORIA (*)**

En relación con la documentación entregada mediante instancia del 15/12/2017 (RE: 22967) por la Empresa COTA 0 / ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES S.L.P, se considera oportuno la introducción de algunas correcciones en los Planos denominados: PLANOS DE ORDENACION / Alternativa -1. Clasificación y Alternativa -1. Clasificación y Categorización.

Dado que la aprobación del AVANCE no tiene efectos jurídicos sobre el planeamiento actualmente vigente, sino solamente efectos administrativos Internos según el Art.56.4 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, dichos cambios, de escasa entidad, no resultan imprescindibles, pero si resultan convenientes a efectos de lograr la mayor claridad gráfica posible, no solo para los vecinos en general y Grupos Políticos municipales, sino como documento de partida para la redacción del nuevo PGOU, para la redacción del Pliego de Prescripciones Técnicas, y en concreto para la redacción del Documento de Aprobación Inicial, aunque este documento disponga de suficiente margen para realizar todos los cambios de detalle que se consideren necesarios relativos sobre todo a la calificación del suelo, siempre que respete el modelo urbanístico que ha obtenido el informe favorable de Impacto Territorial.

Las correcciones propuestas se derivan de la evolución de la situación urbanística desde el punto de vista administrativo, desde la fecha del informe de supervisión del Arquitecto municipal del 30/07/2015. Algunas de ellas ya se han implementado por el Equipo redactor fundamentalmente como consecuencia del resultado del proceso de participación pública, pero otras se proponen de oficio con el objetivo de lograr la mayor coherencia posible para la delimitación de las Unidades de Ejecución en relación con la categoría de suelo urbano que les corresponde: consolidado (SUC) o no consolidado (SUNC), o ámbitos en suelo urbano consolidado con condiciones de ordenación particulares; este último concepto será de utilidad porque clarifica las posibles decisiones que se tomen en el Documento de Aprobación inicial, sobre la propuesta de homogeneizar o no, la normativa urbanística y ordenanzas particulares, al aparecer la *huella* de zonas o áreas con ordenanzas propias, en principio no generalizables.

Finalmente otras correcciones de detalle propuestas pueden considerarse como errores materiales.

(*) Como solución alternativa, puede adjuntarse el presente informe a la Memoria

Clasificación y Categorización:

A) Sin corrección:

- **Unidad de Ejecución nº 25.** Consta solicitud de disolución de la Junta de Compensación conforme a Estatutos por propietarios que suponen cuota del 80,13%. No resuelta por situación administrativa de falta de inscripción de cargos en el Registro de Entidades Urbanísticas de la CAM. Queda pendiente de materialización parte del techo edificable, y parte de la ejecución de la urbanización. Se debe mantener como SUNC, tal como figura en los Planos finales del AVANCE.
- **Unidad d Ejecución nº 2.** Está en la actualidad pendiente la inscripción de las zonas de dominio de la Comunidad de Madrid. Se debe mantener como SUNC, tal como figura en los Planos finales del AVANCE

B) Con corrección:

- **Unidad de Ejecución nº 15.** Se encuentra consolidada por la edificación al menos en un 60%. No hay pendientes operaciones de equidistribución y/o cesión, ni ejecución de obras de urbanización. La tramitación de Obras Mayores culminan con la concesión de Licencia Directa. Está pendiente la

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

FECHA DE FIRMA: 06/01/2018
HASH DEL CERTIFICADO: A41F6A3588431C81710F162164284809C01D518A7

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torreldones - Código Seguro de Verificación: 282560D0C2A965FF6CC8179D4088



adopción de acuerdo sobre la innecesariedad de tramitación de Proyecto de Parcelación modificado. En consecuencia, debe pasar a incluirse en el SUC y su exclusión del SUNC.

Deben incluirse como Ámbitos en SUC con condiciones de ordenación particulares:

- **Subpolígono C del APD-9:** Este ámbito está consolidado por la edificación en cuanto a los aprovechamientos residenciales. Solo queda pendiente la parcela de equipamiento docente. No están pendientes operaciones de equidistribución ni de urbanización. Debe excluirse de su límite la parcela correspondiente al Club de Campo (Torreforum). Excluir del SUNC.
- **Ámbito del APD8:** Zona consolidada, fuera del Plan Especial, delimitada en el Plano de Alternativa - I. Calificación, por tener condiciones particulares de ordenación para la protección de la Torre de Lodones, según Ficha de planeamiento vigente, derivada de la Modificación puntual nº 17, aprobada por Resolución del 15/enero/2003 (BOCM del 10/03/2003)
- **Ámbito antigua parcela Parquesol en los Robles:** Aunque actualmente ya tiene concedida licencia de obras, se considera conveniente mantener la delimitación de un ámbito coincidente con las condiciones de ordenación derivadas de la Modificación puntual de planeamiento 3/2006, aprobada por Resolución del 05/10/2009, pero con publicación reciente del BOCM del 13/07/2017.

Calificación / ordenanzas:

Aunque estas correcciones son de detalle y pueden introducirse sin problema en el Documento de Aprobación Inicial, se recomienda rectificar en el Plano de calificación las siguientes ordenanzas por tener una cierta relevancia en el contexto del suelo urbano:

- Mantener la calificación de EQ, en vez de EL, en la parcela restante de propiedad municipal junto al Colegio Los Angeles y El Peñalar, por ser suelo de naturaleza patrimonial, y así inventariada.
- Parcela de la Berzosilla calificada como INF en la que se sitúa el depósito de agua. Es una infraestructura que no se utiliza, siendo la titularidad catastral municipal aunque no está cedido. El Canal no quiere estas infraestructuras. Se sugiere pase a EL, con independencia de una revisión posterior de todas las zonas que el actual planeamiento califica como su (servicios urbanos).
- La parcela donde se sitúa el Edificio de PAZ y CIA, debe calificarse con la ordenanza CO, y no RU3, en coherencia con su entorno, su tipología y continuidad con el solar del antiguo Bar Olivas (CA1, en la actualidad)
- El ámbito de la actual AIA3, debe respetarse, de tal forma que la manzana situada al Sur con fachada a la Ctra. de Hoyo de Manzanares, debe desdoblarse en dos ordenanzas, al igual que la situada al Oeste: RU2 y CH. De otro modo, quedarían fuera de ordenación edificaciones construidas con tipología de vivienda multifamiliar con fachada a la c/ Real.

VOLUMEN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN:

- **Modificación puntual 1/2013 correspondiente a la FLEXIBILIZACIÓN DE USOS:**
Se dará instrucciones al Equipo redactor para simplificar y actualizar la documentación incluida en este VOLUMEN, puesto que se corresponde con la Aprobación Inicial de la misma, que aunque coincidente con el texto normativo de la Aprobación Provisional, no alude a la ADENDA INFORMATIVA, que formaba parte de ésta última, denominada: CRITERIOS Y PROPUESTAS DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SOSTENIBLE / NOVIEMBRE DEL 2015.

FDO: EL ARQUITECTO MUNICIPAL/ ALBERTO ALONSO BERCERO

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)



ANEXO IV. MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ESTABLECIDAS EN EL CAP.4 DE LAS ORDENANZAS Y FICHAS DE PATRIMONIO HISTÓRICO

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013. *NOVIEMBRE 2015.*

Normativa coincidente con la publicada en el BOCM el día 13 de junio de 2016 correspondiente a su aprobación definitiva.

ADENDA INFORMATIVA. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SOSTENIBLE. *NOVIEMBRE 2015.*

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. *MARZO 2016.*



Ayuntamiento
de
Torreldones

AREA DE URBANISMO

/jmt

MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACION DE USOS DE LAS NNSS/ 97 VIGENTES

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS/1997 VIGENTES REFERIDA A LA
FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS
ESTABLECIDAS EN EL CAP. 4 DE LAS ORDENANZAS

(INCLUYE MODIFICACION / ADAPTACION COMPLEMENTARIA DE LA NORMATIVA
CONCURRENTE DEL CAP.5 (ART. 5.5/ CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO) Y
CAP.11 (ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO)

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
CONCEJALÍA DEL AREA DE URBANISMO

REDACTOR: ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNICIPAL

NOVIEMBRE / 2015

DOCUMENTACION TECNICA / APROBACION INICIAL



1

NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA:
04/11/2015

HASH DEL CERTIFICADO:
A417A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torreldones - <https://sede.torreldones.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC232F14BA8C556394482



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt



NOMBRE:
ALBERTO ALONSO BERCERO

PUESTO DE TRABAJO:
ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA:
04/11/2015

HASH DEL CERTIFICADO:
A41A4A3588A31C8171DF0216A28480BD01D51BA7

MOTIVO:
Firmado Digitalmente

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - <https://sede.torrelodones.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC232F14BA8C556394482



AREA DE URBANISMO

/jmt

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA FLEXIBILIZACION DE USOS DE LAS NNSS/97 VIGENTES

MEMORIA JUSTIFICATIVA /

PREAMBULO /

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 cohonestar 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.

Las recientes manifestaciones del Derecho Comunitario ponen de manifiesto la necesidad de valorar el grado o intensidad de la intervención administrativa deseable, realizando una ponderación de las exigencias del interés público, sin que resulten admisibles fenómenos de intervención excesiva o procedimientos demasiado intensos.

El panorama legislativo reciente en la materia general de urbanismo, y particular en materia de comercio y servicios, ha incidido en una línea de *desregulación normativa*, de tal manera que se ha ido produciendo un acomodo de las ordenanzas municipales a la realidad social, ya que ésta última sufre unos procesos de transformación mucho más acelerados que el planeamiento, cuyos mecanismos de adaptación y modificación, - hasta ahora lentos y plagados de trabas jurídico-administrativas, y de procedimiento-, se van quedando progresivamente obsoletos.

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, como es evidente en la actualidad, donde aquellas han sufrido alteraciones estructurales. Sin embargo, la flexibilidad de aplicación y gestión de un plan urbanístico no significa la alteración constante de sus determinaciones en base a necesidades coyunturales: solo cuando determinado bloque normativo haya quedado manifiestamente *fuera de juego*, como es el caso de la regulación de usos, tan directamente vinculada a la actividad económica, situación agravada por el excesivo tiempo transcurrido hasta la fecha desde la aprobación de las Normas Subsidiarias vigentes en octubre /1997.

MARCO LEGAL / FINES

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





AREA DE URBANISMO

/jmt

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.

Es destacable también la aparición de legislación reciente, tanto de ámbito estatal como autonómica, referida a la liberalización de la economía y flexibilización del comercio, tratando de impulsar los mecanismos legales que puedan contribuir a la generación de la inversión y empleo, potenciando la iniciativa empresarial y el dinamismo económico. Prueba de ello son, entre otras, las siguientes leyes posteriores a la fecha de entrada en vigor de las NNSS/97 vigentes:

- Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid
- Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios
- Ley 1/2008, de 26 de junio de Modernización del Comercio de la Comunidad de Madrid
- Directriz 2006/123/CE del 12 de diciembre relativa a los servicios del mercado interior.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (*Ley Omnibus*), que modifica el RDL 6/2000 de Medidas urgentes sobre la Intensificación de la Competencia
- Ley 17/2009, de 23 de diciembre, sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio (*Ley Paraguas*)
- Ley 8/2009, de 21 de diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña, que modifica la anterior Ley 16/1999 de Comercio interior.
- Ley 1/2010, de 1 de marzo de reforma de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista y otras reformas (LORCOMIN). Esta ley modifica la anterior Ley 7/1996, de 15 de enero.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en el Comunidad de Madrid
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Además, la presente modificación se enmarca en la actividad propia del Ayuntamiento, -en cuanto la potestad de planeamiento-, respecto del criterio de flexibilización de usos que ha inspirado algunas de las modificaciones puntuales de planeamiento aprobadas a lo largo de los años, incluidas las denominadas *instrucciones de servicio*. Se han tenido en cuenta por orden cronológico las siguientes:

- **Orden del 15/septiembre/1998** (BOCM del 13/noviembre/1998) / Correcciones: "Determinaciones sobre ordenanza EQ: Equipamiento y situaciones" (ver **ANEXO 1**)
- **Resolución del 15/julio/1999** (BOCM del 27/septiembre/2009) por la que se aprueban la Modificación puntual 3 relativa a flexibilizar la compatibilidad del uso residencial (RU) con





AREA DE URBANISMO

/jmt

el uso asistencial, y la Modificación puntual 4, relativa a flexibilizar las ordenanzas de residencia unifamiliar (RU y RUA) en relación con el comercio de primera necesidad (ver **ANEXO 2**)

- **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 16/abril/2004** (BOCM del 21/mayo/2004) por el que se aprueban las Normas de interpretación (instrucciones de servicio) denominadas Modificaciones puntuales 1/2004 y 2/2004, referidas a las Condiciones de uso de la Zona 12. (ver **ANEXO 3**) (1)
- **Resolución del 19/diciembre/2005** (Suplemento al BOCM del 6/abril/2006), correspondiente a la Modificación puntual 7/2004, que afecta a las condiciones de volumen para la implantación de los equipamientos públicos y las condiciones de compatibilidad de usos entre todas las zonas de equipamiento, que afecta a los Arts.11.7.4 y.11.7.5 (ver **ANEXO 4**)
- **Resolución del 1/septiembre/2010** (BOCM del 27/octubre/ 2010) correspondiente a la Modificación puntual 1/2009, referida al cambio de calificación de una parcela municipal, para su uso como aparcamiento público (que supone la creación de una nueva subzona EQ/7.5-AP), modificando los Arts.11.7.1B) y 11.7.5 .Afecta también a la compatibilidad de la Zona "su" (servicios urbanos) con las subzonas de Equipamiento de la Zona 7(ver **ANEXO 5**)

Finalmente la presente Modificación pretende paliar en lo posible los efectos de la crisis económica que afecta a la población, con especial atención a las actividades comerciales, y concretamente a los emprendedores y el pequeño comercio, que en Torrelodones, -como en el resto de las poblaciones de su entorno-, está padeciendo una sangría incesante de cierres de negocios.

CRITERIOS TECNICOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION /

Generales /

- a) Incorporar, integrar y armonizar, y al mismo tiempo simplificar, en el CUADRO resumen de compatibilidades, las modificaciones realizadas por el Ayuntamiento y aprobadas oficialmente, que hayan tenido que ver con la variación de las condiciones de uso. Aunque la incorporación de las mismas en dicho CUADRO pudiera resultar redundante, aquellas, por una cuestión metodológica, se mantienen en el texto normativo, para no perder la pista de las modificaciones introducidas desde el punto de vista cronológico.
- b) Mantener la estructura básica de las Ordenanzas vigentes, respetando la compatibilidad de usos existente, de tal manera que lo que en todo caso, se amplían y flexibilizan las condiciones, pero no se restringen respecto de la situación actual, a salvo de corrección de errores materiales evidentes o incoherencias manifiestas.
- c) Suprimir categorías o situaciones cuya interpretación ha resultado ambigua, contradictoria, o en algún caso, innecesaria. A modo de ejemplo, la posible confusión entre edificio *independiente* o *exclusivo*. Siempre con las excepciones de rigor.
- d) Añadir categorías o situaciones que impulsen una ampliación de los ámbitos de aplicación para determinados usos, y que al mismo tiempo ayuden a clarificar y concretar la interpretación de la normativa y su traslado al CUADRO de compatibilidades.

(1) El texto de las Normas de interpretación no se publicaron en el BOCM, lo que hace dudar de su ejecutividad, aunque resulten pertinentes respecto de los objetivos de la presente modificación.





AREA DE URBANISMO

/jmt

- e) Modificar esencialmente la normativa del CAP.4, modificando a su vez lo que resulte necesario del CAP.11 para hacer posible la materialización de las condiciones particulares de edificación en coherencia con las condiciones particulares de los usos.
- f) Mantener inalterables las condiciones de aprovechamiento de las Ordenanzas Particulares del CAP.11, de manera que la presente modificación no suponga incremento alguno de la edificabilidad lucrativa asignada a las parcelas por el planeamiento vigente, manteniendo en todo caso, a efectos del cumplimiento del Art. 67 de la Ley 9/2001, la proporción entre aprovechamientos y dotaciones públicas.
- g) Actualizar las referencias concretas a la legislación estatal o autonómica solo en los casos en los que aquella haya quedado manifiestamente obsoleta o simplemente derogada, haciendo en otras ocasiones referencias genéricas a su aplicación, ya que es evidente la incesante obsolescencia de las normas en cortos periodos de tiempo.
- h) Intervenir respecto de las condiciones de intensidad de los usos permitidos (y su traslado a las condiciones de ocupación) solamente en el caso de dotaciones públicas, y concretamente para el caso de Espacios Libres/ Equipamientos con edificabilidad no computable, es decir sin aprovechamiento lucrativo
- i) Mantener inalterable la normativa de protección de los edificios y espacios libres catalogados del Cap.7 de las NNSS, a salvo de algunas precisiones y cautelas introducidas en el Cap.4, de forma que la flexibilización de usos no afecte a las condiciones de intervención y obras permitidas en función del grado de protección de los edificios de la normativa vigente. Tampoco tiene ninguna repercusión sobre las condiciones de parcelación que afecten a elementos o conjuntos protegidos (Áreas de Interés Ambiental) ni alteran el Catálogo en ningún sentido.
- j) Mantener un justo equilibrio entre las demandas sociales de flexibilización de usos, el fomento de medidas que reactiven las actividades económicas, y los criterios urbanísticos básicos que fundamentaron la zonificación establecida por el planeamiento vigente, sin que en ningún caso, las modificaciones introducidas supongan un nuevo modelo territorial, o cambios fundamentales de la ordenación urbanística, que justificarian una revisión del planeamiento.
- k) Finalmente la presente modificación **carece de repercusión medioambiental** y no supone la disminución de espacios libres o zonas verdes, tanto pertenezcan a las redes locales como generales del Municipio.

Concretos /

• **CAP. 4 / CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS /**

- **Art. 4.1.c)** Se aclara que en los sectores urbanizables, además de los usos genéricos descritos en este Capítulo con carácter general para suelo urbano, los Planes Parciales, tienen competencia para establecer determinados usos pormenorizados para un determinado ámbito de planeamiento. Sin embargo se pretende extender la aplicación de la presente flexibilización de usos a los sectores urbanizables, completamente desarrollados y ya consolidados como suelo urbano, salvando la regulación de usos derivada de las Ordenanzas específicas de aquellos cuando no son asimilables urbanísticamente los usos pormenorizados (y la zonificación correspondiente) del planeamiento de desarrollo con los genéricos del suelo urbano. Se establecen unas condiciones tasadas para considerar asimilables las diferentes zonas de ordenación.
- **Art. 4.2.4. A1 y A2.** Se añaden precisiones en la misma línea que el anterior, dada la confusión que se aprecia, a veces en la aplicación de la normativa sobre usos





AREA DE URBANISMO

/jmt

establecida en ordenanzas genéricas NNSS/97- ordenanzas específicas Planes Parciales (u otros instrumentos de desarrollo)

- **Art. 4.2.6.10.** Se añade al Uso catalogado. EC, la categoría de “*Area de Interés Ambiental*” en coherencia con las categorías que aparecen en el Art. 4.12.1.b)
- **Art. 4.3.1.c).** Se restringe la condición relativa a la localización del uso de vivienda en la edificación principal, a la Categoría 1ª, porque no tiene sentido extenderla a la Categoría 2ª de vivienda multifamiliar, como, quizás por error, figura en la normativa vigente.
- Se explicita que se admite un elemento de conexión entre la edificación principal y auxiliar, a efectos de garantizar la continuidad entre ambas, concretando el alcance, junto la modificación correlativa del **Art.11.4.3** (nuevo **Apdo. E**), de un concepto jurídico indeterminado como es *un continuo edificado*.
- **Art. 4.3.2.** Se añade una referencia genérica a la obligación de cumplir con la legislación sectorial y específica (Código Técnico, incluido) respecto de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene.
- **Art. 4.4.0.a) y b).** La definición vigente del uso genérico de “*comercio y servicios*” se hace corresponder con un nuevo apdo.a) precisando que en su ámbito también (lógicamente) se incluyen edificios.
- Se añade un nuevo **Apdo.b)** abriendo la posibilidad de admitir usos bajo rasante, como excepción a la norma general, siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en las Ordenanzas y en la legislación específica en la materia que sea de aplicación y esté vigente en cada momento, describiendo en un listado no limitativo, la normativa más destacable en materia de uso comercial.
- **Art. 4.4.1.a) b) y c).** Sin recurrir a una sistematización innecesaria, se actualiza la definición del uso comercial, a la luz de las actividades y clasificación contenida en la legislación actualmente vigente; concretamente: el RDL 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios, y fundamentalmente, la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid.
- Se añade un **Apdo.b)** derivando las actividades permitidas y su ejercicio, la ejecución de obras y el régimen sancionador a la legislación vigente.
- El actual Apdo. b) pasa a denominarse **Apdo.c)** añadiéndose tres nuevas *situaciones* (2ª,3ª y 4ª) que se entienden genéricamente compatibles con el uso comercial: en planta baja y primera, en planta sótano/semisótano, en viario o espacio libre público. Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*, puesto que no se sabe si se refiere a un edificio existente que goza ya de usos mixtos, o se refiere a una zona de ordenanza en la que el uso residencial es compatible a priori con otros usos (interpretación aplicada hasta ahora, y no demasiado clara)
- **Art. 4.4.2.c)** Para el uso de oficinas, se suprime igualmente la *situación 2ª*. Se añaden tres nuevas *situaciones* en coherencia con lo establecido para el uso comercial (2ª, 3ª, y 4ª) en planta baja, en planta baja y primera, en planta sótano/semisótano





AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 4.4.3.** Se cambia la denominación del epígrafe, ya que conceptualmente, el uso de *Hostelería*, no era identificable de forma automática con las categorías establecidas en este precepto asimilables a un uso turístico o de alojamiento residencial. Pasa a denominarse: "*Alojamiento Turístico /Residencial*"
- **Apdo. a).** Se suprime la prohibición de *aparthoteles*, ya que se admite, y así se precisa ahora para la Categoría 1ª, alojamientos turísticos en cualquier modalidad que admita la Consejería competente de la CAM, a la que se remite por lo tanto el cumplimiento de su legislación específica, con independencia de las restricciones que se imponen en el CUADRO de compatibilidad de usos.
- **Apdo. b)** Se establecen dos nuevas categorías muy específicas: alojamientos tipo *bed & breakfast* (cat.3ª) y (casas de) turismo rural (cat.4ª)
- **Apdo. c)** Se añaden dos nuevas *situaciones*: en plantas de edificio residencial multifamiliar (2ª) / en plantas de edificio residencial multifamiliar (3ª)

- **Art. 4.4.4.** Se cambia la denominación del epígrafe por *Hostelería*, ya que conceptualmente, el uso de *Reunión y Recreo*, no es identificable, gramatical e intuitivamente, con la definición vigente, y si lo es en cambio el propuesto.
- **Apdo. b)** Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*. Se añaden dos nuevas *situaciones*: en planta baja y primera (3ª) / en sótano/semisótano (4ª)

- **Art.4.4.5.a)** Se retoca la definición del uso de "Espectáculos" admitiendo el uso al aire libre.
- **Apdo.b)** Se añade una nueva *situación* (3ª) En espacios libres públicos, en coherencia con la definición modificada.

- **Art. 4.4.6.** Nuevamente se hace referencia a la obligación de la normativa vigente, tal como se hizo para el Art.4.3.2, respecto de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- **Art. 4.4.7.a)** Idem referencia a normativa concurrente y CT.
- **Apdo.b).**Nueva redacción respecto de la posible autorización de los usos comerciales en sótano/semisótano, estableciendo las cautelas necesarias para un uso público en dos apdos. **b1)** Cumplimiento de la legislación específica y sectorial aplicable, y **b2)** Vinculación al uso /actividad principal de planta baja

- **Art. 4.5.0.** Se añade en la definición del uso dotacional, la referencia a asociaciones, fundaciones y asimilables.

- **Art. 4.5.1.** Se completa la denominación genérica del uso Cultural con el término. "*Escolar*"
- **Art. 4.5.1.a)** Se incluyen en relación con el uso cultural-escolar: colegios, academias, manifestaciones y eventos al aire libre.
- **Apdo. b)** Se suprime la *situación 2ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*. Se añade una nueva *situación* (4ª): En espacios libres públicos. Se desdobra la *situación* 1ª en dos, dependiendo de si el uso residencial es multifamiliar (1ª) o unifamiliar (2ª)





AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 4.5.2.a) y b)** Se amplía la definición de uso sanitario y se modifica el contenido de las Categorías 2º (clínicas) y 3ª (consultorios) vigentes, a la vista de las definiciones del ANEXO II del RD 1277/2003 de 10 de octubre, y DECRETO 51/2006, de 15 de junio, relativo a autorizaciones de establecimientos sanitarios de la Comunidad de Madrid.
- **Apdo. c)** Se añade una nueva *situación* (3ª) en coherencia con el resto de los usos dotacionales: En edificios exclusivos.

- **Art. 4.5.3.a)** Respecto la definición, se precisa que se admiten establecimientos asistenciales en cualquier modalidad admitida por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para las categorías 1ª y 2ª, ya que la categoría 3ª puede admitir posibilidades más abiertas en relación con el término "Otros"
- **Apdo. b)** Para la categoría 2ª (medicina geriátrica) se precisa que se admiten varias modalidades: o la Residencia convencional en edificio independiente, o un conjunto de edificios residenciales en régimen de comunidad con servicios comunes (cohousing)
- **c)** Para el uso asistencial, se suprime la *situación 3ª: en edificios con usos diferentes al de vivienda*. En la *situación 1ª*, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*, siendo ésta corrección de carácter general, ya que conceptualmente el primero, se identifica con una descripción topológica, y no con un destino a un uso determinado y concreto.

- **Art. 4.5.4.a) y b)** Como uso institucional se incluye la posibilidad de manifestaciones o eventos al aire libre (definición); en correspondencia se añade una nueva *situación* (3ª): En espacios libres públicos. En la *situación 2ª*, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*,

- **Art. 4.5.5.a)** Se modifica la definición del uso Dotacional *Otros*, relativa a la condición final: *siempre y cuando sean de carácter público*. En primer lugar porque podría interpretarse como contradictoria con la definición genérica del Art. 4.5.0 que permite tanto usos públicos como privados; en segundo lugar porque dicha condición ha resultado perjudicial para los intereses económicos del Ayuntamiento, al exigir los titulares privados de ciertas parcelas con dicha calificación, la expropiación de la misma, sin que en realidad fuera intencionada la decisión municipal de equipar la ordenanza equivalente EQ/7.5, con una dotación incluida en las redes públicas locales o generales. La modificación propuesta favorece la única interpretación armónica posible: que con independencia de su titularidad o dominio, el uso resultante debe ser público.
- **Apdo.b)** En la *situación 1ª*, se sustituye el término *independiente* por *exclusivo*. Se añaden dos nuevas *situaciones*: en edificios con uso diferente a vivienda (2ª) / en espacios libres públicos (3ª)

- **Art. 4.6.1.a)** Para el uso "Industrial y Almacenamiento" se suprime la exigencia de que no exista servicio de venta al público, permitiendo ahora expresamente la distribución de mercancías.
- **Apdo.4.6.1. b)** Para las Categorías 1ª y 2ª (pequeñas industrias y artesanías) se suprimen las limitaciones de potencia, manteniendo las superficies. Se excluye el uso específico de Estaciones de lavado y engrase, aunque éste último pueda caber en los talleres de reparación de vehículos. Se añade una nueva categoría:





/jmt

- Estaciones de Servicio (5ª) corrigiendo un vacío legal en la normativa hasta ahora vigente.
- **Apdo.c) Situaciones:** la situación 1ª se desdobra en dos, separando la situación en anexos a vivienda unifamiliar de la situación en planta baja, antes juntas. Se matiza que la situación en manzanas (4ª) debe corresponderse con un Polígono industrial en suelo urbano, y en la misma línea se suprime la situación en zonas aisladas *fuera de las zonas urbanizadas*, porque todos los usos descritos en el Cap. 4, se desarrollan en suelo urbano, introduciendo una nueva situación: en sectores urbanizables (5ª)

 - **Art. 4.6.2.** Se añade un nuevo **apdo. D)** de remisión genérica, en cuanto las condiciones de habitabilidad e higiene, al obligado cumplimiento de la normativa específica aplicable, especialmente en esta materia, la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

 - **Art.4.7.1.a)** Se modifica la definición genérica de las zonas verdes por obedecer a un concepto obsoleto de las mismas, -identificado con una interpretación casi decimonónica de los parques y jardines como espacios ajardinados destinados casi únicamente a la contemplación-, perfectamente compatible con un concepción más amplia y contemporánea de unos espacios libres multiusos relacionados con el ocio y esparcimiento con especial atención a las necesidades de la población juvenil.
 - **Apdo. b)** Como consecuencia de la modificación de la definición genérica, se modifica también las definiciones para las **Categorías 1ª** (Parque) y **Categoría 2ª** (Jardines). Para la **Categoría 5ª**, se hace una precisión sin trascendencia sobre la exclusión general de los jardines privativos propios de la vivienda unifamiliar / "Jardín privado, correspondiente a la Ordenanza /Subzona EL/9.6

 - **Art. 4.7.2.** Se cambia el título del epígrafe "Verde-Deportivo" por "*Equipamiento-Deportivo*, por resultar más acorde con las condiciones de edificación de la Ordenanza/ Subzona EL/9.3 que tiene cierta edificabilidad y no resulta asimilable en su totalidad al concepto genérico de Zona verde.
 - **Apdo.a)** Se precisa en la definición que los espacios para la práctica y enseñanza de los deportes puede realizarse en espacios *abiertos o cerrados* y que también se corresponde con actividades deportivas practicadas de forma individual o colectiva, en espacios privados (privativos o comunes) y públicos.
 - **Apdo. b)** Se modifica la definición de la Categoría 1ª, sustituyendo el concepto de *salas* cubiertas, por *pabellones* cubiertos.
 - **Apdo. c)** Se añade dos nuevas *situaciones*: En espacios libres de parcela de uso residencial (2ª) /en espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda (3ª)

 - **Art. 4.8.1.b)** Para el uso de "Garaje-aparcamiento" se hace una precisión para las Categorías 1ª y 2ª añadiendo el término "*Garaje*" y para la Categoría 3ª añadiendo "diferentes a vivienda". Se añade una nueva Categoría (4º): Parking de uso público/ privado
 - **Apdo.c)** Se precisa la definición de la Situación 4ª: En viario o espacio libre público *en superficie*. Se añade una nueva Situación (5ª): En viario o espacio libre público *en el subsuelo*.



AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Apdo.d).** Se suprime, por no incluirse el uso de “Estaciones de lavado y engrase” en ninguna categoría o situación, en este precepto, y sin embargo encuadrarse dicho uso dentro de la nueva Categoría (5ª) del Art. 4.6.1 (Estaciones de Servicio)
- **Apdo.4.8.2.b)** Se redefinen las Categorías de la red viaria, ampliando las tres existentes a cuatro, a efectos de una jerarquización más clara, -en orden a las competencias de las diferentes administraciones-, y a la vista del análisis del sistema viario analizado en el PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible) recientemente aprobado, quedando finalmente la red supramunicipal (1ª) / la red arterial (2ª) / la red general (3ª) y la red local (4ª)
- **Apdo.c)** Se añade una nueva situación (5ª): Zonas exclusivas de aparcamiento.
- **Art. 4.9.b)** Para el uso de servicios urbanos, se concreta algún tipo de instalación más para la Categoría 2ª (residuos urbanos, centros de transformación). Se sustituye el contenido de la actual situación 3º (seguridad), que no se sabe muy bien a qué corresponde dentro del epígrafe genérico de “servicios urbanos”, por usos vinculados a la ejecución de medidas derivadas del PMUS, relacionadas fundamentalmente con el uso peatonal y ciclista.
- **Apdo.c)** Se añaden cuatro nuevas *situaciones* porque de otra manera ciertas instalaciones urbanas no pueden consolidarse en zonas con uso residencial: en parcelas y edificios de vivienda multifamiliar (3ª) / de vivienda unifamiliar (4ª) / en viario o espacios libres públicos (5ª) / en edificaciones con uso diferente a vivienda (6ª)
- **Art. 4.10.1.c)** Para el uso de Conjunto con Proyecto, se precisa que no se necesita la formulación de ninguna figura de planeamiento en coherencia con lo establecido en la Ordenanza correspondiente CP (Conjunto con Proyecto) y la práctica administrativa desde su vigencia en cuanto la aplicación directa de las condiciones de uso de la Ordenanza de zona.
- **Art. 4.10.1.d).** Se añade un nuevo apartado para hacer compatible un posible cambio de uso con el mantenimiento de las condiciones de volumen de la licencia original, sin estar obligado al mantenimiento de los porcentajes que en determinadas zonas de ordenanzas de las NNSS/86 se establecía para el reparto del uso comercial/residencial en una parcela.
- **Art. 4.12.2. a)** Para el uso catalogado, en aplicación de las condiciones establecidas en el CUADRO A, se amplía la referencia a la posible compatibilidad, con los usos definidos en los Art.4.7 (Espacios Libres y Deportivos), Art. 4.8 (Garaje y Aparcamiento) y Art.4.9 (servicios urbanos)
- **Apdos. c) y d)** Se añaden dos nuevos apdos. en correspondencia con el texto aprobado como Normas de Interpretación por la Junta de Gobierno (acuerdo del 7/septiembre/2004), respecto la aplicación de las condiciones generales del uso catalogado. Aunque la norma del Apdo. d) queda incorporada en el CUADRO de compatibilidad de usos, se deja el texto por coherencia cronológica. Estas precisiones normativas no modifican en absoluto las condiciones de intervención vigentes en los edificios catalogados en función del grado de protección asignado.
- **Art. 4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA LEY 3/2013 /** Se incluye un nuevo Artículo para garantizar la aplicación de la Ley de Patrimonio Histórico de la CAM, con independencia de los bienes incluidos en el



AREA DE URBANISMO

/jmt

Catálogo vinculado al planeamiento. Para los usos que se desarrollan en suelo urbano se debe tener en cuenta un nuevo ANEXO al CAP IV, que contiene las Fichas de los Bienes y Espacios afectados por la Ley 3/2013

- **ART.4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A CAUCES PUBLICOS.** Se añade un nuevo Artículo para garantizar la aplicación de la Ley de Aguas, Plan Hidrológico nacional y legislación concordante.

- **CAP. 5 / CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION /**
 - **Art. 5.5.2. A4)** .Se modifica su redacción dejando abierta la posibilidad de usos en sótano/semisótano, pero imponiendo condiciones de complementariedad y vinculación al uso principal de planta baja, concretando la imposibilidad de usos viveros en sótano para usos residenciales.

- **CAP. 11. / ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO /**
 - **Art. 10.02.b) y c)** Se realizan aclaraciones de naturaleza instrumental sobre la interpretación de los símbolos contenidos en el CUADRO A, sobre el gradiente de compatibilidad entre un determinado uso pormenorizado y la correspondiente Ordenanza particular de zona, ya que en el Cuadro vigente se dan ciertas incoherencias.

 - **Art. 11.3.2. D)** Se extiende la posibilidad de una ordenación de viviendas unifamiliares en pro indiviso a las subzonas RU1 y RU2, ahora permitida únicamente para la subzona RU3, ya que no existe ninguna razón urbanística para su prohibición, flexibilizando por lo tanto las condiciones de uso de las parcelas con dicha calificación; resultando coherente con la idéntica regulación de compatibilidad de usos para las tres subzonas.

 - **Art.11.3.5.** Relativo a las condiciones de uso en la ZONA 3 (RU), y su compatibilidad del uso de guardería, ampliando el ámbito de aplicación, respecto lo aprobado por Resolución del 15/noviembre/1999, a la subzona RU3. Por otra parte se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1ª necesidad) ampliando también su ámbito de aplicación a la subzona RU2 y RU3

 - **Art. 11.4.1.A)** Relativo a las condiciones de uso de la ZONA 4 (RUA). En coherencia con lo establecido en el Art.4.3.1.b) se concreta la posibilidad del uso de vivienda BIFAMILIAR, contenido en la tipología genérica de vivienda unifamiliar aislada, que debe mantener sus parámetros urbanísticos, aunque la distribución funcional interior del edificio que alberga tal uso, pueda corresponder a un programa de dos viviendas, dando cobertura legal a propuestas arquitectónicas que periódicamente aparecen, camufladas mediante subterfugios poco creíbles, y que en algún caso son objeto incluso de concesión de la correspondiente licencia.



AREA DE URBANISMO

/jmt

- **Art. 11.4.3.E)** Para la ZONA 5 / Conjunto con proyecto, se añade un nuevo Apdo, para concretar las condiciones de volumen que debe tener un elemento de conexión entre la vivienda y uso principal, y edificación auxiliar a efectos de la exigencia de continuidad establecida en el Art. 4.3.1.c), penalizando además esta solución al computar al 100% respecto edificabilidad y ocupación, tratando de garantizar que dicho elemento no sea solamente un porche o pasarela ligera de enlace, sino un elemento arquitectónico *sólido*.
- **Art. 11.4.4.** Modificación de las condiciones de uso en la ZONA 4 (RUA), respecto lo aprobado por Resolución del 15/noviembre/1999. Se incrementan ligeramente los límites de superficie para el uso comercial (artículos de 1ª necesidad) de forma gradual para las diferentes subzonas, equivalente aproximadamente a un 30% sobre el techo edificable residencial aplicado sobre la parcela mínima establecida en cada caso. Resultando unas superficies máximas de: 150 m2 (RUA1) / 90 m2 (RUA2) / 80 m2(RUA3)
- **Art. 11.5.B3)** Se abre la posibilidad de aplicar las condiciones de volumen (y en consecuencia del uso de la Ordenanza de Zona) para una demolición parcial de un Conjunto con Proyecto (ZONA 5)
- **Apdo. B4)** Se mantiene la obligación general de redacción de un Plan Especial o Normas Complementarias para cambiar las condiciones de edificación (e indirectamente de uso) a salvo (y así se precisa) de una modificación del planeamiento general, que pos su mayor rango debe prevalecer sobre dichos planes de ordenación de carácter derivado.
- **Art.11.7.3.D1).** Se añade una aclaración competencial para el caso de que un Equipamiento se desarrolle en un edificio catalogado y ello implique una modificación del Catálogo, lo que implicaría la competencia de la Comisión de Urbanismo.
- **Art.11.7.3.D2).** Relativo a la aplicación excepcional de parámetros (normativa ya aprobada) pero a la que añade una causa más para su motivación, que no es otra que compatibilizar la conservación de las condiciones de protección de los edificios catalogados, manteniendo los elementos arquitectónicos o tipológicos en los que se fundó su catalogación, con la posibilidad de que puedan adaptarse funcionalmente para el cumplimiento de las normativas sectoriales y específicas aplicables que vayan entrando en vigor y que afecten al uso de los mismos.
- **Apdo. D3)** Para evitar que los límites actualmente establecidos de posible aplicación a las dotaciones públicas, respecto de los parámetros de edificabilidad y ocupación, puedan alterar de forma sustancial los inmuebles protegidos, se limita el posible incremento de edificabilidad a un 25% para el caso particular de edificios catalogados, inferior al 50% o al 30% establecidos según que zonas, aunque se abre la posibilidad de la aplicación excepcional de parámetros a cualquier uso compatible con las subzonas de ordenanzas de EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES del Art.11.7.1(aunque sea de titularidad privada) salvo si se trata por lo tanto de un uso de vivienda, en orden al mantenimiento del tejido residencial.
- **Art. 11.7.5.b)** Se modifica puntualmente (en su inicio) para establecer una redacción coherente con el Art. 5.5.2. A4) con la diferencia que en este caso, como excepción a la regla general, se penaliza la edificación en semisótano



/jmt

considerando su superficie computable, manteniendo a dichos efectos la redacción del actual apdo.c)

- **Art.11.7.6.C)** Se establece una excepción, basada en la singularidad del tráfico puntual generado por los centros docentes, respecto del cumplimiento del estándar vigente para los Equipamiento y Dotaciones, de 1,5 plazas/100 m²c edificables, únicamente para el uso escolar, aplicado a un edificio con dicho uso exclusivo que se desarrolle en una parcela situada en suelo urbano consolidado. Se reduce al 50%, es decir 0,75 plazas /100 m²c.
- **Art.11.9.1.A)** En la definición genérica de la ZONA 9, Espacios Libres EL, se añade la posibilidad de admitir instalaciones deportivas para resultar coherente con los usos reales de los parques urbanos, en los que la práctica del deporte es habitual, y también con la regulación vigente.
- **Art.11.9.3.A)** Se precisa en relación con las condiciones de uso y edificación para la subzona EL/9.6 (jardines privados), que no solo pueden derivarse de un Plan Parcial, sino también de un Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, y en general de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo vigente.
- **Apdo. B)** Se desdobra en dos Apdos la regulación de usos vigente:
- **Apdo.B1)** Se modifica la redacción relativa a la admisión de edificaciones provisionales o permanentes de escasa entidad en suzonas EL/9.1 o EL/9.2, estableciendo un gradiente proporcional a la superficie de aquellas, limitando la superficie construida de dichas instalaciones, puesto que la actual proporción (12 m²c/ 5.000 m²s o fracción) resulta totalmente insuficiente para viabilidad de la explotación de edificios existentes en los parques, u otros que pudieran salir a licitación. Se establecen tamaños de 25 m²c, 50 m², 100 m² y 150 m² en proporción a superficies inferiores a 5.000 m²s, iguales o superiores a 5.000 m²s, iguales o superiores a 10.000 m²s, e iguales o superiores a 15.000 m²s, respectivamente.
- Se concreta cómo deben computarse la superficie de los Parques/jardines porque en zonas de urbanizaciones alejadas de los núcleos urbanos puede tratarse de superficies continuas o discontinuas con dicha calificación, pero que no responden a un parque nominalmente concreto, debiendo en todo caso mantenerse la proporción entre edificaciones y superficies, y quedar así administrativamente cotejado en el correspondiente expediente (de obra, de licitación, de derecho de superficie, etc)
- **Apdo.B2)** Se añaden tres nuevos párrafos regulando los usos /instalaciones deportivas, proponiendo límites sobre su ocupación para que el uso principal de espacio libre como lugar de esparcimiento se mantenga / (1).Para ambas subzonas, y en el caso de superficies mayores a 5.000 m²s, para usos deportivos en superficie, se establece un límite del 20% /para una superficie inferior, un 15% / (2) Para la subzona EL/9.1 se admiten usos deportivos al aire libre (o cualquier otro uso dotacional público) con posibilidad de cubrición de las instalaciones existentes con un límite máximo del 10%, y un límite del 30% si se suman las instalaciones restantes deportivas en superficie / (3) Se establece la cautela para el caso (poco probable) de evitar que alguna instalación o dotación existente resultara fuera de ordenación por causa de exceder de la ocupación propuesta.
- **Apdo.C)** Se aclara que los parámetros vigentes de aprovechamiento de la subzona EL/9.3. Verde-Deportivo, en el caso de aplicarse sobre una parcela no calificada exactamente como tal, pero compatible con el uso, de acuerdo con el



AREA DE URBANISMO

/jmt

Art.4.7.2, -a su vez modificado-, serán los propios de la zona donde se materialice un determinado equipamiento deportivo.

- **Art.11.10.2.B)** Se matizan las condiciones para las subzonas 10.1/10.2/10.3 de la ZONA 10 (Aparcamiento y red viaria) respecto de los usos/instalaciones permitidas: mobiliario urbano, kioscos, puestos de bebidas, etc, admitiendo como novedad terrazas cerradas y/o cubiertas pero remitiendo su normativa al desarrollo de unas ordenanzas específicas.
- **Art.11.10.3. Criterios de movilidad sostenible.** Se añade un nuevo precepto derivado de las recomendaciones del Informe de Impacto Territorial del AVANCE, para garantizar que dichos criterios se tienen en cuenta para el diseño del viario, espacios peatonales y de coexistencia, tanto en los proyectos de urbanización como en los instrumentos de planeamiento, sean de iniciativa pública o privada.
- **Art.11.11.A.10).** Se rescribe prácticamente en su totalidad las limitaciones de uso para los terrenos colindantes con el ferrocarril (ZONA 11 /Zona Ferroviaria F) por resultar manifiestamente contradictorias la normativa que aparecía como vigente respecto de las leyes sectoriales aprobadas con posterioridad a la aprobación de las NNSS/97 en el ámbito del sector ferroviario, especificando la definición, límites y condiciones de uso para la zona de *dominio público*; zona de *protección* (antes, de *servidumbre*) y zona *límite de la edificación* (antes, de *afección*). Se suprime el Apdo.11, relativo a otras condiciones de las ordenaciones colindantes, haciendo una remisión general en un nuevo Apdo.c) a la legislación sectorial aplicable.
- **Apdo.B)** Se modifica el GRAFICO en coherencia con las nuevas disposiciones legales.
- **Art.12.3.D)** Relativo a la edificabilidad en los edificios catalogados. Se hace simplemente una precisión respecto de la obligada aplicación de la Ordenanza de la Zona donde se enclave el inmueble, ya que la actual redacción es gramaticalmente confusa. Se suprime la alusión a la posibilidad de regulación mediante un Estudio de Detalle, ya que los supuestos para su formulación y alcance están muy tasados en la Ley 9/2001 y nada tienen que ver con la ordenación de volumen de un edificio protegido.
- **Art.11.12.4.B)** Se suprime el listado de usos admitidos para el nivel de protección *ambiental* en el apdo. B) ya que en el CUADRO (tanto el vigente como el modificado) no se asignan usos en función de los niveles de protección. Se sustituye el ratio de 1/plaza cada 100 m²c, por 1,5 plazas (general para Equipamiento y Dotaciones) con la excepción contemplada en el Art.11.7.6.c) para el uso escolar.

CUADRO A / COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES (CAP.11) CON LAS DIVERSAS CATEGORIAS DE USO PORMENORIZADOS /CAP.4)

Se establece un sistema de compatibilidades que modifica parcialmente el establecido en el CUADRO A, correspondiente a la normativa vigente, con arreglo a las modificaciones antes descritas, que afectan a las definiciones de los usos pormenorizados, o a sus categorías y situaciones (CAP.4) y texto modificado de la normativa contenida en los CAP 5 y CAP 11.



AREA DE URBANISMO

/jmt

No es posible proceder a una comparación homogénea y pormenorizada con el CUADRO vigente dada la supresión/ampliación de categorías y/o situaciones. Pero en general los cambios se derivan, entre otras, de:

- La aplicación de los criterios generales expuestos en el presente informe.
- La matización de las situaciones de *compatibilidad absoluta/ compatibilidad sin restricciones* en coherencia con las aclaraciones introducidas en el Art.11.0.2
- La ampliación del ámbito de aplicación de usos comerciales y de hostelería
- La posibilidad de usos mixtos en Zona 6 (Industria y Almacén) concretando además la nueva categoría de "Estaciones de Servicio" no contemplada hasta el momento en la normativa vigente.
- La ampliación del ámbito del uso de Equipamiento -deportivo, tanto para espacios privados como públicos (parques y jardines).
- La extensión de usos autorizados en la normativa vigente para una determinada Subzona de uso residencial (sobre todo unifamiliar) al resto de las Subzonas comprendidas en la Zona de Ordenanza particular de que se trate, ponderando su aplicación para las Zonas de vivienda multifamiliar en función del número de plantas.
- La introducción de una nueva categoría para el uso de *Garaje-Aparcamiento* (Parking público/ privado) que junto con la ya vigente nueva subzona EQ/7.5-AP, establece la posibilidad de materializar aparcamientos (en superficie y/o en el subsuelo) por aplicación directa de las Ordenanzas, sin que haya que depender de modificaciones previas del planeamiento general, o en su caso de planeamiento de desarrollo.
- La redefinición de las categorías del uso de *servicios urbanos*.
- La redefinición de las categorías de la *red viaria*.
- La incorporación de la flexibilidad (ya vigente en el texto de la normativa pero sin incorporar al CUADRO) entre usos correspondientes a la diferentes subzonas de Equipamientos (Zona 7) sustituyendo las limitaciones derivadas de autorizaciones anudadas a determinadas situaciones por la compatibilidad absoluta o sin restricciones.
- Se suprime la columna correspondiente al uso CATALOGADO porque no tiene sentido su cruce con las Ordenanzas de Zona al no constituir propiamente un uso pormenorizado (por ello en el Cuadro vigente está en blanco). De hecho cada edificio catalogado puede albergar diferentes usos en diferentes Zonas de ordenanzas.
- Aunque se dan las mismas circunstancias que en caso anterior, se mantiene el uso CP/5 (columna) para evitar dudas o permitir futuras aclaraciones.
- Para la Ordenanza Zona 12 se realiza alguna puntualización particularizada a la subzona EL/12 (espacios catalogados) solo a los efectos de su compatibilidad con el uso de servicios urbanos para garantizar su protección.

**CUMPLIMIENTO DE LOS LIMITES DERIVADOS DE LA LEY 9/2001 /
(Modificada por la Ley 9/2010, de 23 de Diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas
en los Art. 68 y 69)**

Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento en la legislación urbanística vigente:

▪ Cumplimiento del Art. 56.2:

La superficie teórica afectada por el ámbito de la modificación es como máximo el conjunto del [suelo urbano+urbanizable] correspondiente al cómputo del suelo clasificado como tal en el Plano de ordenación vigente, correspondiente a la 6ª Aprobación provisional, aprobada por Resolución del 29/mayo/2003 (BOCM del 29/septiembre/2011). Por lo tanto, el ámbito virtual de la Modificación sería de 1.029,44 ha, lo que supone un 47,55%,



AREA DE URBANISMO

/jmt

respecto del ámbito del Plan (NNSS/97), que debe identificarse, en una interpretación pacífica, con el Término Municipal (2165 Ha). En consecuencia, según el criterio de los servicios jurídicos de la DGU, al superar el 10%, resulta preceptiva la tramitación de la presente modificación como un Avance, como paso previo a la formulación del documento de aprobación inicial.

- Cumplimiento del Art. 68.1:
No supone revisión de planeamiento porque no se adoptan nuevos criterios que afecten al modelo de ordenación vigente, o la estructura general (urbanística) del Término municipal.

- Cumplimiento del Art. 69.2.a):
 - Aunque una modificación puntual puede variar tanto la categoría como la clase de suelo, la presente modificación no afecta ni a una ni a otra.
 - No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos) porque no altera la calificación de los terrenos, manteniéndose idénticas Zonas de Ordenanza en suelo urbano y su asignación pormenorizada a solares o espacios de uso y dominio público.

- 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.
 - Respecto del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones, no se considera pertinente su análisis, porque al no cambiar la calificación de parcela alguna, ni los parámetros de edificabilidad (condiciones de volumen) para las Zonas con aprovechamiento lucrativo, no se deriva incremento alguno, limitándose los cambios introducidos en el CAP.11 a modular las condiciones de edificación en Equipamientos o Espacios Libres Públicos, con aprovechamiento no lucrativo, en función del sistema de compatibilidad de usos establecido en el CAP. 4.
 - La presente modificación no afecta tampoco a ninguna clase de documentación gráfica de las presentes NNSS/97 modificando únicamente, y de forma parcial, el texto de las normas urbanísticas, en sus CAP. 4, CAP. 5 y CAP. 11.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL/ ALBERTO ALONSO BERCERO

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

NORMATIVA MODIFICADA /



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

**CAP. 4 / CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS /
MODIFICADO**
(Se aporta completo)

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

- a) Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como **suelo urbano** a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa.
- b) En las **áreas APD (Áreas de Planeamiento Diferenciado)** los usos pormenorizados son los que se derivan de la zonificación específica del Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento aprobado anteriormente, regulándose sus condiciones por ordenanzas y determinaciones complementarias vinculantes de las FICHAS correspondientes.
- c) En el desarrollo de los sectores de **Suelo Apto para Urbanizar, SAU (Suelo Urbanizable)** se estará en cualquier caso a la regulación de usos **del presente Capítulo** por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal, **a salvo del establecimiento de usos pormenorizados propios en las Ordenanzas específicas de los Planes Parciales que los desarrollen, en el ámbito de su competencia.**

No obstante, en el ámbito de los sectores ya urbanizados asimilables al suelo urbano consolidado, serán aplicables las condiciones de compatibilidad de los usos pormenorizados establecidas en el CUADRO A anexo al presente Capítulo, cuando las Zonas de ordenanzas específicas del Plan Parcial correspondiente sean asimilables a las Zonas de Ordenanza genéricas en suelo urbano que figuran en dicho CUADRO A; en caso contrario se aplicará la regulación de usos específica del sector. Se entenderán asimilables las zonas de ordenanzas cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Misma tipología edificatoria
- Tamaño de parcela (superficie mínima) y parámetros básicos de aprovechamiento (índice de edificabilidad neto y porcentaje máximo de ocupación) no superiores o inferiores a un 20% respecto de las zonas de Ordenanzas del CUADRO A

La asimilación anterior entre zonas de ordenanzas a efectos de la aplicación de compatibilidad de usos del CUADRO A, será aplicable igualmente a los ámbitos de planeamiento desarrollado mediante un Plan Especial que cuente con ordenanzas específicas.

- d) En el Suelo clasificado como **No Urbanizable** se determinan para cada categoría del mismo, los usos admisibles y compatibles con su régimen urbanístico.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal/ característico, uso complementario y uso prohibido.

4.2.1. Uso principal.

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

En particular se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenanza urbanística aplicable. Coincidirá normalmente con el uso principal

4.2.2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

4.2.4. Usos desagregados

En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos de suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

A.1. Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar, incluyendo por lo tanto agrupaciones diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano a través del planeamiento parcial.

Excepcionalmente, las Normas Subsidiarias pueden asignar usos globales a Unidades de Ejecución situadas en suelo urbano sujetas a desarrollo posterior mediante Plan Especial de Reforma Interior, o [Plan de ordenación equivalente según la legislación urbanística vigente](#).

A.2. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos constituyendo la base de la zonificación de usos en suelo urbano para aplicación de las ordenanzas particulares, [ya sean éstos genéricos \(normativa urbanística de las NNSS\) o específicos para los sectores urbanizables \(ordenanzas de los planes de desarrollo\)](#)

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen, definidos en los Art. 4.3. y siguientes.

4.2.5. Usos globales

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) **Residencial dominante. RD**, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística. Tiene un carácter marcadamente residencial con alguna tolerancia para usos de otra clase, como usos de comercio, servicios y dotaciones compatibles.
- b) **Residencial preferente. RP**. De carácter más terciario pero manteniendo porcentajes importantes de uso residencial y presencia de industria no molesta.
- c) **Equipamiento comunitario. EQ**. El uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos, dotaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- d) **Espacios libres. EL**. El caracterizado por la escasez o ausencia de edificabilidad y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, anexo a viario, etc.
- e) **Industrial. I**. Mediana o pequeña industria, empresa familiar, etc., como uso predominante.
- f) **Terciario. T**. Areas de servicios, recreativas y de ocio, con presencia de usos residenciales y complementarios.
- g) **Especial. E**. Aquel que solamente puede acoger actividades señaladas como especiales en las presentes Normas Subsidiarias.
- h) **Ferrovial. F**. Coincide con el uso pormenorizado definido en el Art. 4.11.1. de este Capítulo.

4.2.6. Usos pormenorizados

Tipos de usos pormenorizados.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1. Residencial

- Multifamiliar mixto en manzana cerrada. **CA**
- Multifamiliar mixto en bloque aislado. **RM**
- Multifamiliar mixto agrupada. **RA**
- Unifamiliar pareada, en fila o agrupada, o aislada **RU**
- Unifamiliar aislada. **RUA**
- Vivienda de Protección Pública. **VPP**

2. Comercio y servicios. CS

3. Dotacional. EQ

- Cultural/escolar
- Asistencial
- Institucional
- Otros

4. Industrial y de Almacenamiento. IA

5. Espacios Libres y deportivos. EL

- Parques
- Jardines
- Verde-deportivo
- Protección de viario
- Anexo a viario
- Jardín privado

6. Aparcamiento y red viaria

7. Servicios urbanos. su

8. Conjunto con proyecto. CP

9. Uso Ferroviario. F.

10. Uso catalogado. EC

- Espacio catalogado
- Edificio catalogado
- **Area de Interés Ambiental**

La definición de los citados usos así como las categorías y situaciones correspondientes se definen a continuación.

ART. 4.3. USO RESIDENCIAL.

4.3.1. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4.3.2 de este Artículo.

b) Categorías y situaciones

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes categorías y situaciones:

- **Categoría 1º. Vivienda unifamiliar**, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública, correspondiéndose con las siguientes **situaciones**:

1ª. Aislada	RUA
2ª. Pareada	RU
3ª. En fila o agrupada	RU

- **Categoría 2ª Vivienda multifamiliar** cuando la viviendas se agrupan sobre accesos comunes, siendo posible las siguientes **situaciones**:

1ª	En manzana cerrada	CA
2ª	En bloque abierto	RM

3ª Con tipología de vivienda agrupada pero con división horizontal propia de vivienda colectiva **RA**

c) Es condición común para la Categoría 1ª, la localización del uso de vivienda en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando éstas se adosen a la principal y formen un continuo edificado, pudiéndose admitir un elemento de conexión entre ambas

4.3.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, prevaleciendo en todo caso las derivadas del Código Técnico y legislación específica y sectorial aplicable:

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable.

B.- Condiciones de ventilación.

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

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m2.

C.- Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metro por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

D.- Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

Solo se aplicarán cuando las viviendas estén sometidas a algún régimen de protección, regulándose dichas condiciones por su normativa vigente específica.

E.- Condición de aparcamiento.

E1) Excepto cuando se establezca un parámetro diferente en las ordenanzas particulares de zona, toda edificación de nueva planta deberá contar con al menos 1,5 plazas por cada 100 m2 construidos de uso residencial (incluidos en su caso la p/p de superficie no computable) debiendo resultar en cualquier caso un estándar de aparcamiento ≥ 1 plaza /vivienda. Las plazas de aparcamiento se situarán obligatoriamente dentro de la parcela y/o de la edificación correspondiente. En el caso de existir locales comerciales deberá cumplirse simultáneamente el Art.4.4.7 c) de estas Ordenanzas.

E2) En aquellos casos en que, a causa de la morfología y dimensiones del solar, por enclavarse en zonas de imposible acceso, o por razones de congestión, no se pueda materializar una parte o la totalidad de las plazas de aparcamiento exigibles, se deberá justificar, por parte del solicitante de la licencia, la titularidad y vinculación registral de las plazas de aparcamiento necesarias en un edificio diferente, situado en un radio no superior a 750 m medido desde el centro del solar objeto de la licencia.

E3) La vinculación antedicha de plazas de aparcamiento exteriores al solar

objeto de la licencia será exigible igualmente para usos no residenciales, donde la distancia mínima será de 200 m, siempre y cuando las plazas vinculadas se sitúen en el mismo ámbito de gestión.

ART. 4.4. COMERCIO Y SERVICIOS

4.4.0. Definición y categorías.

- a) Comprende los espacios, locales y edificios destinados a actividades terciarias de carácter predominantemente privado: artesanos, oficinas y despachos profesionales, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).
- b) Las actividades se realizarán predominantemente sobre rasante, aunque podrán admitirse determinados usos bajo rasante, siempre y cuando se ajusten a las condiciones específicas de las presentes Ordenanzas y cumplan con las determinaciones y normativa vinculante de la legislación específica / especial que resulte de aplicación, tanto de carácter estatal como autonómico, entre otras y con carácter no limitativo, las siguientes:
 - Ley 8/1993 ,de 22 de junio, de la Comunidad de Madrid, relativa a la Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, y modificación mediante Decreto 138/98 de 23 de junio
 - Ley 17/1997, de 4 de julio, de la Comunidad de Madrid, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Decreto 163/2008, de 29 de diciembre
 - Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de Comunicación
 - Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
 - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
 - Leyes en materia de Seguridad y Salud en el trabajo y de Prevención de Riesgos Laborales

4.4.1. Uso comercial

a) Definición.

Es el que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, incluyendo también servicios prestados a la población que no sean destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías. Entre otras actividades:

- Productos alimenticios, bebidas y tabaco realizados en establecimientos permanentes
- Productos industriales no alimenticios realizados en establecimientos permanentes (mercerías, prendas de vestir, calzado y otras confecciones textiles)
- Comercio mixto o integrado / comercio al por menor por correo y catálogo de productos diversos
- Comercio mixto o integrado en grandes superficies (grandes almacenes, hipermercados, almacenes populares)
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento

- Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, muebles, papelerías, loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
 - Servicios personales (lavanderías, tintorerías, peluquerías, salones de belleza, gimnasios, servicios fotográficos, ópticas, joyerías, regalos, etc)
 - Auxiliares financieros y de seguros / instituciones financieras
 - Actividades inmobiliarias
- b) Las actividades permitidas se identificarán en todo caso con los listados y clasificación derivados de la normativa estatal y autonómica vigente, a efectos del Impuesto de Actividades Económicas, de los actos de ejecución de obras, y del ejercicio de la actividad y régimen sancionador.
- c) **Situaciones.** Se establecen las siguientes:
- 1ª. En planta baja.
 - 2ª. En planta baja y primera
 - 3ª. En planta sótano / semisótano
 - 4ª. En viario o espacio libre público

4.4.2. Oficinas

- a) **Definiciones.**
Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.
- b) **Categorías:**
- **Categoría 1ª.** Despachos profesionales domésticos correspondientes a servicios prestados por el titular en su propia vivienda utilizando parte de ella para tal fin.
 - **Categoría 2ª.** Oficinas privadas.
- c) **Situaciones:** Se establecen las siguientes:
- 1ª. Anexo a la vivienda
 - 2ª. En planta baja
 - 3ª. En planta baja y primera
 - 4ª. En planta sótano / semisótano

4.4.3. Alojamiento Turístico / Residencial

- a) **Definición.**
Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio público que se destinan a alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.
- b) **Categorías.**
- Categoría 1ª.** Alojamiento turístico, en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid.
 - Categoría 2ª.** Residencia colectiva
 - Categoría 3ª.** Establecimiento asimilable al *bed & breakfast*
 - Categoría 4ª:** Alojamiento englobado en la denominación genérica de Turismo Rural
- c) **Situaciones:** Se establecen las siguientes:
- 1ª. En edificios exclusivos.
 - 2ª. En plantas de edificio residencial multifamiliar
 - 3ª. En plantas de edificio residencial unifamiliar.

4.4.4. Hostelería

a) Definición.

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como clubes sociales, casinos, bingos, salas de fiesta, cafés, bares, tabernas y restaurantes, kioskos, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En planta baja

2ª.- En edificios exclusivos

3ª. En planta baja y primera

4ª. En sótano / semisótano

4.4.5. Espectáculos

a) Definición.

Corresponde este uso a los locales y espacios abiertos o cerrados, destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

b) Situaciones.

1ª.- En edificios con usos distintos al de vivienda.

2ª.- En edificios exclusivos

3ª.- En espacios libres públicos

4.4.6. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C y D y E, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería, ajustándose en todo caso a las normas específicas del Código Técnico, y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal.

4.4.7. Condiciones particulares de los espacios públicos comerciales.

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

a) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta anti-incendios, de acuerdo con el Código Técnico y normativa concurrente.

b) Usos comerciales en sótano / semisótano:

b1) Podrán admitirse los usos públicos comerciales en las plantas sótano y semisótano siempre y cuando se cumpla con las normas urbanísticas de las presentes Ordenanzas, la legislación específica en materia de seguridad, accesibilidad, protección contraincendios, acústica, ambiental y laboral vigente, y resto de normativa sectorial concurrente que resulte legalmente de aplicación.

b2) Para poder autorizar dichos usos, el solicitante deberá disponer de licencia de actividad relativa a la planta baja a cuyo uso principal es necesario vincular los posibles usos bajo rasante, resultando en todo caso una licencia de actividad única.

c) Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento, para uso público, dentro de la parcela, cada 50 m² de superficie construida o fracción.

ART. 4.5. USO DOTACIONAL.

4.5.0. Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, [asociaciones, fundaciones y asimilables](#), centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanzas.

4.5.1. Cultural -Escolar

a) Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares, [como Colegios, Academias, etc](#); a centros sociales como Casa de Cultura y Aulas, Centros Culturales y Bibliotecas. [Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.](#)

b) Situaciones.

1ª.- En edificios de vivienda [residencial multifamiliar](#)

2ª.- En edificios de vivienda [residencial unifamiliar.](#)

3ª.- En edificios exclusivos

4ª.- En espacios libres públicos

4.5.2. Sanitario

a) Definición.

Corresponde a las instalaciones tales como Hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, [consultas médicas, consultorios de otros profesionales sanitarios, centros de atención primaria](#), etc. destinados al reconocimiento médico, [con asistencia continuada](#) o tratamiento accidental o periódico de enfermos.

b) Categorías.

Categoría 1ª. Clínicas veterinarias

Categoría 2ª. Clínicas [que supongan el internamiento del paciente, asimilables a Hospitales de todo tipo](#) destinados a asistencia especializada.

Categoría 3ª. Consultorios [asimilables a clínicas que no supongan internamiento \(clínicas dentales, centros polivalentes, etc\)](#) en los que se prestan [servicios de prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación](#)

c) Situaciones.

1ª.- Planta baja

2ª.- En edificios con usos diferentes a vivienda.

3ª.- [En edificios exclusivos](#)

4.5.3. Asistencial

a) Definición.

Se incluyen en este apartado las edificaciones e instalaciones para guardería, residencia de ancianos, hogar del pensionista y cualquier otro de similares características, [en cualquier modalidad admitida oficialmente por la Consejería competente de la Comunidad de Madrid para las categorías 1ª y 2ª](#)

b) Categorías.

Categoría 1ª. Guarderías

Categoría 2ª. Medicina geriátrica, Residencia de ancianos ([edificio independiente, Senior Cohousing, etc](#)) y otros de carácter residencial (Drogodependencia, disminuidos físicos, etc.)

Categoría 3ª. Hogares y otros

c) Situaciones.

1ª.- En edificios [exclusivos](#)

2ª.- En planta baja

4.5.4. Institucional

a) Definición.

Incluye este uso los locales y edificios destinados a actividades propias de la Administración Central, Autonómica o Municipal, bien sea para tareas administrativas, o de prestación de servicios de cualquier índole, como Ayuntamiento, Iglesia, Cementerio, Policía, etc. **Caben también manifestaciones o eventos celebrados al aire libre.**

b) Situaciones

1ª.- En locales o edificios de otro uso distinto al de vivienda

2ª.- En edificios **exclusivos**

3ª.- En espacios libres públicos

4.5.5. Otros

a) Definición

Se incluye genéricamente en esta denominación aquellos usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores, o por el contrario, la combinación de todos o alguno de ellos, siempre y cuando **el uso resultante sea de carácter público**

b) Situaciones

1ª.- En edificios **exclusivos**

2ª.- En edificios con uso diferente a vivienda

3ª.- En espacios libres públicos

ART. 4.6. USO INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO.

4.6.1. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados **aunque implique la distribución de mercancías.**

b) Categorías

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m2. de superficie. **Se incluyen en esta categoría talleres de reparación de vehículos.**

Categoría 2ª. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m2. de superficie

Categoría 3ª. Industria incompatible con la vivienda.

Categoría 4ª. Almacén industrial.

Categoría 5ª. Estaciones de Servicio

c) Situaciones.

1ª.- En planta baja de edificios de viviendas

2ª.- Anexos a vivienda unifamiliar.

3ª.- En naves o edificios independientes

4ª.- En manzanas **situadas en un polígono industrial en suelo urbano**

5ª.- En sectores urbanizables

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.- En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.- En especial toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

(Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- C.- Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores en la situación 1ª.
- D.- Las instalaciones estarán sometidas en todo caso a la legislación vigente en el materia, entre otras la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el Real Decreto 314/2006 (Código Técnico de la Edificación) y Ordenanza de Medio Ambiente Municipal vigente.

ART. 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVOS.

4.7.1. Zonas verdes. Definición, categorías y situaciones.

a) Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios, de diferentes escalas, desde zonas ajardinadas o arboladas de pequeño o medio tamaño, hasta grandes áreas con predominio de la masa forestal, al servicio general de la ciudad, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y en su caso edificaciones, para ofrecer al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, y deportivo, garantizando la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre las zonas residenciales que lo requieran, así como la obtención de mejores condiciones ambientales para el conjunto de la población.

b) Categorías.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Parque urbano. Formado por los espacios libres ajardinados en los que existe una predominancia de zonas arboladas sobre zonas urbanizadas integrados normalmente en el tejido urbano, en que se mezclan los usos tradicionales propios de las zonas verdes con usos de recreo y deportivos propios de una nueva cultura del ocio y disfrute del medio ambiente.

Categoría 2ª. Jardines. Áreas ajardinadas de menor tamaño que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano, al servicio de ámbitos concretos (urbanizaciones, sectores, etc) o en espacios intersticiales de los núcleos urbanos con un radio de influencia local.

Categoría 3ª. Franjas de protección de vías de comunicación e infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas. Coincide predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Constituido por bandas laterales anexas a la sección tipo del viario: bulevares, glorietas, isletas ajardinadas, etc.

Pueden incluir aparcamientos, o integrarse en zonas ajardinadas (Categoría 2ª), incluso servir de ampliación de calzada del viario para la modificación de las secciones propuestas, siempre que se garantice el arbolado lateral, con el que deben fundamentalmente identificarse.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponde a las áreas así zonificadas por el planeamiento, incluidas en las Áreas de Planeamiento Diferenciado (APD) a las que puede asignarse incluso cierta edificabilidad. No son por lo tanto espacios libres en sentido estricto.

No se incluyen en esta Categoría los jardines privativos propios de la tipología de vivienda unifamiliar, en el interior de las parcelas, o las zonas comunes en los Conjuntos con Proyecto (CP) que no pueden identificarse con una zona de aplicación de ordenanzas.

Puede tratarse también de ciertas zonas así definidas en el interior de las Unidades de Ejecución, con el objeto, normalmente de su protección o

conservación, por la calidad de la masa arbórea, pudiendo constituir además, en todo o en parte, un espacio catalogado, coincidente con la Categoría 3ª, del uso definido en el Art. 4.12.

4.7.2. Equipamiento-Deportivo. Definición, categorías y situaciones.

a) **Definición.**

Comprende los espacios, **abiertos o cerrados**, destinados predominantemente a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes, **así como el disfrute de actividades deportivas de forma individual o colectiva.**

A los efectos de la distribución del presente uso y del establecimiento de las condiciones particulares de edificación se establecen las siguientes categorías:

b) **Categorías.**

Categoría 1ª. En **pabellones cubiertos**

Categoría 2ª. Al aire libre, compatible con la categoría 1ª del apartado 4.7.1.

c) **Situaciones.**

1ª En edificios exclusivos.

2ª- En espacios libres de parcela de uso residencial

3ª.- En espacios libres de parcela con uso diferente a vivienda

ART. 4.8. APARCAMIENTO Y RED VIARIA.

4.8.1. Garaje-aparcamiento. Definición, categorías y situaciones

a) **Definición.**

Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 25 m2. de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente.

b) **Categorías.**

Categoría 1ª.- Garaje en vivienda unifamiliar

Categoría 2ª.- Garaje en vivienda multifamiliar

Categoría 3ª.- Otros usos **diferentes a vivienda**

Categoría 4ª- Parking de uso público/privado

c) **Situaciones.**

1ª. Sótano o semisótano

2ª. Planta baja

3ª. En parcela

4ª. En viario o espacio libre público en superficie

5ª. En viario o espacio libre público en el subsuelo

4.8.2. Red viaria.

a) **Definición.**

Corresponde a los espacios destinados al viario existente o a las de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal. Se reflejan en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos. Solo se considerará vía privada cuando sea interior a una parcela privada.

b) **Categorías.**

Las categorías de la red viaria son coincidentes con la clasificación del Art. 4 de la Ley 13/1.991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Categoría 1ª. Viario de la red supramunicipal, correspondiente a la Red Estatal (A-6) que incluye las vías de servicio. Canaliza el tráfico de largo recorrido y el tránsito a través de la CAM y el Area Metropolitana, asegurando también las conexiones de primer orden con los territorios limítrofes.

Categoría 2ª. Viario de la red arterial de carácter comarcal, complementario de las funciones de la red supramunicipal, que sirve de soporte a la circulación intermunicipal (Ctra de conexión con Hoyo de Manzanares / Ctra de conexión con Galapagar)

Categoría 3ª. Viario de la red general de carácter municipal identificable con la red general viaria estructurante que sirve de conexión entre los núcleos no situados sobre alguna de las redes antes definidas, constituyendo el viario de primer orden municipal (Avda. de Valladolid, Avda de la Dehesa, Crta de Torreledones, etc)

Categoría 4ª. Viario de la red local de carácter municipal no estructurante identificable con un viario de segundo orden correspondiente normalmente con el viario interior de las diferentes áreas consolidadas del Municipio, sea en los núcleos urbanos principales o en las urbanizaciones separadas de aquellos.

c) Situaciones.

1ª.- Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

2ª.- De coexistencia, del tipo de las "woonerf" holandesas, siendo compatibles, el uso de aparcamiento, peatonal, acceso rodado controlado y uso de recreo y esparcimiento. Cuando son de carácter privado, no se señalan en la Documentación gráfica.

3ª.-Rodado mixto en el que se compatibilizan, el tránsito de vehículos a motor con circulación en bicicleta y peatonal, tipo vía-parque.

4ª.-Rodado, uso predominante para vehículos con circulación peatonal por aceras.

5ª.- Zonas exclusivas de aparcamiento

ART. 4.9. SERVICIOS URBANOS

a) Definición.

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos o privados que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

b) Categorías.

Categoría 1ª. De comunicaciones radio-telefónicas, digital o por cable

Categoría 2ª. De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas (residuos, centros de transformación, etc).

Categoría 3ª. Vinculadas al uso peatonal y ciclista y en general a las infraestructuras que puedan derivarse de la ejecución de medidas derivadas del PMUS

Categoría 4ª. Vinculada al uso del transporte público y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire.

c) Situaciones:

1ª En parcelas exclusivas

2ª. Compatible con el uso de espacio libre definido en el Art. 4.7

3ª. En parcelas y edificios de vivienda multifamiliar

4ª. En parcelas y edificios de vivienda unifamiliar

5º. En viario o espacios libres públicos.

6ª. En edificios con uso diferente a vivienda.

ART. 4.10. CONJUNTO CON PROYECTO

4.10.1. Definición

a) Corresponde a zonas desarrolladas o a desarrollar conforme a un Proyecto unitario anterior a la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, en las que regirán las condiciones de uso propias del proyecto original.

b) En los casos en que el proyecto original careciese de regulación de usos, será

de aplicación la limitación correspondiente al uso pormenorizado de la zona donde se encuentra situado.

- c) Se admitirá una sustitución de uso cuando admitiéndose por la Ordenanza de la zona, sea compatible con el uso residencial, **sin la necesidad de formulación de Normas Complementarias o Plan Especial alguno.**
- d) **El mantenimiento de las condiciones originales de uso, no obliga a mantener el reparto de porcentajes de usos derivados de la normativa original (comercial-residencial) pudiendo incrementar unos u otros libremente (o la desaparición de unos de ellos) siempre y cuando se respeten los parámetros básicos de aprovechamiento (edificabilidad y ocupación) de la licencia concedida. El cambio de uso derivado de la presente norma, podrá materializarse con la misma tipología edificatoria correspondiente al volumen del proyecto original.**

ART. 4.11. USO FERROVIARIO

4.11.1. Definición

- a) Corresponde a los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transportes de personas y mercancías.
- b) El sistema ferroviario comprende:
 - **La zona de viales ferroviarios:** constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus zonas de instalaciones complementarias.
 - **La zona de instalaciones ferroviarias:** constituidas por los terrenos que sirven de soporte a talleres, inmuebles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - **La zona de servicio ferroviario:** constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, aparcamientos disuasorios y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

4.11.2. Condiciones generales de uso

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcciones de paso a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de línea férrea y sus instalaciones, se regulará por su legislación específica.

ART. 4.12. USO CATALOGADO

4.12.1. Definición y categorías

- a) Corresponde al uso admisible para un edificio o espacio catalogado con determinado nivel de protección, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.
- b) Se establecen las siguientes categorías:
 - Categoría 1ª.-** Area de interés ambiental
 - Categoría 2ª.-** Edificio catalogado arquitectónico
 - Categoría 3ª.-** Masa arbórea catalogada

4.12.2. Condiciones generales de uso

- a) Se permiten, con las restricciones que en su caso se derivan de las ordenanzas particulares, los usos pormenorizados definidos en los Art. 4.3, Art. 4.4 y Art. 4.5, 4.7, 4.8 y 4.9 de este Capítulo, correspondientes a los usos: Residencial, Comercio y Servicios, Dotacional, **Espacios Libres y Deportivos, Garaje y Aparcamiento, y servicios urbanos,** respectivamente.
- b) Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento

que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

c) Norma de Interpretación: 1/ 2004

Una vez concedida una licencia para un uso diferente al residencial, en un edificio catalogado con la ordenanza EC/12, podrá solicitarse una licencia de ampliación de dicho edificio, aún cuando la ordenanza genérica de zona sea incompatible con el uso solicitado, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- c1) El uso para la ampliación será el mismo que el obtenido en la licencia para el edificio catalogado, siendo objeto de licencia de actividad única.
- c2) La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.
- c3) Para la ampliación se aplicarán los parámetros de aprovechamiento correspondientes a la zona de ordenanza donde se sitúa el edificio catalogado y su ampliación.

d) Norma de interpretación: 2/ 2004

Se considera incompatible el uso residencial multifamiliar (Zonas 1 y 2) para un edificio catalogado con ordenanza EC/12 situado en una zona de vivienda unifamiliar (Zonas 3 o 4)

ART.4.13. USOS QUE AFECTEN A BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY 3/2013.

Los usos que afecten a los Bienes y Espacios Protegidos, conforme a la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se regirán por lo establecido en dicha normativa, con independencia de que estén incluidos o no, en el Catálogo de espacios libres y edificios protegidos, vinculado al planeamiento general vigente (NNSS/97) El ámbito genérico de aplicación de la legislación vigente será todo el Término Municipal.

Para el caso particular de que los usos que se desarrollen en suelo urbano o urbanizable consolidado, se deberá tener en cuenta los Bienes y Espacios protegidos que se recogen en el ANEXO a este Capítulo, denominado: FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES, siendo aplicable el régimen de protección específico que se determina en cada una de ellas.

ART.4.14. USOS QUE PUEDAN AFECTAR A LOS CAUCES PUBLICOS

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas /RDL. 1/2001 de 20 de junio, Plan Hidrológico Nacional, y legislación concordante en la materia, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de la actuación.
- b) De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- c) Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- d) En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.

e) Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto del estado actual como del proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

f) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

g) Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

h) Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

i) En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

j) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

k) Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

l) Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la

Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

m) Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

CUADRO A / DE COMPATIBILIDAD DE USOS / MODIFICADO

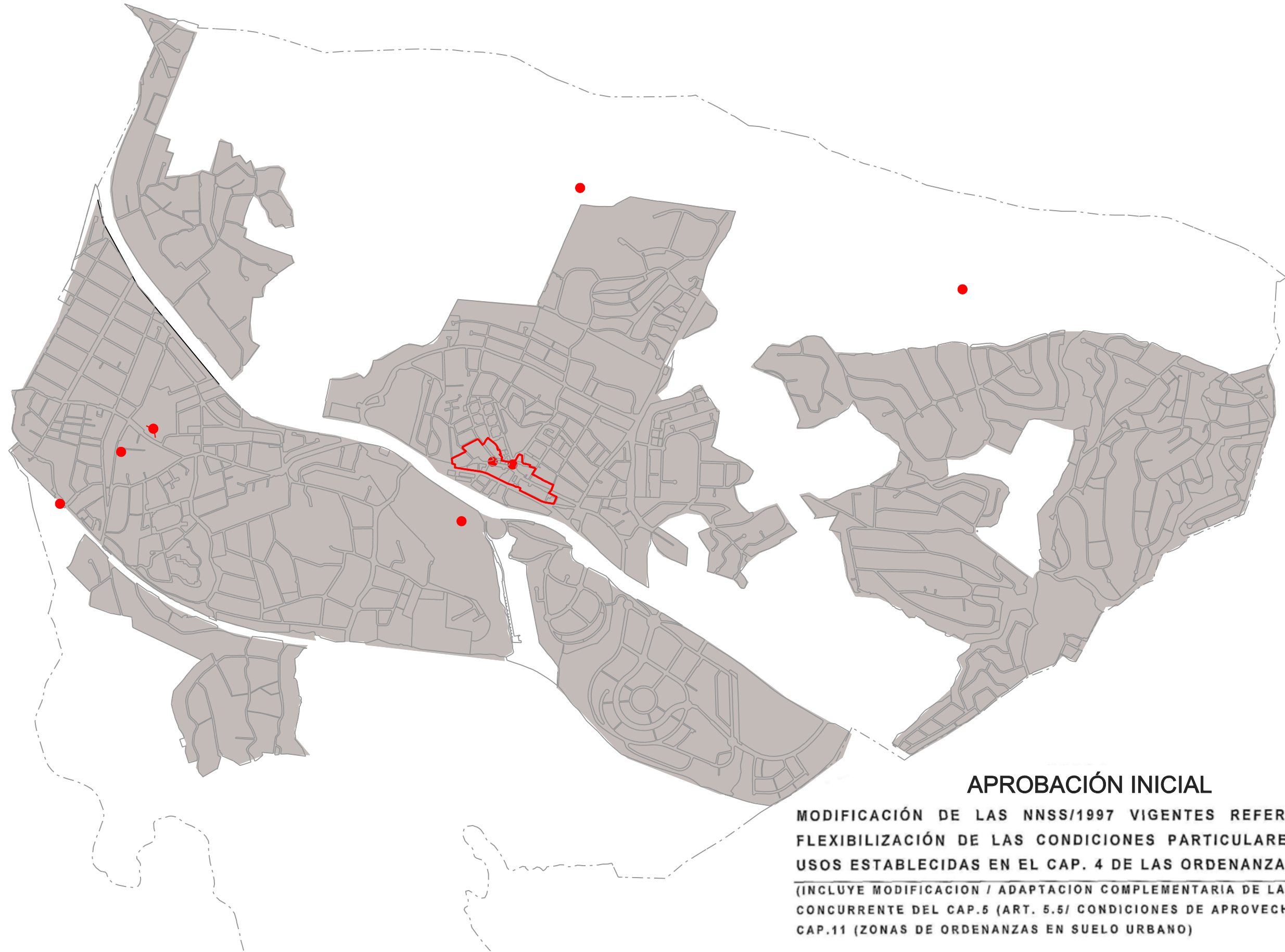


Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

**PLANO: AMBITO DE LA MODIFICACION / RELACION DE BIENES
AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 DE PHA**



APROBACIÓN INICIAL

MODIFICACIÓN DE LAS NNSS/1997 VIGENTES REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ESTABLECIDAS EN EL CAP. 4 DE LAS ORDENANZAS


(INCLUYE MODIFICACION / ADAPTACION COMPLEMENTARIA DE LA NORMATIVA CONCURRENTES DEL CAP.5 (ART. 5.5/ CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO) Y CAP.11 (ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO))



**Ayuntamiento de
TORRELODONES**

OBSERVACIONES:

 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

 ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS CONFORME A LA LEY 3/2013 DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PLANO DE:

**RELACIÓN DE BIENES AFECTADOS POR LA LEY 3/2013
DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

FECHA:

NOVIEMBRE 2015

ESCALA:

1:20.000 / DIN A3



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

**ANEXO: FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS AFECTADOS POR LA LEY 3/2013 EN EL AMBITO
DEL SUELO URBANO DEL TERMINO MUNICIPAL DE TORRELODONES**

Nombre

CASCO HISTORICO DE TORRELOTONES

Nº Catalogo

Municipio

Torrelotones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

CM / 0152 / 004

Denominación:

Casco Histórico de Torrelotones

Termino Municipal: Torrelotones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Pueblo, al Norte de la A-6

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89

X: 421284.424m, Y: 4492140.270m

Extensión: 61.710 m²

Referencia Catastral: Núcleo Urbano

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421155.421, 4492290.472) Vértice #2: (m) (421154.001, 4492291.012) Vértice #3: (m) (421152.101, 4492290.512)
 Vértice #4: (m) (421103.811, 4492265.442) Vértice #5: (m) (421079.061, 4492252.482) Vértice #6: (m) (421078.518, 4492251.867)
 Vértice #7: (m) (421078.231, 4492251.152) Vértice #8: (m) (421078.191, 4492250.567) Vértice #9: (m) (421078.281, 4492249.972)
 Vértice #10: (m) (421078.519, 4492249.476) Vértice #11: (m) (421084.861, 4492242.492) Vértice #12: (m) (421096.921, 4492232.352)
 Vértice #13: (m) (421091.181, 4492226.312) Vértice #14: (m) (421074.671, 4492218.442) Vértice #15: (m) (421057.651, 4492209.002)
 Vértice #16: (m) (421042.991, 4492202.712) Vértice #17: (m) (421024.741, 4492193.502) Vértice #18: (m) (421026.681, 4492170.402)
 Vértice #19: (m) (421040.771, 4492166.272) Vértice #20: (m) (421040.541, 4492150.872) Vértice #21: (m) (421053.823, 4492148.651)
 Vértice #22: (m) (421057.301, 4492148.482) Vértice #23: (m) (421104.521, 4492140.412) Vértice #24: (m) (421154.321, 4492132.742)
 Vértice #25: (m) (421161.691, 4492131.702) Vértice #26: (m) (421175.631, 4492129.432) Vértice #27: (m) (421204.381, 4492120.222)
 Vértice #28: (m) (421307.461, 4492069.352) Vértice #29: (m) (421333.761, 4492060.782) Vértice #30: (m) (421349.111, 4492052.992)
 Vértice #31: (m) (421358.651, 4492052.562) Vértice #32: (m) (421373.501, 4492045.222) Vértice #33: (m) (421370.531, 4492033.962)
 Vértice #34: (m) (421389.801, 4492024.322) Vértice #35: (m) (421417.971, 4492010.092) Vértice #36: (m) (421479.932, 4491979.010)
 Vértice #37: (m) (421486.961, 4491977.542) Vértice #38: (m) (421493.791, 4491974.612) Vértice #39: (m) (421538.841, 4491966.992)
 Vértice #40: (m) (421552.171, 4491998.562) Vértice #41: (m) (421511.891, 4492018.992) Vértice #42: (m) (421525.921, 4492034.882)
 Vértice #43: (m) (421535.201, 4492059.562) Vértice #44: (m) (421513.251, 4492068.562) Vértice #45: (m) (421513.621, 4492069.432)
 Vértice #46: (m) (421501.711, 4492075.282) Vértice #47: (m) (421501.321, 4492074.492) Vértice #48: (m) (421478.521, 4492085.702)
 Vértice #49: (m) (421479.101, 4492086.972) Vértice #50: (m) (421474.321, 4492089.492) Vértice #51: (m) (421460.741, 4492096.532)
 Vértice #52: (m) (421456.921, 4492098.922) Vértice #53: (m) (421442.781, 4492107.172) Vértice #54: (m) (421442.001, 4492106.012)
 Vértice #55: (m) (421434.051, 4492111.302) Vértice #56: (m) (421427.551, 4492114.332) Vértice #57: (m) (421445.391, 4492142.112)
 Vértice #58: (m) (421439.561, 4492145.912) Vértice #59: (m) (421435.291, 4492146.572) Vértice #60: (m) (421415.421, 4492151.662)
 Vértice #61: (m) (421417.722, 4492160.263) Vértice #62: (m) (421402.531, 4492164.222) Vértice #63: (m) (421386.441, 4492166.542)
 Vértice #64: (m) (421377.931, 4492175.352) Vértice #65: (m) (421378.041, 4492208.572) Vértice #66: (m) (421366.861, 4492213.752)
 Vértice #67: (m) (421363.001, 4492211.182) Vértice #68: (m) (421359.886, 4492206.731) Vértice #69: (m) (421347.711, 4492184.302)
 Vértice #70: (m) (421315.721, 4492174.592) Vértice #71: (m) (421271.521, 4492183.032) Vértice #72: (m) (421275.611, 4492200.702)
 Vértice #73: (m) (421261.371, 4492216.272) Vértice #74: (m) (421268.931, 4492218.852) Vértice #75: (m) (421262.611, 4492237.432)
 Vértice #76: (m) (421261.551, 4492237.802) Vértice #77: (m) (421254.991, 4492236.152) Vértice #78: (m) (421250.261, 4492249.142)
 Vértice #79: (m) (421252.431, 4492250.072) Vértice #80: (m) (421248.151, 4492259.232) Vértice #81: (m) (421242.041, 4492266.882)
 Vértice #82: (m) (421239.271, 4492269.602) Vértice #83: (m) (421205.621, 4492296.622) Vértice #84: (m) (421197.251, 4492286.812)
 Vértice #85: (m) (421190.151, 4492272.732) Vértice #86: (m) (421187.051, 4492268.612) Vértice #87: (m) (421178.238, 4492261.678)
 Vértice #88: (m) (421156.121, 4492289.882) Vértice #89: (m) (421155.421, 4492290.472)

Situación / Entorno

Núcleo urbano denominación PUEBLO entre la Avda. de Valladolid al Sur (antigua Ctra. de la Coruña) la c/ Profesor Alonso Parra al Oeste y c/ Vicente Perez Gala, Eustaquio Gil, Nueva, Párroco Fco. Oyamburu, Jose Sanchez Rubio, Carnicería, Jose de Vicente Muñoz y Las Eras al N y Hnos. Velasco al Este. Recorrido según eje: Plaza Epifanio Velasco, Plaza del Caño, c/ Real, hasta c/ Relojeros)

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural medieval y moderno / contemporánea

Interés

Arqueológico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Varias. Residencial Predominante Comercial / Institucional y Religiosa

TIPOLOGIA:

Edificación en manzana cerrada

Descripción del Bien:

CASCO HISTORICO

Torrelodones es un pequeño municipio situado al noroeste de la provincia de Madrid, a 29 km de la capital por la Carretera de la Coruña y linda al Norte con Hoyo de Manzanares, al Oeste con Galapagar, al Sur y Este con las Rozas y en este punto Este también con el Término Municipal de Madrid con el Monte del Pardo.

De las distintas teorías sobre el origen del nombre de Torrelodones, y siguiendo a nuestro historiador local y maestro D. José de Vicente Muñoz, sobre el origen del nombre de Torrelodones y con la indudable premisa de la situación de la población a los pies de la Torre, la palabra "Lodones" se decía que provenía del mal estado de los caminos por los "lodos" aportados por los arroyos que dificultaban el tránsito de las carretas debido a la frecuencia de lluvias y nieves hacían que los arroyos cerca del camino hicieran intransitable el paso.

La otra leyenda se remonta a la época del Rey Alfonso VI hacia 1086 después de la conquista de Toledo a los musulmanes. Cuenta la tradición que por aquella época vino a refugiarse a este lugar, en lo alto y quebrado del Monte conocido por "Las Marías" en donde poseía un castillo el viudo caballero Don Tirso de Lodón. Dicho castillo dominaba un caserío que con el tiempo sería la villa de Torrelodones. Se dice que D. Tirso Lodón tenía dos hijos, a cual de peor catadura que cometían tropelías.

Llegó el día de difuntos y lo celebraron con una bacanal y a media noche en plena orgía oyeron los habitantes del caserío lamentos y gritos y a la mañana siguiente aparecieron ahorcados los dos hermanos en una de las torres del castillo. La fantasía popular se desbordó afirmando unos que habían decidido suicidarse y otros que las víctimas los ejecutaron. La Torre donde aparecieron la llamaron "Torre de los Lodones"

De otra parte el origen del topónimo Lodón, parece corresponder al árbol Lodón o Almez (celtis australis) de la familia de las ulmáceas

La ordenación de la Marca musulmana podría haber incluido entre sus torres de vigilancia la Torre de Los Lodones.

En el siglo XIII la "Torre de los Lodones con el Tejar" figura como un lugar del Real de Manzanares y en el siglo XIV en el "libro de la Montería" por el "Berrocal de la Torre de Los Lodones" paseaba el oso.

Felipe II ordena la construcción de un aposento "Saved que por la descomodidad que ay de posadas en la Torre de Lodones donde solemos hacer noche quando vamos a este monasterio o venimos del.." junto al Mesón de Baños.

En el siglo XVII el privilegio de las cinco leguas permitía a los Alcaldes entender con jurisdicción total y única sobre pleitos y causas civiles y criminales y Torrelodones figuraba en la relación de dichos lugares en 1625.

En 1629 doña Ana de Mendoza, sexta Duquesa del Infantado solicita la exención de Torrelodones de dicho privilegio consiguiéndolo en 1630 por diez mil reales y en el que se dice "sacamos libramos y eximimos el dicho lugar de torre de los Lodones de la jurisdicción de los Alcaldes de nuestra Casa y Corte tienen dentro de las Cinco Leguas"

Es posible que la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción sea de la época de Felipe II y no tiene nada de particular que el mismo Rey que ordenó la construcción de sus aposentos para pernoctar, dado su celo religioso, le llevara a ordenar la construcción o a ayudar a financiarla para poder oír la misa.

Dicho lo anterior ya se conoce e que Torrelodones tuvo su origen en un puesto vigía de la Marca Media Árabe y que luego perteneció a los Mendoza como pare de El Real de Manzanares, con Privilegio de Villazgo concedido por el Rey Felipe IV en 1658

La escasa productividad del suelo, la falta de recursos y la pérdida de parada obligatoria determinó la pobreza de la población y que en el siglo XIX se produjera la venta de prácticamente la totalidad de los bienes de propios del municipio en pública subasta.

En la actualidad hay otros hitos en el Municipio como el Palacio del Canto del Pico que se construyó el Conde de Las

Almenas D. José María del Palacio y Abárzuza que fue residencia veraniega del entonces Jefe del Estado D. Francisco Franco, y donde murió D. Antonio Maura, la Casa "Panarras" que mandó construir D. Manuel García Prieto, Marqués de las Alhucemas, la Presa del Gasco, obra de Lemaur, y el Palacio de D. Gabriel Enríquez de la Orden, hoy Patrimonio estatal situado en Los Peñascales, junto al Embalse del mismo nombre.

FICHA DEL CASCO HISTÓRICO DE TORRELODOENS

Torrelodones nace al amparo de la Torre y como pueblo en el camino, lo que determinó su configuración fue su posición geográfica a cinco leguas de Madrid, convirtiéndolo en lugar de parada obligatoria.

Por tratarse de un Pueblo en el camino, Camino a Valladolid, Carretera a Segovia, paso hacia el puerto, el Camino principal, vía de paso, determina que las actividades principales se sitúen en el mismo y asimismo determina la posición de las edificaciones.

El casco histórico tiene forma de planta sensiblemente rectangular y se han mantenido prácticamente las alineaciones desde el siglo XIX, siendo el Casco antiguo el corazón de la localidad. Se organiza a lo largo de un eje principal, la calle, determinada esta posición por ser un pueblo de paso.

El Casco antiguo está conformado por el recinto urbano ubicado entre la Iglesia y los Barrios de Arriba y de Abajo, hoy Calle Real, Plaza del Ayuntamiento y Calle Carlos Picabea hasta la Plaza de Epifanio Velasco.

En la actualidad y por la presión sobre el patrimonio edificado que se ha efectuado y la destrucción y poca sensibilidad a la conservación de los valores ambientales arquitectónicos queda la trama urbana del siglo XIX pero no quedan edificaciones anteriores a la guerra civil.

La delimitación del Casco Histórico en el Plano de 1860 y su situación actual

Este plano constituye una fuente muy valiosa de información territorial, en él se integran la realización del catastro parcelario con el levantamiento del mapa topográfico a gran escala, de forma que la planimetría catastral pudiese servir de base para formar la carta geográfica.

En Torrelodones, el Pueblo está representado en varios planos a escala 1/500 y partimos de este plano, para delimitar el Casco Histórico. En este plano podemos observar que las redes principales de comunicación que identifican el modelo territorial actual ya estaban delimitadas en 1860, y esto es así porque Torrelodones siempre ha sido un pueblo en el Camino.

En este plano se puede observar la posición de las edificaciones a lo largo de la Calle Principal lindando, al Norte, por las tierras de pastos y unos pocos cultivos y al sur por la Carretera a Segovia. Esta situación determina que el Casco, con las viviendas situadas en hilera y pocas calles transversales o laterales a las principales pueda simular la forma de un rectángulo con un eje principal.

Si seguimos la evolución tanto de la población como de las edificaciones en el recinto delimitado del plano podemos observar que desde mediados del siglo XIX hasta mediados del siglo XX se producen muy pocas variaciones. Como dato en 1876 había 286 habitantes y en 1900 346 habitantes en todo el municipio.

Debido a la influencia del Ferrocarril, situado a tres kilómetros del Casco del Pueblo, Torrelodones creció por otras zonas, formándose la Colonia de la Estación y el Pueblo permaneció prácticamente sin crecimiento.

Se ha efectuado una superposición del Plano de 1860 sobre la cartografía catastral actual y se puede perfectamente situar todas las edificaciones existentes en 1860 y su posición actual.

El pueblo tenía dos barrios, el Barrio de Arriba y el Barrio de Abajo.

Según la representación que realiza el historiador y cronista local D. José de Vicente Muñoz el Barrio de Arriba era el situado al final del pueblo en el camino hacia Segovia al Noroeste, donde están la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, el Arca de Piedra del manantial de la Fuente, la Fuente del Caño y el monumento a las tres cruces, hoy desaparecido y del que se ha efectuado una reposición situada en el Camino de Valladolid.

Este Barrio de Arriba en la actualidad va desde la plaza del Caño, pasando por la Calle Carlos Picabea hasta la Plaza de Epifanio Velasco

El Barrio de abajo era donde se situaba el Ayuntamiento, el aposento de Felipe II y el Mesón principal, de Francisco de Baños.

Este Barrio de Abajo sería lo que es en la actualidad la Calle Real y la Plaza del Ayuntamiento, hasta la Plaza del Caño. Estos dos Barrios estaban formados por casas de piedra alineadas en fachada y no existía ninguna edificación relevante aparte de las dichas Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, Arca del Agua y Fuente del Caño.

Después de la Guerra Civil y los bombardeos las casas del pueblo se reconstruyeron muy toscamente debido a la pobreza de la población y no es hasta mediados del siglo XX cuando se comienzan a construir viviendas de cierta calidad como son el edificio de la antigua Tahona y "Villa Amelia" y la casa de la Familia Urosa, hoy edificio de oficinas del Ayuntamiento, casa de "El Álamo", junto a la Iglesia.

Con la superposición cartográfica del plano de 1860 con la cartografía actual se puede comprobar que en el Barrio de Arriba se mantienen en la actualidad las siguientes edificaciones principales con distinto grado de protección: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, Arca del Agua y Fuente del Caño, en la que está inscrito el escudo de la casa de Los Mendoza, por haber pertenecido el Municipio al Real del Manzanares y otras edificaciones que están incluidas en el Catálogo de bienes de las Normas Subsidiarias con distinto grado de protección, entre las que se incluyen las viviendas

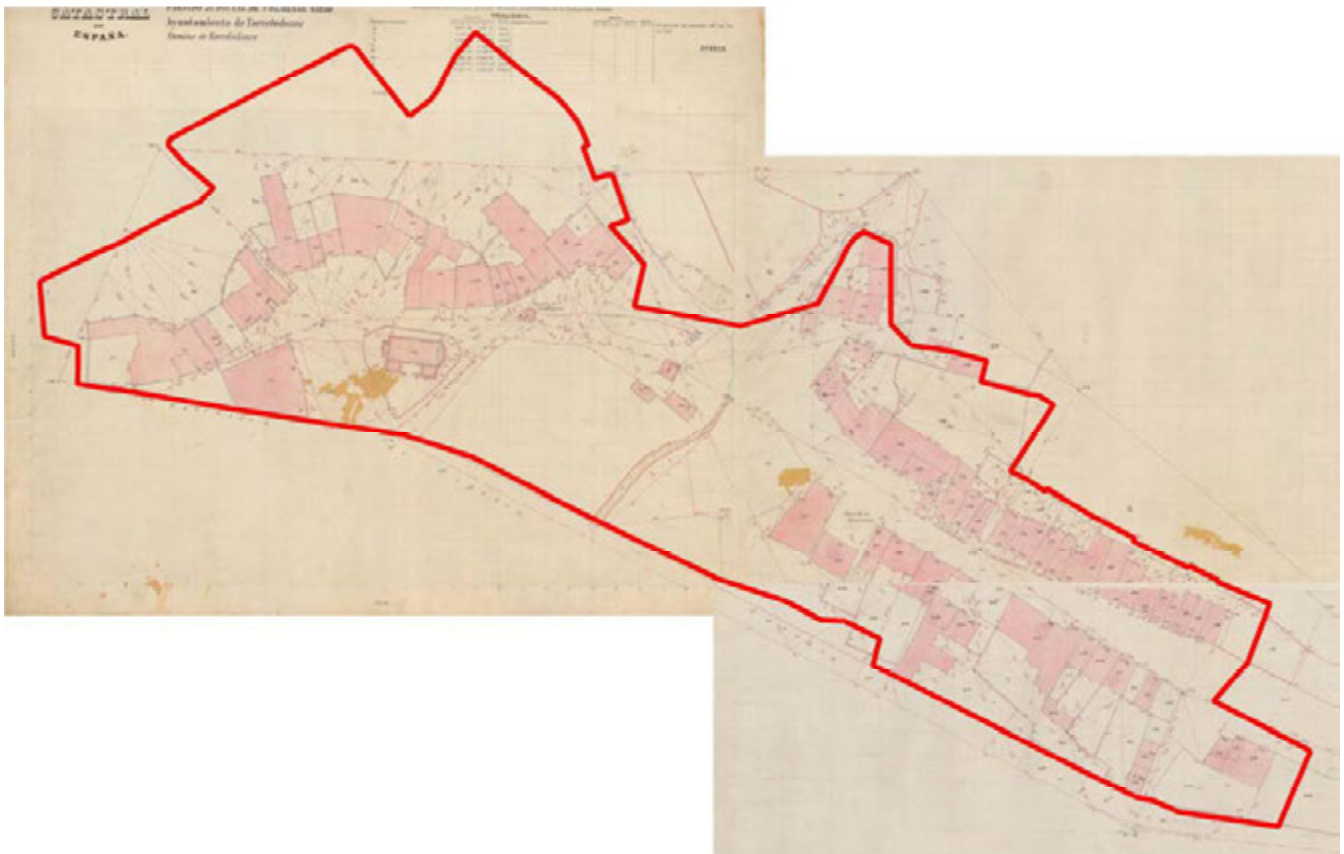
situadas en la plaza de Epifanio Velasco nº 4 y 5 , elemento nº 61, protección Ambiental, Casa “El Álamo”, situado en el nº 28 del Camino de Valladolid, elemento nº 63, junto a la Iglesia, protección Estructural, singularmente en este barrio se sitúa otra edificación en Carlos Picabea nº8, en situación de fuera de ordenación calificada como EL/9.2.

En el Barrio de Abajo, que se ha sufrido una gran transformación se reseñan los siguientes edificios: “Villa Amelia”, situada en Plaza del Caño nº 1, Elemento nº 65, tipo de protección Ambiental, antigua “Casa Urosa”, hoy Edificio de dependencias Municipales, situado en Plaza de la Constitución nº 2, elemento nº 66, tipo de protección Ambiental, siguiendo por la Calle Real nos encontramos con el edificio conocido como “La Posada”, sito en el nº 4 de la Calle Real, elemento nº 67, tipo de protección Estructural. En la siguiente Plaza se sitúa la antigua Tahona, Fábrica de Pan, Calle Real nº 8, elemento inventariado nº 68, tipo de protección Ambiental y al frente de esta plaza de la Panadería se sitúan dos edificaciones de carácter tradicional, edificio de vivienda de Calle Real nº 9, elemento inventariado nº 69 tipo de Protección Ambiental y vivienda en Calle Real nº 11, elemento inventariado nº 70 y tipo de protección Ambiental y en este mismo Barrio con frente al Camino de Valladolid en su nº 10 se encuentra la edificación denominada “La Casita”, elemento inventariado nº 71, tipo de Protección Ambiental. En el último tramo de la Calle se sitúan las denominadas “Casas de Maestros” de mampostería de piedra, Calle Real nº 34, 36 y 38, elemento inventariado nº 76, tipo de protección Ambiental.

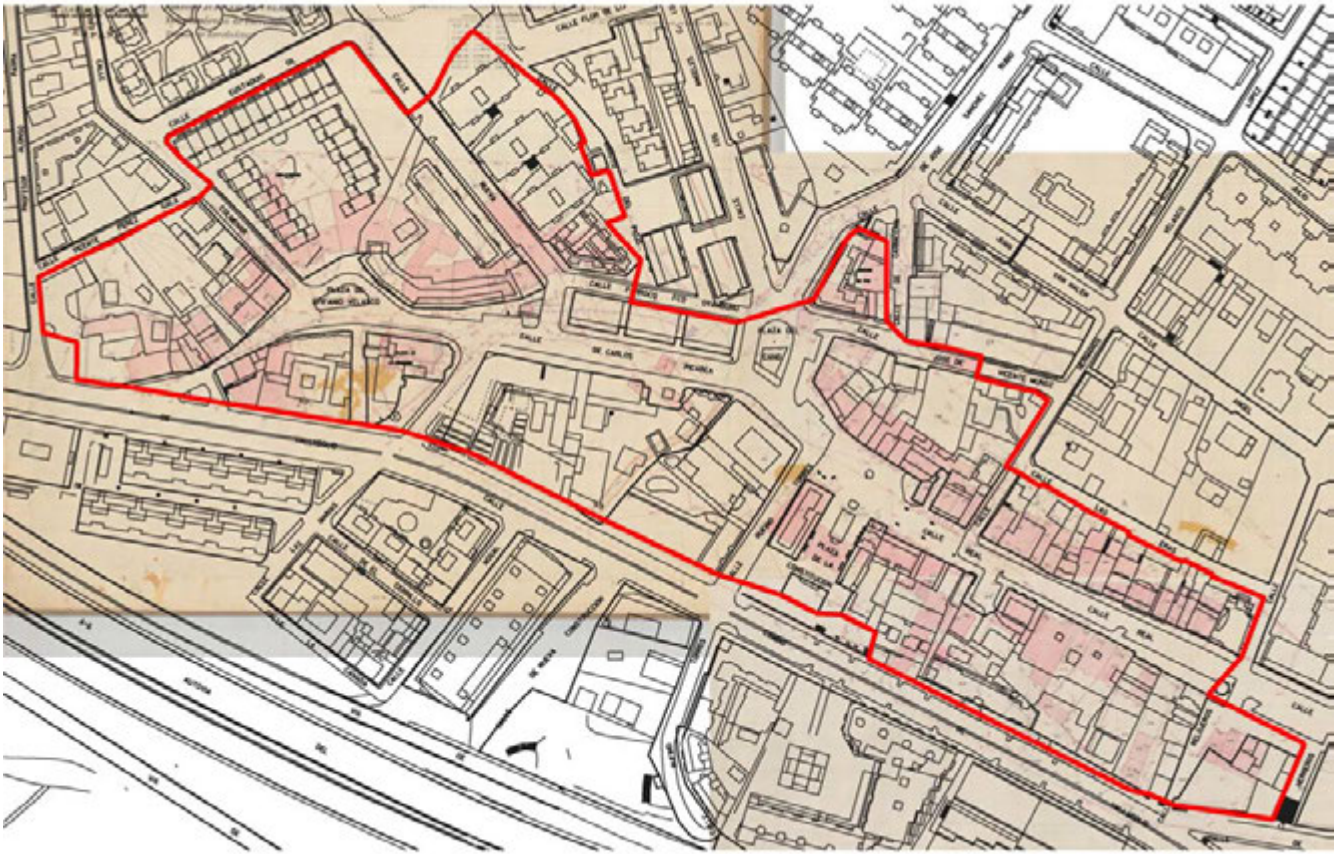
DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:

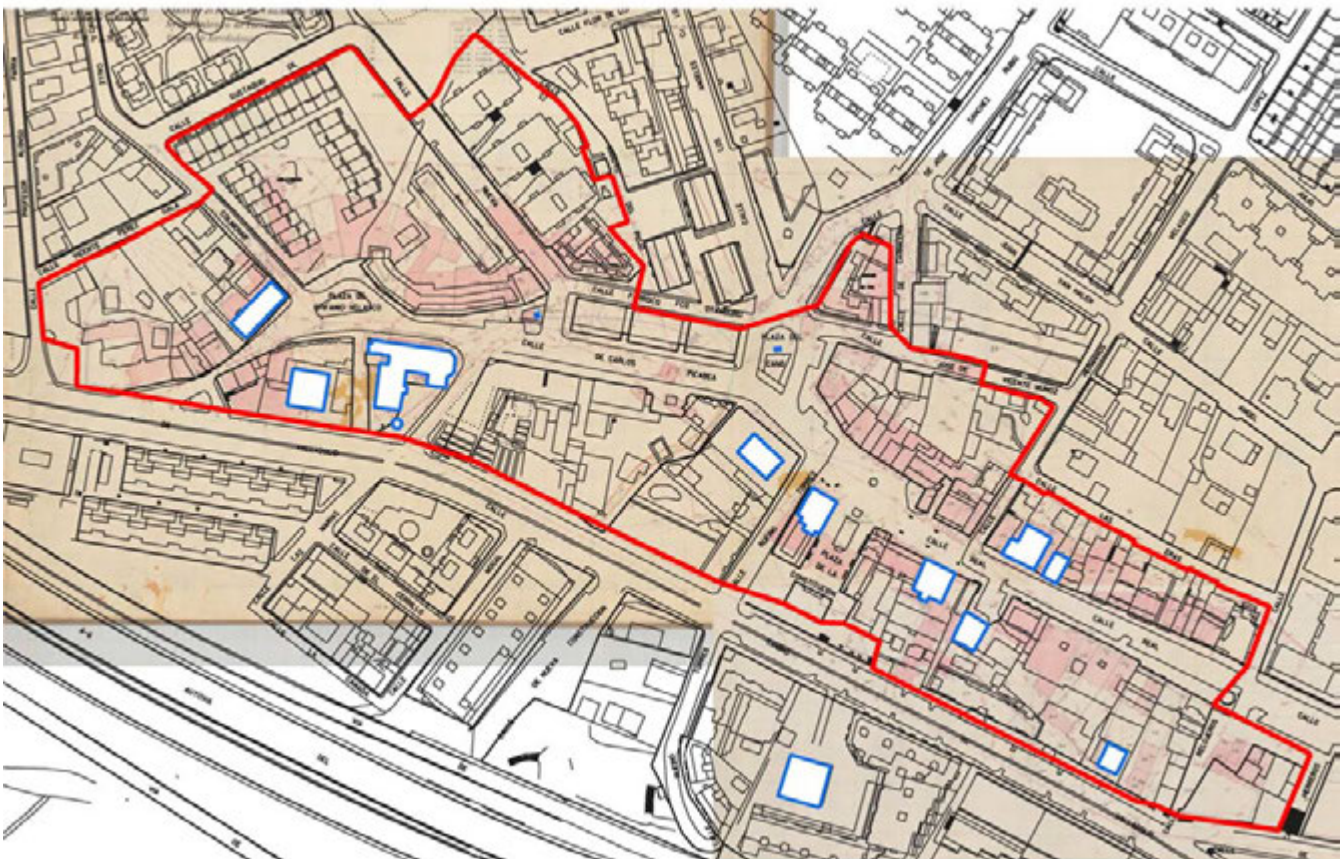
PLANO CATASTRAL 1860:



PLANO DE SUPERPOSICIÓN CATASTRAL 1860 Y CARTOGRAFIA MUNICIPAL:



PLANO DE SUPERPOSICIÓN CATASTRAL 1860, CARTOGRAFIA MUNICIPAL Y ELEMENTOS CATALOGADOS:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

En más de los dos tercios del ámbito se han producido procesos de sustitución por nuevas edificaciones

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Residencial multifamiliar

ORDENANZA: CA y RM

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística: Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección Específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; yacimiento arqueológico.

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento arqueológico

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Protección Específica yacimiento arqueológico.

OBRAS Y USOS PERMITIDOS:

Las obras y los usos en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

- 1- solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico
- 2- Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica
- 3- Presentación en DGPH de proyecto de actuación arqueológica(según Hoja Informativa)
- 4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH
- 5- Realización de trabajos arqueológicos
- 6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.
- 7- Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Refugio Pradogrande

Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

CM / 0152 / 006

Denominación:

Refugio Pradogrande

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Parque Pradogrande

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89

X: 419505.228m, Y: 4492341.889 m

Extensión: 473 m2

Referencia Catastral:

9626301VK1992N0001UT

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419471.160, 4492361.803) Vértice #2: (m) (419500.832, 4492346.988)
Vértice #3: (m) (419500.054, 4492349.054) Vértice #4: (m) (419502.080, 4492348.630)
Vértice #5: (m) (419505.707, 4492352.634) Vértice #6: (m) (419505.330, 4492354.565)
Vértice #7: (m) (419507.262, 4492353.953) Vértice #8: (m) (419511.219, 4492356.967)
Vértice #9: (m) (419517.201, 4492354.801) Vértice #10: (m) (419518.850, 4492350.467)
Vértice #11: (m) (419516.118, 4492345.144) Vértice #12: (m) (419517.860, 4492344.249)
Vértice #13: (m) (419519.132, 4492344.060) Vértice #14: (m) (419520.404, 4492343.919)
Vértice #15: (m) (419522.053, 4492343.966) Vértice #16: (m) (419522.383, 4492342.223)
Vértice #17: (m) (419520.546, 4492341.941) Vértice #18: (m) (419518.991, 4492342.035)
Vértice #19: (m) (419517.484, 4492342.459) Vértice #20: (m) (419516.165, 4492342.789)
Vértice #21: (m) (419515.270, 4492343.260) Vértice #22: (m) (419511.171, 4492337.795)
Vértice #23: (m) (419517.201, 4492301.288) Vértice #24: (m) (419514.563, 4492300.912)
Vértice #25: (m) (419508.722, 4492336.900) Vértice #26: (m) (419504.106, 4492334.965)
Vértice #27: (m) (419499.294, 4492339.222) Vértice #28: (m) (419497.536, 4492339.407)
Vértice #29: (m) (419499.109, 4492340.795) Vértice #30: (m) (419499.109, 4492344.960)
Vértice #31: (m) (419469.957, 4492359.119) Vértice #32: (m) (419471.160, 4492361.803)

Situación / Entorno

Pequeña loma dentro del Parque urbano de Pradogrande, en la Colonia

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural contemporánea

Interés

Arqueológico (histórico)

Morfología

ACTIVIDAD:

Recreativa / Zona Verde

TIPOLOGIA:

Gruta

Descripción del Bien:

El refugio de Prado Grande es uno de los puntos que utilizó la población de la Colonia durante la Guerra Civil para refugiarse de los bombardeos.

No se conoce si existía con anterioridad a la contienda pero si se sabe que se adecuó para su uso con esta finalidad.

Se trata de un pasadizo, con dos entradas y un pequeño entrante lateral (sin salida) formando una zona de estancia en el entronque de los pasadizos.

La entrada estaba revestida, para impedir derrumbamiento con diversos materiales y argamasas y la mayor parte de la superficie está excavada en zona de roca.

El pasadizo se encuentra bajo una loma de aproximadamente 10 metros de altura, formando parte la altura del pasadizo de la altura de la loma.

La loma es conocida históricamente como "la colina" que sirvió como punto estratégico para el emplazamiento de varias ametralladoras en lo alto del montículo, cuestión esta que los cronistas locales y estudiosos de la Guerra Civil destacan como incongruente por situarse en un mismo punto la posición bélica arriba y el refugio de población debajo.

En la actualidad el refugio no es accesible para el público, existiendo una reja a la entrada y estando la salida con mucha maleza.

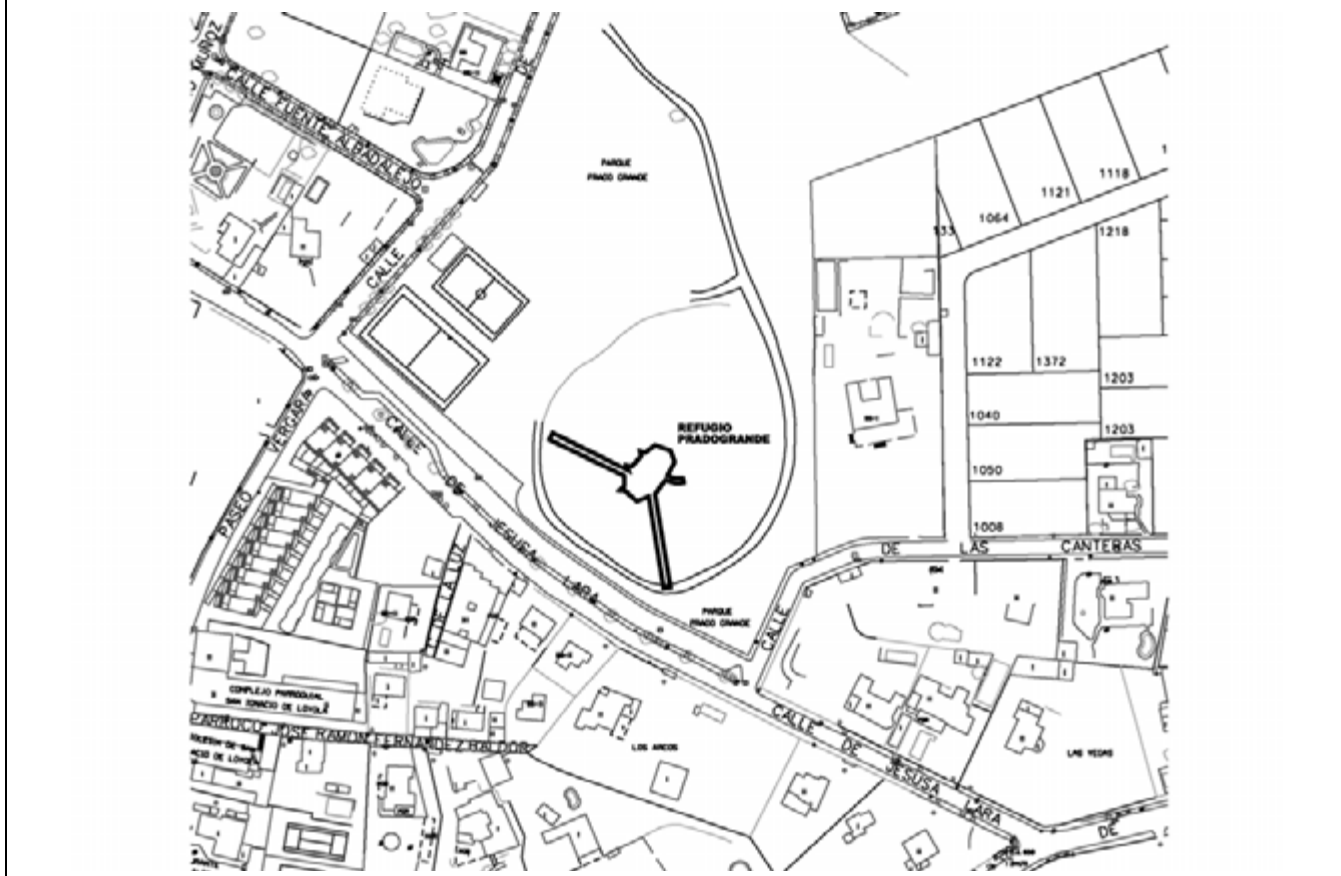
En la cima de la loma existe un mirador al que se accede por unas escaleras de piedra, delimitado perimetralmente por un peto o murete con elementos ornamentales en forma de proa de barca

La urbanización y los elementos obedecen a que la Virgen del Carmen es la Patrona de la Colonia de la Estación y en su honor se ha erigido una estatua en lo alto de esta loma y por ser la Virgen del Carmen patrona de los marineros se ha utilizado la simbología de las barcas y se ha integrado en el murete elementos que simulan la proa de una barca.

El mirador tiene vistas a todo el Parque de Prado Grande que es de propiedad Municipal.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Regular con superficie con cierto grado de erosión, bajo rasante con humedades y problema de accesibilidad

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Parque / Sistema General

ORDENANZA: EL / 9.1

Grado de Protección Urbanística

- Régimen de usos y edificación regulado por el Art. 4.7 y Art. 11.9 de las Ordenanzas.
- Zona 9 Espacios Libres + Art. 7.4.6 (Protección yacimientos arqueológicos).

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento Arqueológico documentado

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen Especifico de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, según los trámites siguientes:

- 1.- Solicitar Hoja Informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 2.- Conforme a esa solicitud, la D.G.P.H. emite informe con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- 3.- Se presenta en la D.G.P.H. un Proyecto de Actuación Arqueológica, conforme a las directrices establecidas por esta Dirección General.
- 4.- La D.G.P.H. emite permiso de actuación arqueológica.
- 5.- Se realizan los trabajos correspondientes por un Técnico competente en la materia, en este caso por un arqueólogo, contratado por el promotor.
- 6.- El arqueólogo presenta en la D.G.P.H. Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- 7.- La D.G.P.H. emite informe en base a dicha Memoria.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.
64
Torrelodones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 64

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

Termino Municipal: Torrelodones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Camino de Valladolid nº 26
Coordenadas UTM Punto Central:
Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421177.951m, Y: 4492157.415m

Extensión: 571 m2
Referencia Catastral:
1324603VK2912S0001HH

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421174.287, 4492140.472) Vértice #2: (m) (421164.057, 4492141.772)
Vértice #3: (m) (421166.247, 4492160.472) Vértice #4: (m) (421169.807, 4492159.992)
Vértice #5: (m) (421170.297, 4492163.722) Vértice #6: (m) (421161.427, 4492164.642)
Vértice #7: (m) (421161.337, 4492170.242) Vértice #8: (m) (421170.987, 4492168.802)
Vértice #9: (m) (421195.387, 4492165.122) Vértice #10: (m) (421197.607, 4492162.052)
Vértice #11: (m) (421196.827, 4492156.322) Vértice #12: (m) (421194.097, 4492154.332)
Vértice #13: (m) (421193.207, 4492149.692) Vértice #14: (m) (421185.477, 4492150.862)
Vértice #15: (m) (421186.117, 4492155.482) Vértice #16: (m) (421177.187, 4492156.752)
Vértice #17: (m) (421176.147, 4492150.622) Vértice #18: (m) (421177.587, 4492150.342)
Vértice #19: (m) (421177.137, 4492147.492) Vértice #20: (m) (421175.587, 4492147.732)
Vértice #21: (m) (421174.287, 4492140.472)

Situación / Entorno

Edificio religioso integrado con la casa del cura, en una situación parcialmente exenta, con ábside a Plaza Epifanio Velasco y vivienda a c/ Camino de Valladolid, creando una pequeña plaza peatonal, que tiene continuidad mediante un callejón N-S de reciente apertura.

Adscripción Cronológica y/o Cultural
Adscripción cultural moderna y contemporánea
Siglos XVI - XX

Interés
Arqueológico

Morfología

ACTIVIDAD: Religiosa / vivienda

TIPOLOGIA: Iglesia de una nave con cubierta a dos aguas

Descripción del Bien:

La Iglesia Parroquial de la Asunción se encuentra situada en la plaza de Epifanía Velasco, en el extremo oeste del casco, abriéndose su entrada principal a una pequeña placita rehabilitada hace poco tiempo.

Su origen puede situarse hacia finales del siglo XVI o principios del XVII, aunque en el edificio que nos ocupa podemos contemplar el resultado de numerosas reformas posteriores.

Se trata de una construcción de una sola nave y planta basilical, con capilla mayor poligonal en la cabecera y torre a los pies. Su acceso principal se produce por el lado de la epístola, mediante una puerta de medio punto adovelada, vinculada con la arquitectura civil del periodo gótico e inicio del renacimiento. Recorre esta fachada un pórtico sustentado mediante dos columnas asentadas sobre un basamento y rematadas con una zapata de madera dispuestas sobre los capiteles, sobre las que, a su vez, apoya la cornisa también de madera; unos canchillos del mismo material sirven de apoyo a la cubierta de teja curva a una sola agua. En esta fachada, junto a la cabecera se adosa un cuerpo de planta sensiblemente rectangular, cubierto a tres aguas que hace el oficio de sacristía.

Su fábrica es de mampostería concertada, en la actualidad vista, y su cubierta, a dos aguas en la nave y a tres en la capilla mayor, es de teja curva.

Exteriormente se presenta exenta de decoración, ya que el único ornato que ostenta el edificio es una cornisa completamente lisa que la recorre en todo su perímetro.

Su cabecera aparece perforada por ventanales cerrados con vidrieras modernas de muy baja calidad y la torre, de planta cuadrada, situada a los pies se remata mediante la característica espadaña, fechada con probabilidad en el siglo XVII, como lo corrobora la inscripción: " 1696" grabada en un sillar de la parte alta; periodo en el que se dota de este elemento a las iglesias rurales que carecían de él. Construida también en mampostería y sillarejo, consta de tres cuerpos separados por una imposta completamente lisa, reforzándose con un contrafuerte en el lado de la epístola; el cuerpo superior está perforado por dos huecos de medio punto en donde se emplazan las campanas, se remata con un frontón triangular, en cuyos vértices se colocan las típicas bolas escurialenses y se cubre a dos aguas con teja curva.

Su interior se presenta cubierto con artesanado de madera, ochavado en la cabecera y atirantado con dobles tirantes apoyados sobre canchillos decorados con hoja de acanto.

El coro se sitúa en alto, a los pies, sustentado por dos sencillas columnas y cerrado con una balaustrada de madera.

En la actualidad el templo se encuentra muy transformado, pues parece que el único elemento original es la nave. En el XVII, como ya se ha indicado, se construyó la espadaña, reflejada ya en un grabado del artista Pieri Maria Baldi, para ilustrar el texto del viaje de Cosme II de Médicis por España en los años 1668 y 1669; la sacristía es de época posterior, sin que se sepa con precisión en qué momento se edificó. Si se conoce en cambio que en 1929 se alineó con el pórtico levantado en esta fecha.

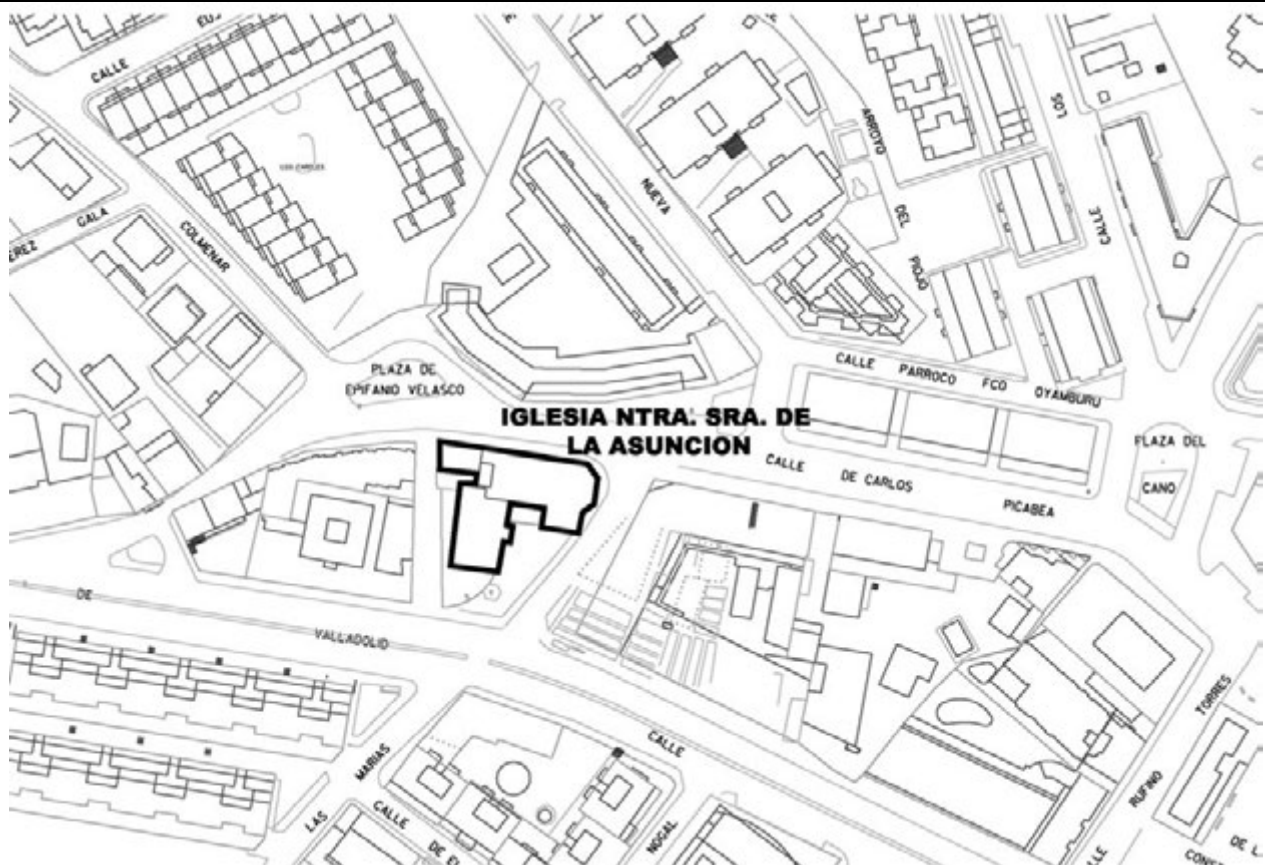
En 1857 se emprendieron las obras de reconstrucción del edificio, que estaba completamente arruinado. Los trabajos consistieron en la reforma de la cubierta, la transformación del atrio, de la espadaña y las fachadas, fundamentalmente la de poniente, en donde ya en ese momento se encontraba su acceso. Aunque no se conoce con seguridad el acceso primitivo, es probable que éste se realizase por la pequeña puerta ubicada en donde se encuentra la pila bautismal.

En 1922 desaparece una habitación en la que se almacenaban las imágenes, al construir aneja al templo la casa parroquial.

Recientemente, se han realizado obras de conservación en el edificio, en las que se ha renovado el pavimento, encontrándose lápidas sepulcrales fechadas en 1650 y 1772.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio Catalogado

ORDENANZA: EC/12

Grado de Protección Urbanística

El derivado del nivel de protección integral (iglesia) y estructural (casa parroquial) según Art. 7.4 de la normativa urbanística + Art. 7.4.6 (Protección yacimientos arqueológicos)

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Yacimiento arqueológico documentado

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen específico de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico.

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación se deberá hacer una intervención arqueológica, con los trámites, procedimientos y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico, según los trámites siguientes:

- 1.- Solicitar Hoja Informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- 2.- Conforme a esa solicitud, la D.G.P.H. emite informe con las directrices a seguir en los trabajos arqueológicos.
- 3.- Se presenta en la D.G.P.H. un Proyecto de Actuación Arqueológica, conforme a las directrices establecidas por esta Dirección General.
- 4.- La D.G.P.H. emite permiso de actuación arqueológica.
- 5.- Se realizan los trabajos correspondientes por un Técnico competente en la materia, en este caso por un arqueólogo, contratado por el promotor.
- 6.- El arqueólogo presenta en la D.G.P.H. Memoria de los trabajos arqueológicos realizados.
- 7.- La D.G.P.H. emite informe en base a dicha Memoria.



Nombre

Iglesia de San Ignacio de Loyola

Nº Catalogo

25

Municipio

Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 25

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:

Iglesia de San Ignacio de Loyola

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Pº Andrés Vergara nº 5

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89

X: 419343.220m, Y: 4492231.795 m

Extensión: 408 m2

Referencia Catastral:

9524330VK1992S0001QD

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419329.693, 4492246.108) Vértice #2: (m) (419328.683, 4492240.978)
Vértice #3: (m) (419324.463, 4492241.828) Vértice #4: (m) (419323.003, 4492234.548)
Vértice #5: (m) (419327.223, 4492233.698) Vértice #6: (m) (419326.663, 4492230.378)
Vértice #7: (m) (419329.103, 4492230.078) Vértice #8: (m) (419329.303, 4492230.828)
Vértice #9: (m) (419330.413, 4492230.568) Vértice #10: (m) (419329.153, 4492223.758)
Vértice #11: (m) (419355.163, 4492218.778) Vértice #12: (m) (419354.373, 4492214.568)
Vértice #13: (m) (419359.273, 4492213.848) Vértice #14: (m) (419361.883, 4492227.208)
Vértice #15: (m) (419356.073, 4492228.268) Vértice #16: (m) (419357.293, 4492235.398)
Vértice #17: (m) (419355.393, 4492235.938) Vértice #18: (m) (419356.463, 4492241.728)
Vértice #19: (m) (419329.693, 4492246.108)

Situación / Entorno

En el casco urbano de la colonia, en situación exenta, dando frente al Pº Andrés Vergara (fachada principal) y lateral a c/ Párroco Fdez. Baldor, dando a su vez frente a esta última, el complejo parroquial destinado hasta época reciente a uso docente.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural contemporánea

Interés

Arqueológico, arquitectónico

Morfología

ACTIVIDAD: Religiosa

TIPOLOGIA: Iglesia de una sola nave con cubierta a dos aguas

Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Equipamiento institucional

ORDENANZA: EQ/7.4

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística: Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección General de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; art 16.1: Protección Integral según art 7.4 de la Normativa Urbanística

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien Inmueble de Patrimonio Histórico con protección general

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Ayuntamiento de Torreldones (desde la aprobación definitiva del catálogo) hasta entonces Comunidad de Madrid (transitoria 1ª de la Ley 3/2013 de P.H.)

Régimen de Protección

Remisión: Protección General de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad

(Protección General): *IV. Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, **16.1**, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. *Para todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, en relación al restablecimiento de la legalidad infringida (Titulo VII, Capítulo I) y régimen sancionador (Titulo VII, Capítulo II),

art 16.1 ; Protección Integral según art 7.4 de la Normativa Urbanística

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Los señalados en las Normas Subsidiarias, normas generales de protección, protección del patrimonio edificado, Grado 1, protección integral (Art. 7.4.4)



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

TORREON DE TORRELODONES

Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal:

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

CM / 0152 / 005

Denominación:

Torreón de Torreldones

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Urbanización Las Marías / APD-8

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421072.486m, Y: 4491875.790m

Extensión: 27 m2

Referencia Catastral:

0916007VK2901N0001AP

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (421072.344, 4491871.503) Vértice #2: (m) (421070.517, 4491876.157)
Vértice #3: (m) (421070.063, 4491876.631) Vértice #4: (m) (421069.799, 4491877.184)
Vértice #5: (m) (421069.720, 4491877.907) Vértice #6: (m) (421069.882, 4491878.559)
Vértice #7: (m) (421070.219, 4491879.087) Vértice #8: (m) (421070.807, 4491879.541)
Vértice #9: (m) (421071.525, 4491879.750) Vértice #10: (m) (421072.486, 4491879.604)
Vértice #11: (m) (421073.174, 4491879.127) Vértice #12: (m) (421073.574, 4491878.496)
Vértice #13: (m) (421073.696, 4491878.030) Vértice #14: (m) (421073.682, 4491877.399)
Vértice #15: (m) (421075.509, 4491872.745) Vértice #16: (m) (421072.344, 4491871.503)

Situación / Entorno

Situada a 876 metros de altura, en un pequeño cerro rocoso frente al casco antiguo de Torreldones (Pueblo) y perteneciente al ámbito de la Urbanización Las Marías, donde se accede por camino de tierra desde el Pº Juan Carlos Ureta Saorín.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural medieval contemporánea
Siglo IX/X d.c. – Siglo XX d.c.

Interés

Arqueológico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Ninguna en la actualidad

TIPOLOGIA:

Atalaya de carácter defensivo

Descripción del Bien:

Atalaya o torre de vigilancia que se apoya sobre una zarpa escalonada que nivela el terreno. Está constituida por un cuerpo cilíndrico con base circular de 4.2 m de diámetro y 14 m de altura -con 3,5 m de altura maciza- al que se adosa un cuerpo rectangular de 5 x 3,6 m en planta y 6.1 m. de altura.

Su imagen forma parte del escudo municipal y es el principal emblema del municipio. Su origen islámico se atribuye a los pueblos bereberes que se asentaron en esta zona a lo largo de los siglos IX y X. Su aspecto actual es producto de la restauración llevada a cabo durante el siglo XX. En la reconstrucción, se abrieron dos ventanas en las caras este y oeste de la cámara adosada que no existían y se añadieron merlones con remate piramidal en las esquinas, completando el muro occidental del interior con la creación de una escalera que da acceso a la torre que originalmente no existió. En el cuerpo cilíndrico se modificó la distribución interna en pisos y se añadió un pretil sobre voladizo apoyado en canecillos a modo de remate exterior, también con merlones con extremos piramidales. Sus muros tienen un grosor de 80 cm. y están levantados con piedra autóctona (granito) dispuesta a modo de mampostería concertada con las hiladas inferiores realizadas en sillarejo, y el relleno intramuros es de argamasa y piedras en la torre y la cámara rectangular. Uso de sillarejo irregular en las hiladas inferiores y de argamasa y piedra en el relleno intramuros.

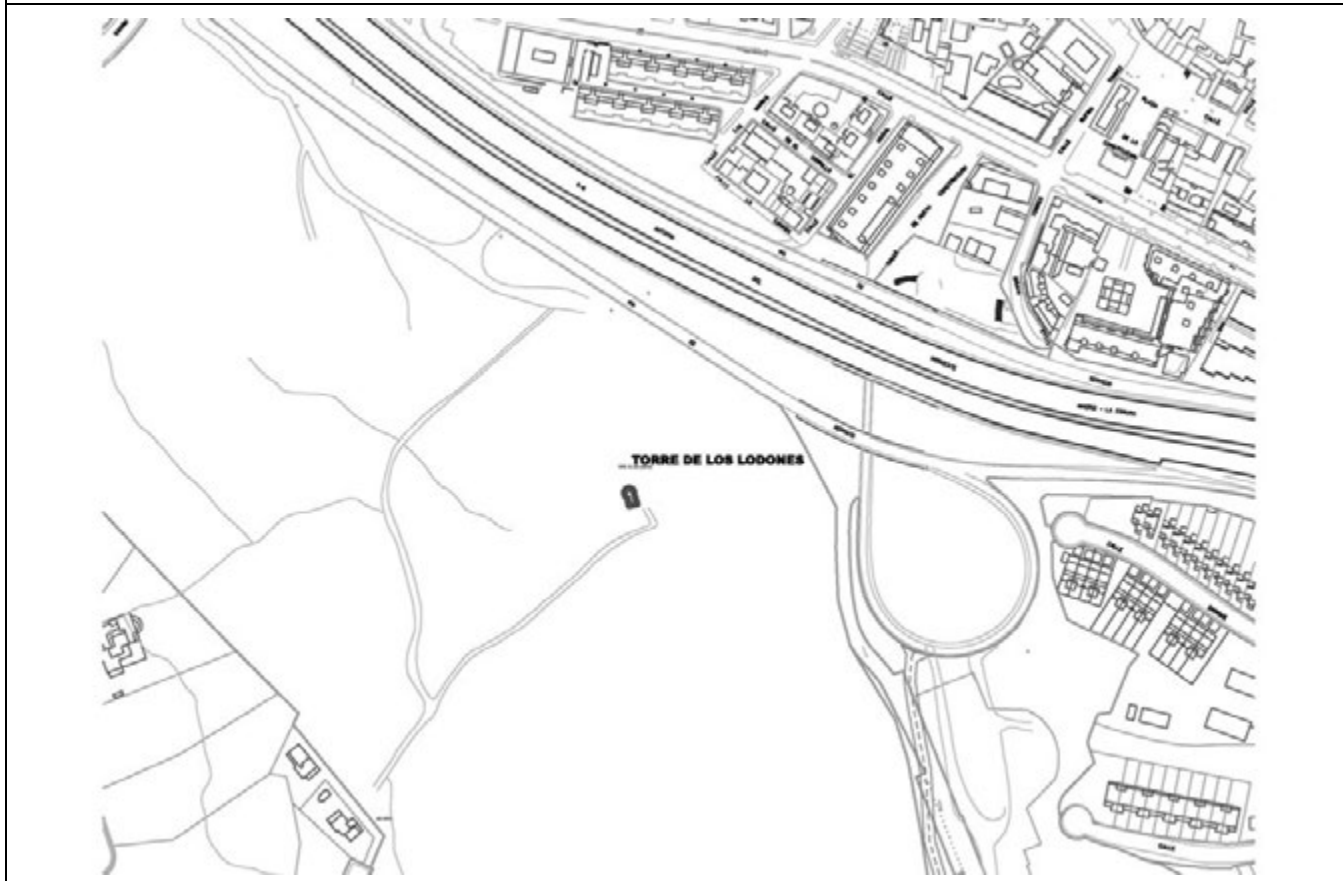
Pese a sufrir numerosas modificaciones y reconstrucciones (la más significativa y que configuraría su morfología actual en 1928), fue declarada Monumento Histórico-Artístico por el Real Decreto 2863/1983 de 14 de septiembre (BOE 15.11.83).

La función de esta Atalaya sería la de proteger un paso de tránsito obligado para los usuarios de determinadas rutas y avisar de posibles amenazas que por ellos pudieran llegar, así como proteger a los transeúntes y pastores de la zona y vigilar y dar la alarma en caso de posibles incursiones cristianas en “la marca media emiral” o tierra de nadie entre los reinos cristianos y el reino musulmán de Toledo.

La primera mención a este elemento la encontramos en el Libro de la Montería de Alfonso XI; en él refiriéndose a “Los montes de la Tierra de Segovia et de Manzanares et de Val de Lozoya” se cita textualmente que “el berrocal de la Torre de los Lodones es buen monte de oso en invierno et es en el Real”. “El de la vocería desde la Torre de Lodones fasta el Alpalante”.

DOCUMENTACION GRAFICA

Plano General:



Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio /Espacio catalogado

ORDENANZA: EC/12 y EL/12

Grado de Protección Urbanística

Tipo y/o Grado de protección urbanística:

Art. 43.f de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Catálogo de Bienes y Espacios protegidos); Remisión: Protección Específica de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad; Bien de Interés Cultural (BIC)

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien de interés cultural (BIC)

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Bien de Patrimonio Histórico del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid.

Protección Específica: Bien de Interés Cultural (BIC) -arts. 2.2 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 3.1, 4.2, 7, 8, 9, 19 : (19-2 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 19.1) , 20, 21, 23: (23.1 y 23.2 sustituidos por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español; ver 18 y 20.3), 24 (24.2ª y 24.5 sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español), 25, 26, 27 (sustituido por Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español: ver 13.2), 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, disposición adicional primera, disposición adicional tercera y disposición adicional cuarta de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Protección General: Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Las obras en los bienes del Patrimonio Histórico se ajustarán a lo establecido en la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Intervención en los Bienes de Interés Cultural

- La consejería competente en materia de patrimonio histórico debe autorizar las intervenciones en los bienes muebles e inmuebles de interés cultural y en los entornos de protección delimitados de estos últimos. El plazo máximo para resolver será de dos meses, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución los interesados podrán entender desestimada la solicitud por silencio administrativo.
- En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenecientes sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.
- La utilización de los bienes de Interés Cultural quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que justifican su protección legal. Cuando se incumpla dicha obligación la Administración podrá ordenar el cese del uso. A tal efecto los propietarios deberán comunicar a la Consejería competente el cambio de uso.

Usos y criterios de intervención

Se establecen los siguientes criterios:

- a) Toda intervención estará basada en los siguientes principios:
 - 1º.- Mínima intervención: se actuará lo imprescindible para la conservación, restauración o puesta en uso del bien, evitando tratamientos o actuaciones innecesarias que pongan en peligro su integridad. La reintegración o reconstrucción solo se efectuará cuando resulte necesaria y se disponga de información suficiente para evitar falsedades históricas.
 - 2º.- Diferenciación: Los elementos destinados a reemplazar las partes que falten deberán integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguiéndose a su vez de las partes originales, con el objeto de evitar la falsificación tanto histórica como artística.
- b) La redacción de proyectos, direcciones técnicas y realización de las intervenciones deberán encomendarse a profesionales cualificados de acuerdo con la legislación vigente. Cuando la intervención lo requiera participarán en la misma equipos multidisciplinares.
- c) Toda intervención quedará documentada en un informe o memoria final en la que figure la descripción pormenorizada de lo ejecutado y los tratamientos aplicados, así como la documentación gráfica del proceso seguido, a los efectos de su difusión ulterior.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

FUENTE DEL CAÑO Y ARCA DE AGUA
62
Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 62

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Fuente del Caño y Arca de agua

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERISTICAS

Localización:

FUENTE DEL CAÑO:

Dirección: Plaza del Caño

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421332.287m, Y: 4492166.841m

ARCA DE AGUA:

Dirección: c/ Carlos Picabea

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 421231.841m, Y: 4492178.987m

Extensión:	15 m2
Referencia Catastral:	Vía Pública
Extensión:	12 m2
Referencia Catastral:	Vía Pública

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

FUENTE DEL CAÑO:

Vértice #1: (m) (421330.649, 4492164.639) Vértice #2: (m) (421334.246, 4492164.920)
Vértice #3: (m) (421333.925, 4492169.042) Vértice #4: (m) (421330.327, 4492168.761)
Vértice #5: (m) (421330.649, 4492164.639)

ARCA DE AGUA:

Vértice #1: (m) (421230.161, 4492180.875) Vértice #2: (m) (421233.508, 4492180.888)
Vértice #3: (m) (421233.522, 4492177.098) Vértice #4: (m) (421230.175, 4492177.086)
Vértice #5: (m) (421230.161, 4492180.875)

Situación / Entorno

La Fuente del Caño se encuentra en el centro de la plaza del mismo nombre, en situación exenta, en un recinto derivado de un proyecto paisajístico de 1.984. El Arca de Agua se ubica en una posición residual en la confluencia de las c/ Carlos Picabea y entrante a la c/ Párroco Francisco Oyamburu.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural medieval y
Moderno /contemporánea

Interés

Artístico, Histórico

Morfología

ACTIVIDAD: Fuente

TIPOLOGIA: Fuente abrevadero

Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Bueno a pesar de los diferentes cambios de ubicación

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Edificio catalogado

ORDENANZA: EC/12

Grado de Protección Urbanística

El derivado del grado de protección integral regulado por el Art. 7.4 y Art. 11.12 normativa urbanística

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA: Bien Inmueble de PH
(incoado expediente para declaración BIC)

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:
Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen general de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

Protección Específica: Yacimientos Arqueológicos y/o Paleontológicos -arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Régimen general del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid

Artículo 12. Deber de conservar y permiso de acceso.

1. Los propietarios o poseedores de bienes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid tienen el deber genérico de conservarlos y custodiarlos.
2. La Administración competente podrá recabar de los titulares de derechos sobre bienes integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid el examen de los mismos a los efectos de comprobar su estado de conservación o para su protección específica, si procediese.

Artículo 13. Comercio de bienes muebles del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.

1. Las personas físicas o jurídicas que se dediquen habitualmente al comercio de bienes muebles integrantes del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid deberán inscribirse en el registro que para tal fin dispondrá la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Asimismo, llevarán un libro de registro establecido por esta Consejería, en el cual se hará constar todas las transacciones que efectúen de bienes muebles, así como la justificación de la procedencia de los mismos.
2. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico ejercerá las funciones inspectoras que estime oportunas. El libro de registro servirá de base para las obligadas comunicaciones a la Administración del Estado de las transacciones realizadas.

Artículo 14. Derechos de tanteo y retracto de bienes muebles.

1. Los subastadores habrán de notificar, con un plazo de antelación de quince días, las subastas públicas en las que pretenda enajenarse cualquier bien mueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid.
2. La Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, podrá ejercer el derecho de tanteo para sí o en beneficio de otras instituciones públicas, en el precio convenido o de remate de la subasta en el plazo de dos meses. Las entidades públicas deberán acreditar a tal efecto la existencia y disponibilidad de crédito presupuestario.
3. Si los subastadores no hubieran notificado debidamente las subastas públicas, la Comunidad de Madrid, a través de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, podrá ejercer el derecho de retracto en los mismos términos establecidos para el de tanteo, en el plazo de dos meses desde el momento en que se tenga conocimiento fehaciente de la citada transmisión.
4. Transcurridos los plazos sin que la Comunidad de Madrid hubiese ejercido los derechos de tanteo o retracto, estos quedarán sin efecto.

Artículo 15. Iniciativas sometidas a procedimientos ambientales. Impacto territorial.

1. Los promotores públicos o privados, que acrediten su condición de interesados en iniciativas sometidas a procedimientos ambientales podrán elevar consulta previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a los efectos de determinar los bienes de dicho patrimonio que pudieran verse afectados. Ésta proporcionará la información al respecto contenida en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico previsto en el artículo 4.2, en el plazo máximo de treinta días hábiles.
2. Cuando en cumplimiento de la normativa medioambiental deba emitirse informe por la afección al patrimonio histórico, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá emitirlo en el plazo máximo de treinta días hábiles desde su petición de acuerdo con el contenido del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.
3. Cuando en cumplimiento de la normativa urbanística o de estrategia territorial deba emitirse informe por la afección al patrimonio histórico dentro de los procesos de valoración de impacto territorial, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico deberá emitirlo en el plazo de treinta días hábiles desde su petición y de acuerdo con el contenido del Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.

Artículo 16. Protección urbanística de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

1. Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio. Estos últimos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.
2. Los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio histórico y los criterios para su protección. A estos efectos, los Ayuntamientos podrán elevar consulta previa a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la debida identificación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio histórico, que deberá ser resuelta en el plazo de treinta días.
3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico. Transcurrido un mes sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.



Nombre
Nº Catalogo
Municipio

ESTACION DEL FFCC
19
Torreldones (Madrid)



Nº Cat. Urbanístico Municipal: 19

Nº Cat. Geográfico Pat. Histórico:

Denominación:
Estación del FFCC

Termino Municipal: Torreldones

CARACTERISTICAS

Localización:

Dirección: Plaza Salvador Sanchez Frascuelo, 1

Coordenadas UTM Punto Central:

Huso: 30 Datum: ETRS 89
X: 419032.868m, Y: 4491967.238m

Extensión: 158 m2

Referencia Catastral:
2222601VK1992S00010D

COORDENADAS UTM DEL PERIMETRO

Vértice #1: (m) (419031.696, 4491976.163) Vértice #2: (m) (419023.903, 4491968.423)
Vértice #3: (m) (419034.013, 4491958.244) Vértice #4: (m) (419041.832, 4491966.199)
Vértice #5: (m) (419031.696, 4491976.163)

Situación / Entorno

Conjunto formado en su estado original por edificación exenta con frente a la Plaza Salvador Sánchez Frascuelo y línea del FFCC en la Colonia.

Adscripción Cronológica y/o Cultural

Adscripción cultural moderna y contemporánea

Interés

Histórico, arquitectónico (en origen)

Morfología

ACTIVIDAD: Estación Cercanías FFCC

TIPOLOGIA: Edificio tradicional / cubierta a dos aguas + marquesina de hierro desaparecida

Fotografías



CONSERVACION Y PROTECCION

Estado de conservación:

Pésimo, respecto de los valores arquitectónicos que justificaron su catalogación. En el Anexo a esta ficha se adjunta informe del Arquitecto Municipal del 13 de noviembre de 1.996, sobre al Anteproyecto de Remodelación Integral de la Estación, advirtiendo de los riesgos de la actuación. Una vez consolidada esta, no existen elementos suficientes para justificar su catalogación y protección vigentes.

Planeamiento Municipal

CLASIFICACION: Suelo Urbano

CALIFICACION: Zona ferroviaria

ORDENANZA: F y EC/12

Grado de Protección Urbanística

La derivada del nivel de protección estructural regulada por el Art. 7.4 y Art. 11.12 de la normativa.

Protección de Patrimonio Histórico:

FIGURA:

Bien de interés de PH

CATEGORIA:

ADMINISTRACION COMPETENTE:

Comunidad de Madrid

Régimen de Protección

Régimen general de la Ley 3/2013 de 18 de Junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Protección General: Bienes del Patrimonio Histórico- arts. 2.1, 12, 14, 16.1, 16.2, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Obras y usos (permitidos, aconsejables y prohibidos). Medidas correctoras

Una vez demolidos / desmontados los elementos válidos desde el punto de vista arquitectónico / histórico como: la edificación principal / la marquesina y columnas de hierro / pabellón acristalado, se estima que no son posibles medidas correctoras que devuelvan al conjunto sus valores iniciales, por lo que se propone su descatalogación en el planeamiento municipal y su exclusión como Bien Inmueble de Patrimonio Histórico de la CAM, mediante el procedimiento legalmente establecido en la Ley 3/2013.

Usos y criterios de intervención

Los criterios de intervención fueron en su momento equivocados respecto de la protección del Patrimonio, de lo que da fe el informe del Arquitecto Municipal del 13 de Noviembre de 1.996 que se adjunta en el ANEXO.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

CAP. 5 / CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION / MODIFICADO

(Puesto que la presente modificación afecta solamente al apdo. A4) del Art.5.5, parece innecesario aportar el resto de la normativa de este Capítulo)

5.4.5. Fachada exterior. / Línea de edificación.

La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

ART. 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADAS A LAS PARCELAS.

5.5.1. Índice de edificabilidad superficial máxima.

- a) Es el derivado de aplicar el Aprovechamiento, tal como se define en el apdo. 5.1.2 de este capítulo, a un determinado ámbito edificable.
- b) La edificabilidad superficial bruta (índice: m^2c/m^2s) resulta de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito considerado.
- c) La edificabilidad superficial neta (índice m^2c/m^2s), resultará de dividir la edificabilidad total aplicable a una parcela, por la superficie total de la parcela neta, definida por sus linderos y alineaciones oficiales.
En el caso de un ámbito de gestión, resultará de dividir el techo edificable total por la superficie total del ámbito, una vez deducidas las superficies de cesión no susceptibles de aprovechamiento (viales y Espacios libres)

5.5.2. Superficie máxima construible.

- A. La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el índice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. El cómputo de edificabilidad se regulará por los criterios siguientes:
 - A.1. A los efectos de la medida de la superficie máxima construible, aquélla se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 75% en caso de estar cerrados por tres de sus lados.
 - A.2. En las zonas de vivienda colectiva o multifamiliar, no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas. En la edificación unifamiliar los porches contabilizarán al 50% a efectos de edificabilidad y al 100% en cuanto a cómputo de ocupación máxima
 - A.3. En todas las tipologías se podrá aprovechar el espacio bajo cubierta como área habitable o vividera, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura libre sea superior a 1,50 m. Las terrazas vinculadas a dichos espacio bajo cubierta computan al 50%.
La superficie mencionada deberá estar vinculada a la vivienda de la planta inferior, sin que en ningún caso se admitan viviendas (áticos o buhardillas) independientes.
 - A.4. Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad. Tampoco los semisótanos computan, cualquiera que sea el uso a que se destine, a salvo las determinaciones que se establezcan para cada Zona de Ordenanza del CAP.11. Los usos, tanto en los sótanos como en semisótanos, deberán ser complementarios del uso principal de planta baja y estar vinculados físicamente con el mismo. En sótano no se admitirán usos vivideros, para cualquier zona de uso residencial.
 - A.5. Las entreplantas, se permiten con las condiciones indicadas en el artículo 5.6.6.A.2) computando a efectos de edificabilidad.
- B. La superficie máxima construible será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construibles de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación (rasante de proyecto) incluyendo planta bajo cubierta.

- C. La aplicación de los criterios sobre cómputo de edificabilidad expresados en el presente artículo se concreta de forma particularizada para cada Área de Planeamiento Diferenciado (APD) en las FICHAS correspondientes.
Con carácter general, salvo lo dispuesto de forma específica en las citadas FICHAS, se admitirá un aumento del 20% respecto del techo edificable asignado inicialmente por el planeamiento, para posibilitar el cumplimiento de dichos criterios.

5.5.3. **Superficie máxima ocupable.**

- A. Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la construcción, es decir, del perímetro edificado, incluyendo porches, cuerpos volados, terrazas, etc
- B. No se computarán las terrazas no cubiertas que se construyan en prolongación de la planta baja de la edificación, siempre que debajo de ellas no existe aprovechamiento de sótano o semisótano. En cualquier caso, dichas terrazas deben respetar los retranqueos fijados para la ordenanza particular de zona.
Tampoco computarán los toldos, pérgolas y demás elementos de jardinería permeables que no se puedan asimilar a porches o elementos cubiertos, sean de carácter fijo, desmontable o desplegable.
Si computarán en cambio, las cubiertas sobre construcciones deportivas, piscinas, etc, ya sean fijas o desplegables.
- C. a) La máxima superficie de ocupación sobre rasante, para todas las zonas de ordenanzas particulares, se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie neta total de la parcela edificable, resultante de las alineaciones del planeamiento vigente, expresándose en metros cuadrados. (GRAFICO A1)
La máxima superficie de ocupación bajo rasante en situación de sótano para las zonas de ordenanza 1 y 2 (CA y RM) de vivienda multifamiliar, y para la zona 7 (EQ) de Equipamientos y Dotaciones, será del 100% sobre la superficie de la parcela edificable; en el caso de agotar la ocupación, al menos el 85% de la superficie deberá destinarse a uso exclusivo de garaje, pudiendo utilizar el restante 15% para locales comunitarios, almacenes de locales comerciales o instalaciones comunes al edificio. (GRAFICO A2).
- b) Para las zonas 1 y 2, en situación de semisótano, no podrá emerger el garaje fuera del área de movimiento definida por la proyección del edificio en planta baja. (GRAFICO B).
- c) Para la zona 7, en situación de semisótano, se contemplan tres casos:
c1) Semisótano con usos exclusivos víveros, o mixtos víveros- garaje, en una sola planta, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5 y Art. 11.7.6 C): se aplica lo establecido en el apdo. b) anterior. (GRAFICO C1)
c2) Semisótano con uso exclusivo de garaje-aparcamiento: la ocupación se establece por un área de movimiento dentro de la parcela o solar definida por los retranqueos asignados a la ordenanza particular de zona o subzona. (GRAFICO C2)
c3) Semisótano con usos víveros, cumpliendo con las condiciones del Art.11.7.5, cuando se proyecten debajo de aquella, una o más plantas destinadas exclusivamente a garaje: se aplica lo establecido en el apdo c2) anterior para la planta semisótano y el apdo a) para las planta(s) sótano (GRAFICO C3)
c4) A efectos de la aplicación del Apdo. B) de este artículo, no computarán las terrazas (T) no cubiertas aunque debajo de las mismas se proyecte la ocupación bajo rasante.
- d) La máxima superficie de ocupación bajo rasante (sótano y/o semisótano) para las zonas de ordenanza 3 y 4 (RU y RUA) será coincidente con la máxima superficie ocupable sobre rasante, pudiendo no coincidir la ocupación en sótano o semisótano con la proyección de la edificación sobre rasante.”. En todo caso, la planta sótano o semisótano no puede invadir las zonas de retranqueo. (GRAFICO D)

D. Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal. Su superficie de ocupación computará a efectos de la máxima ocupación permitida.

5.5.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

AREA DE URBANISMO

/jmt

**CAP. 11. / ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO /
MODIFICADO**
(Se aporta completo)

CAPITULO 11. ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

ART. 11.0. GENERALIDADES.

11.0.1. Carácter de las Ordenanzas

- a) Las zonas de ordenanzas desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4º, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal de Torrelodones.
- b) En el Suelo Urbano las Normas Urbanísticas tienen el rango de Ordenanzas de edificación y uso del suelo (Art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento) y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y su entorno.

11.0.2. Condiciones de uso

- a) En el Cuadro A de COMPATIBILIDAD DE ORDENANZAS PARTICULARES CON LAS DIVERSAS CATEGORÍAS DE USOS PORMENORIZADOS, contenido en el ANEXO al presente Capítulo, se regula el grado de compatibilidad de usos pormenorizados definidos en el CAP. 4, con las distintas zonas de ordenanzas, de tal manera que se hace corresponder las diferentes categorías de aquellos con los grados o subzonas en los que se dividen estas últimas.
- b) Los diferentes grados de compatibilidad, señalados con su símbolo correspondiente, son:
 - Compatibilidad absoluta: cuando coincide plenamente la definición de la Ordenanza particular con la definición del uso pormenorizado (correspondencia biunívoca)
 - Incompatibilidad absoluta: no existe ninguna posibilidad de compatibilidad en ninguna categoría o situación para el uso considerado.
 - Compatibilidad sin restricciones: cuando existe una compatibilidad genérica entre la Ordenanza particular y el uso considerado, aunque no coincidan exactamente en sus definiciones.
 - Compatibilidad con restricciones, señalando en qué situación de las definidas para cada uso en el CAP. 4 son admisibles para la respectiva ordenanza.
- c) Los diferentes grados de compatibilidad se detallan en el CUADRO citado, entendiéndose implícita la referencia y obligado cumplimiento del mismo para cada ordenanza particular o de zona, aunque no se señale expresamente. En el caso que no se señale nada (casillas en blanco sin símbolo alguno) significa que no es posible plantearse siquiera la compatibilidad o incompatibilidad, por resultar el uso totalmente ajeno a la definición de la Ordenanza particular considerada.
- d) El régimen de compatibilidad o de tolerancia de usos que se contiene para cada zona es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la situación de "fuera de ordenación" definidas en el Art. 2.4 de la presente Normativa Urbanística.

11.0.3. Condiciones de parcelación y volumen.

- a) Deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el CAP. 5 de esta Normativa.
- b) Las condiciones específicas referidas a parcelación y condiciones de volumen: edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueos, etc, se detallan de forma particular para cada Ordenanza, y se resumen en el CUADRO B: CONDICIONES DE PARCELACION Y VOLUMEN, contenido en el ANEXO del presente capítulo.

11.0.4. Definición y ámbito de zonas

- a) En total se definen 12 zonas, las cuales tienen delimitado su ámbito de aplicación en la serie de planos a Escala 1/5.000 de Estructura General.
En la serie de planos a 1/2.000, de Zonificación y Gestión se definen con más detalle las zonas o subzonas en las que se dividen aquellas, y cubren todo el Término Municipal.
También se señalan las diferentes siglas de ordenanza aplicables en la serie de planos a 1/1.000, para la parte del Término Municipal desarrollado a dicha escala.
- b) Las zonas de aplicación de ordenanzas particulares constituyen ámbitos de gestión tal como se definen en el apartado C) del Art. 8.2.1 de esta Normativa.
- c) Las diferentes zonas señaladas en la Documentación gráfica son las siguientes:
 - ZONA 1. CA.** Casco Antiguo
 - ZONA 2. RM.** Residencial multifamiliar mixta
 - ZONA 3. RU.** Residencial Unifamiliar
 - ZONA 4. RUA.** Residencial Unifamiliar Aislada
 - ZONA 5. CP.** Conjunto con Proyecto
 - ZONA 6. IA.** Industrial y Almacenamiento
 - ZONA 7. EQ.** Equipamientos y Dotaciones
 - ZONA 8. su.** Servicios Urbanos
 - ZONA 9. EL.** Espacios Libres
 - ZONA 10.** Aparcamiento y Red viaria
 - ZONA 11. F.** Red Ferroviaria
 - ZONA 12. EC.** Espacio/Edificio Catalogado.

ART. 11.1. ZONA 1. CASCO ANTIGUO. CA.

11.1.1. Definición y grados

A) Carácter y tipología.

Corresponde a manzanas de edificación cerrada, situadas predominantemente en el Casco tradicional de Torrelodones.

Constituye una tipología urbana en la que la edificación debe ocupar totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan.

Puede ser **manzana cerrada completa** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie, exceptuando los patios de parcela, o **manzana cerrada con patio de manzana** en la que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre alineaciones exteriores e interiores.

B) Grados y subzonas

GRADO 1º. CA.1 con III alturas.

GRADO 2º. CA.2 con II alturas.

11.1.2. 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 Clase 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, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establece una parcela mínima de 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6 metros, en la que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

D) Se exceptúan de la aplicación del apdo. c) anterior aquellas parcelas inscritas por un período igual o superior a 50 años.

11.1.3. Condiciones de volumen

A) Alineaciones y rasantes

- A.1) Las señaladas en los planos correspondientes o las definidas en las FICHAS de Ámbitos de Gestión.
- A.2) Debido a la magnitud de las escalas utilizadas, puede obligarse a solicitud de tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad y ocupación

B.1) Se establece un fondo edificable indicativo de 12m. de profundidad para los dos GRADOS.

B.2) Índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta.

Subzona CA.1 **1,8 m²c/m²s**

Subzona CA.2 **1,45 m²c/m²s**

B.3) Podrá superarse esa profundidad de edificación siempre que no se superen los índices de edificabilidad anteriores y simultáneamente los siguientes parámetros de ocupación:

Subzona CA.1 **60% máximo**

Subzona CA.2 **60% máximo**

C) Alturas

C.1) Altura máxima a cornisa

GRADO 1 9,50 m

GRADO 2 7,50 m

C.2) La edificación con planta baja de uso comercial, tendrá una altura mínima de 3,00 m.

D) Retranqueos

D.1) alineación oficial:

GRADO 1: La fachada de la edificación coincidirá con la alineación oficial. Retranqueo: 0m. (Salvo indicación expresa en contrario en la Documentación Gráfica -Planos de Delimitación y Alineaciones-).

GRADO 2: Retranqueo mínimo a 2m.

En las zonas incluidas en el AIA.3 será obligatorio la ejecución de soportales, en las zonas señaladas específicamente, prevaleciendo las determinaciones de alineaciones sobre retranqueos.

D.2) De plantas superiores:

La edificación no podrá retranquearse en plantas superiores respecto de la alineación oficial, pero sí respecto de la alineación interior de la planta baja, siempre que no se dejen a descubierto las medianerías de los predios colindantes, que no se sobrepase la altura máxima permitida y que la relación entre la profundidad del retranqueo y la longitud del mismo no sea superior a la relación 1:3, y no se sobrepase el fondo máximo señalado en el apartado B).

E) Patios de manzana

E.1) En la solicitud de tira de cuerdas se fijará la dimensión de estos patios de forma tal que cuando se superen los 12 m. de profundidad se pueda inscribir en planta una circunferencia cuyo diámetro mínimo sea el de la altura máxima permisible.

E.2) En cualquier caso, el ancho mínimo de los patios de manzana será de 8 m. Cualquier patio que tenga dimensiones inferiores a éste, tendrá la consideración de patio de parcela, debiendo cumplir las condiciones establecidas en el apartado E.4 siguiente.

E.3) A estos patios de manzana, una vez definidos podrá abrirse huecos, siempre que la parcela tenga un fondo superior a 15 m.

E.4) En cualquier caso podrán abrirse patios de parcela, cuya dimensión mínima sea en cualquier dirección de 4 m.

F) Cuerpos volados

Se prohíben expresamente.

11.1.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del ANEXO a este capítulo.

11.1.5. Condiciones estéticas

A) Condiciones genéricas

Serán las previstas con carácter general en el CAP. 7 de las presentes Normas Urbanísticas, siendo de particular aplicación las siguientes contenidas en el Art. 7.3 sobre Protección de la imagen y escena urbana.

B) Condiciones particulares

B.1) Se procurará la utilización de revestimientos con piedra berroqueña o piedra del país, en las fachadas a la alineación oficial. En el caso de utilizar ladrillo, se armonizará su color y aparejo con las edificaciones tradicionales próximas.

Si se utiliza el enfoscado, será utilizando tonos ocres claros o terrizos. Se prohíben en fachada el uso de chapados de gres, mármol, baldosas o similar.

B.2) Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con pendiente predominantemente a dos aguas, resolviendo el volumen de forma simple y unitaria, evitando las fragmentaciones innecesarias. El revestimiento será preferiblemente con pizarra. Si se utiliza la teja de hormigón/cerámica se evitarán los colores excesivamente rojizos, prohibiéndose en todo caso la teja de color negro.

B.3) Se prohíben áticos y terrazas en planta bajo cubierta, aunque no se agote la máxima altura permitida.

B.4) La iluminación de dicha planta podrá realizarse mediante huecos exteriores abuhardillados, siempre que su disposición y proporciones se ajusten al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en la zona.

No podrán en todo caso ocupar una dimensión horizontal superior a un tercio del total de la longitud de la fachada donde se ubiquen.

La citada dimensión horizontal se refiere al frente total entre paramentos exteriores de los huecos abuhardillados, aunque los huecos fijos o practicables acristalados puedan ser de inferior anchura.

B.5) En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con el resto de la fachada.

B.6) Podrá exigirse por el Ayuntamiento "Estudio de tramo de calle" o cualquier otra documentación establecida como requisito para obtener licencia en el apartado C) del Art. 3.4.3. de la Normativa.

C) Condiciones específicas para las Areas de Interés Ambiental.

Las zonas donde sea de aplicación la presente Ordenanza y se encuentren incluidas en un Area de Interés Ambiental (AIA) deberán cumplir además con las condiciones establecidas en el Art. 11.12.6 de esta Normativa y las determinaciones de la FICHA correspondiente, si existiese.

ART. 11.2. ZONA 2. EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR MIXTA. RM.

11.2.1. Definición y grados.

A) Carácter y tipología.

Edificación en bloques aislados con o sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados y correspondientes a usos mixto y multifamiliar. (Grados 1º y 2º)

También se asimila al bloque, desarrollos lineales de viviendas que respondan formalmente a las tipologías de adosadas con uso multifamiliar o colectivo, admitiéndose la división horizontal y accesos comunes (Grado 3º).

B) Grados y subzonas

Se regula según 2 grados:

- GRADO 1º. RM.1 con III alturas
- GRADO 2º. RM.2 con II alturas

- GRADO 3°. RM.3 con III alturas (RM3.A)
RM3. con II alturas (RM3.B)

11.2.2. Condiciones de parcelación

No se fija la parcela mínima para los GRADOS 1° y 2°
Parcela mínima para el GRADO 3°: 2.000 m2.

11.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas

A) Alineaciones y rasantes.

- A.1.** Las indicadas en planos o las definidas en las FICHAS de Ambitos de Gestión.
- A.2.** Se obligará, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a la solicitud de la tira de cuerdas, previa a la solicitud de licencia de obras.

B) Edificabilidad, ocupación y alturas.

SUBZONAS	INDICE DE EDIFICABIL.	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALT. MAX. A CORNISA
RM.1 y RM.3A	1,35 m2c/m2s	50%	9,50 m.
RM.2 y RM.3B	1,15 m2c/m2s	50%	7,00 m.

C) Separación entre bloques

- C.1.** La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 4 m.
- C.2.** Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

D) Retranqueos

- D.1.** En alineación mínima obligatoria a calle se fija en 2 m.
- D.2.** En los linderos de parcela, la separación mínima será de H/4 la altura a cornisa del volumen ordenado, con un mínimo de 3 m.

E) Dimensión máxima de bloques

- E.1.** Para las subzonas RM.1 y RM.2, la dimensión total del bloque o conjunto de bloques no podrá sobrepasar los 50m., interrumpiéndose la continuidad del mismo mediante retranqueos, patios, etc., cada 25 m.
- E.2.** Para las subzonas RM.3 A y B, la dimensión máxima del bloque será de 35m. lineales.

F) Espacios libres

Deberán ajardinarse en proporción no inferior al 60% de su superficie.

11.2.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

11.2.5. Condiciones estéticas

Las condiciones genéricas, particulares y específicas serán las mismas que las contenidas en los apdos. A, B y C, respectivamente del Art. 11.1.5 correspondiente a la Ordenanza CA, con las siguientes excepciones:

Apdo B3. Se permiten terrazas en cubierta vinculadas al área habitable, cuando su frente no supere un tercio de la longitud total de fachada.

Apdo B4. Se admite la iluminación de los espacios bajo cubierta mediante lucernarios que no sobresalgan del plano de los faldones de cubierta, o bien mediante huecos abuhardillados que se eleven sobre los mismos. En este último caso, se deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Será incompatible con la solución simultánea de terrazas, cuando se opte por este tipo de iluminación regulada por el apdo. anterior.
- b) Solamente se admitirá cuando se utilice pizarra como elemento de cubrición.

- c) La solución formal obedecerá a los siguientes parámetros: Plano vertical triangular formado por lados a 45°, altura máxima: 1,50m; no se admiten paramentos verticales laterales: el volumen del hueco abuhardillado se formará prolongando horizontalmente (cero grados) y a modo de cumbrera el vértice superior del triángulo que compone el plano vertical o hueco de iluminación.
- d) La distribución de huecos abuhardillados se compondrá justificando su composición respecto de los ejes de los huecos de las plantas inferiores.

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 aún 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 1°	RU.1.	Unifamiliar aislada en parcela mínima de 750 m2.
GRADO 2°	RU.2.	Unifamiliar pareada o aislada, en parcela mínima de 500 m.2
GRADO 3°	RU.3.	Unifamiliar pareada o en fila en parcela mínima de 250 m2.

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° Superficie mínima: **750** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 2°. Superficie mínima: **500** m2.

Frente mínimo: **15,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.

GRADO 3°. Superficie mínima: **250** m2.

Frente mínimo: **7,00** metros.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **5** metros de diámetro.

D. Para los **GRADOS 1°, 2° y 3°**, 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 m2.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 m ² c/m ² s.....	25%	2.	11 m	7,50
RU.2	0,50 m ² c/m ² s.....	35%	2	11 m	7,50
RU.3	0,80 m ² c/m ² s.....	50%	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 éstos 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 1ª 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) ó 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 1ª y 3ª, se entenderá que dicho uso se trata de un uso minorista limitado a artículos de **primera** necesidad pudiendo ocupar una superficie máxima de **90 m2c y 75m2 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.

ART. 11.4. ZONA 4. UNIFAMILIAR AISLADA. RUA.

11.4.1. Definición y grados.

A. Carácter y tipología.

Desarrolla las tipologías de edificación aislada en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente.

B. Grados y subzonas

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza se establecen 3 grados, diferenciados fundamentalmente en el tamaño mínimo de la parcela edificable.

- GRADO 1º. **RUA.1** Residencial unifamiliar en parcela de **2.000** m2.s
- GRADO 2º. **RUA.2.** Residencial unifamiliar en parcela de **1.000** m2.s.
- GRADO 3º. **RUA.3.** Residencial unifamiliar en parcela de **750** m2.s.

11.4.2. 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. Estas parcelaciones así consolidadas y aprobadas con tipologías que no corresponden a la unifamiliar aislada se incorporan con los derechos adquiridos.
- 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 encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:
 - GRADO 1º.** Superficie mínima: **2.000** m2.
Frente mínimo: **25** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **20** metros de diámetro.
 - GRADO 2º.** Superficie mínima: **1.000** m2.
Frente mínimo: **20** metros.
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **16** metros de diámetro.
 - GRADO 3º.** Superficie mínima: **750** m2.
Frente mínimo: **15** metros
Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de **12** metros de diámetro.
- D. Podrán excepcionarse del cumplimiento de la condición de frente mínimo

aquellos casos en los que de la aplicación de dicho parámetro, y por razones paisajísticas y/o topográficas den lugar a parcelaciones que tengan un impacto ambiental negativo, resulten desproporcionadas en su relación frente/fondo, inaccesibles o no homogéneas respecto de la parcelación dominante de la zona.

- E.** Planteada una parcelación de una finca matriz en dos o más parcelas se excepciona del cumplimiento del frente mínimo para una de las resultantes cuando se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:
- Longitud mínima de frente \geq frente mínimo / 2.
 - Superficie de parcela \geq 2 x sup. mínima.
 - N° de parcelas resultantes $<$ $\frac{\text{sup. total}}{\text{sup. mínima}}$ de la finca matriz

11.4.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

B. Edificabilidad, ocupación y alturas

SUBZONAS	INDICE DE ..OCUPACIÓN EDIFICABIL. MÁXIMA	N° MÁX. PL.	ALT.MAX.		
			CUMBRERA	CORNISA	
RUA.1	0,25 m2c/m2s	20%	2.	11	7,50
RUA.2	0,30 m2c/m2s	25%	2	11	7,50
RUA.3	0,35 m2c/m2s	30%	2	11	7,50

Para la subzona RUA.1 será obligatorio materializar al menos el 60% del techo edificable en Planta Baja.

C. Retranqueos

En todos los grados se fija una separación mínima a todos los linderos de **3 m.** y a calle de **4 m.**

D. Garajes alineados a fachada

D.1. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que no ocupen una longitud superior a 5 m. y se edifiquen únicamente en planta baja.

D.2. Estas edificaciones computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima permitidas.

D.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.

E. Continuidad de edificaciones auxiliares:

A efectos del cumplimiento del Art.4.3.1.c) se exigirá que el elemento de conexión entre la edificación principal y secundaria, tenga una anchura mínima de 1,50 m y longitud variable, computando al 100% en relación a los parámetros de edificabilidad y ocupación, sea cual sea su configuración arquitectónica.

11.4.4. Condiciones de uso

Las definidas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

A efectos de la compatibilidad de la presente Ordenanza con el uso comercial, se entenderá que dicho uso, se trata de un uso minorista, limitado a artículos de **primera** necesidad, estableciendo las siguientes limitaciones en cuanto a ocupación en función de las subzonas:

- RUA.1 .. Sup. máxima: 150 m²
- RUA.2 .. Sup. máxima: 90 m²
- RUA.3 .. Sup. máxima: 80m²

11.4.5. Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones genéricas establecidas en estas Normas, especialmente las expresadas en el CAP. 7.

ART. 11.5. ZONA 5. CONJUNTO CON PROYECTO. CP.

11.5.1. Definición y concepto.

- A.** Estas zonas delimitan aquellas áreas urbanas actualmente consolidadas que cumplen alguno o varios de los supuestos siguientes:
 - A.1.** Situaciones consolidadas con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes y que no son directamente asimilables a las ordenanzas previstas por las presentes Normas Urbanísticas, ya sea con desarrollo de las anteriores Unidades de Actuación (UA) o en aplicación de licencia directa.
 - A.2.** Fueron concebidas y ejecutadas conforme a un Proyecto técnico específico, generalmente de conjunto, presentando en consecuencia, una homogeneidad propia, tanto en los aspectos de ordenación urbanística y viaria como en los arquitectónicos.
 - A.3.** Proceden de ajustar las determinaciones de alguna figura de planeamiento o instrumento de desarrollo, anteriormente vigente que queda sustituida por las presentes Normas Subsidiarias. Pueden constituir por lo tanto trozos de Planes Parciales consolidados.
 - A.4.** Excepcionalmente su desarrollo puede estar pendiente de ejecutar una licencia anteriormente concedida que por diversas circunstancias no se ha materializado y no se ha realizado el preceptivo expediente de caducidad.
- B.** Constituyen unidades de ordenación en sí mismas que las Normas Subsidiarias integran con sus propias características.
- C.** Estos conjuntos incluyen tipologías tanto de vivienda unifamiliar como multifamiliar o colectiva, constituidos generalmente como comunidad de propietarios (proindivisos) con zonas comunes: espacios libres, viarios privados, etc. que computan a efectos de la parcela mínima.

11.5.2. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, sin que quepa posibilidad de agregaciones o segregaciones posteriores. Por lo tanto se mantiene y legaliza la parcelación actual.

11.5.3. Condiciones de volumen y posición

A. Alineaciones y retranqueos

El espacio público y viario que delimita las alineaciones actuales mantendrá su uso actual o lo mejorará, de acuerdo con las determinaciones que en su caso señalen las presentes Normas Subsidiarias.

B. Mantenimiento de las condiciones de edificación¹

- B.1.** Se mantienen las condiciones de volumen concedidas en el momento de la obtención de la licencia original.
- B.2.** Las condiciones que se establecen de volumen edificable y posición de la edificación, son las actualmente correspondientes a dicha licencia, no pudiendo variarse por tanto en casos de sustitución o reconstrucción de

1

El ámbito de los Conjuntos con Proyecto se definen normalmente en los planos a Escala 1/1.000 con la sigla correspondiente de zona: CP/5. En los planos 1/2.000 se señala, mediante trama superpuesta sobre aquella la correspondiente a la zona -y por derivación la ordenanza- de aplicación sustitutoria o complementaria.

un edificio perteneciente al conjunto.

B.3. En caso de demolición total o parcial del conjunto se estará a las condiciones de volumen de la zona donde está incluido el mismo.

B.4. Solo podrán modificarse las condiciones de edificación, y de uso, a excepción del caso de demolición del apdo. B3) anterior, y sin superar los parámetros de la Ordenanza de Zona, mediante un Plan Especial que contemple el alcance de las mismas en la totalidad del ámbito del conjunto correspondiente, a salvo de tramitación de una modificación o revisión del planeamiento general, que por su mayor rango, haría innecesaria la tramitación del citado Plan Especial.

11.5.4. Condiciones de uso.

A. La presente ordenación consolida los usos actualmente existentes en la edificación, sin perjuicio de que algunos deban adoptar determinadas medidas correctoras.

B. Cumplirá en todo caso lo expresado en el Art. 4.10.1 y en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo.

11.5.5. Normas Complementarias

A. El Ayuntamiento podrá elaborar Normas u Ordenanzas Complementarias, referidas a uno o varios de estos conjuntos, para regular en su caso, las posibilidades de obras de reforma o ampliación, así como las condiciones de sustitución.

B. Entre tanto no se elaboren dichas Normas, las obras de reforma en el caso de usos residenciales, no supondrán la ampliación o modificación de la envolvente o sólido capaz del Proyecto de origen.

C. Para aquellos casos singulares en los que el conjunto está pendiente de finalización con arreglo a la licencia primitiva podrá autorizarse modificaciones siempre y cuando suponga una disminución respecto el techo edificable primitivo igual o superior al 20%, sin perjuicio del cumplimiento de los apdos. A) y B) anteriores.

ART. 11.6. ZONA 6. INDUSTRIA Y ALMACÉN. IA.

11.6.1. Definición.

Edificación abierta de uso predominantemente industrial en las zonas señaladas o que puedan señalarse en los planos de ordenación.

11.6.2. Condiciones de parcelación

Se establece una parcela mínima de 500 m².

11.6.3. Condiciones de volumen

A. Alineaciones y rasantes

Las señaladas en planos

B. Edificabilidad

1 m²/m² sobre suelo neto

C. Ocupación

El 60% de la parcela neta

D. N° máx. de alturas

II alturas, 8 m. a cornisa y 10 m.a cumbre

Podrán autorizarse por encima de la altura máxima las instalaciones especiales que pudieran ser imprescindibles en función del Proyecto de Ingeniería industrial que fuese de aplicación.

E. Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de 5 m. a las alineaciones oficiales.

A linderos laterales y posterior.- 4 m.

11.6.4. Condiciones de uso

Las determinadas en el Cuadro A del Anexo a este Capítulo.

11.6.5. Condiciones estéticas y de seguridad

Serán las previstas con carácter general en las presentes NN.SS.

11.6.6. Otras condiciones

- A) Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos deberán efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas o muelles de carga y descarga, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.
- B) Se reservará dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento de vehículos turismos por cada 100 m²., de edificación con independencia de la dotación mínima prevista en el Capítulo 4.
- C) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m., pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 m. y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

ART. 11.7. ZONA 7. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES. EQ.

11.7.1. Definición y subzonas.

A. Carácter y tipología

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.

Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

B. Subzonas

Se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Comercio y Servicios	EQ / 7.1
- Cultural-Escolar	EQ / 7.2
- Asistencial	EQ / 7.3
- Institucional	EQ / 7.4
- Otros	EQ / 7.5

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP

11.7.2. Condiciones de parcelación.

A. No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial 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.

B. A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C. No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

11.7.3. Condiciones de volumen.

A. Edificabilidad.

0,8 m²/m² para EQ / 7.1; y 1,00 m²/m² para el resto.

B. Ocupación

60%, para EQ / 7.1 y 50% para el resto.

C. Altura máxima.

II pl. y 7 m. a cornisa

D. Aplicación excepcional de parámetros:

D1) No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública, se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apdos. D2) y D3)

En el caso particular de que el Equipamiento se desarrolle en un edificio catalogado, y que de la aplicación de dichas condiciones se derivara además la modificación del Catálogo de edificios protegidos de las NNSS, el órgano de gobierno competente para autorizar dicha modificación será la Comisión de Urbanismo de Madrid, en aplicación del Art.61.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

D2) La aplicación de este supuesto estará basado al menos en alguna de las causas que se expresan a continuación:

- Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
- Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo
- Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
- Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.
- Para garantizar el mantenimiento de las características arquitectónicas y tipológicas más valiosas de los edificios catalogados con la aplicación y puesta en uso de las diversas normativas sectoriales en vigor (leyes “anti-tabaco”, leyes sobre accesibilidad y movilidad, normativa sobre energías sostenibles, etc)

D3) Límites y condiciones para su aplicación:

- Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar
- En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
- El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona, no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
- No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
- La edificabilidad podrá incrementarse en un 50% sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como Equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30%.
- Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20% más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15% más”

- Para el caso particular de edificios catalogados en cualquiera de las situaciones anteriores (suelo urbano y/o ámbitos de gestión), tanto para un uso público como privado (cualquier uso compatible con las subzonas de EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES pormenorizadas en el Art.11.7.1),

el incremento de edificabilidad máximo será del 25%. La ocupación se regirá según lo establecido en los apartados precedentes. La intervención que suponga la ampliación será compatible con el grado de protección asignado al edificio catalogado con cumplimiento de los Art. 7.4.7 y Art. 7.4.8.

Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60%, y la ocupación final llegar hasta el 100%, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3m. a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50m.

D4) A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.

D5) Ámbito de aplicación:

Para todas las subzonas de la ZONA 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

E. Retranqueos.

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a **alineaciones oficiales**: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Retranqueo a **linderos laterales**: Se establece en tres (3) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).
- Retranqueo al **lindero posterior** (o testero): Será igual o superior a cuatro (4) metros.

11.7.4. Condiciones de uso.

a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el CAP. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del CUADRO A, anexo a este capítulo.

b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del CUADRO A, se entenderán sustituidas por las siguientes:

b1) Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar) / EQ/7.3 (Asistencial) / EQ/7.4 (Institucional) / EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.

b2) En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b

b3) Las parcelas calificadas como "su" (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el Art. 11.7.1. B)

11.7.5 Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) **Se admiten** los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario .
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apdo. b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vivideros, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones, y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25m².
- e) La excepción señalada en el apdo. b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el art. 11.7.1.B)

11.7.6. Otras condiciones.

- A.** El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
- B.** Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados Planos de Ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes Normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.
- C.** Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar al tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:
 - Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas / 100 m² construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plazas / 100 m².
 - Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas / 100 m² construidos computables o fracción, **pudiendo distribuir libremente las**

plazas mínimas resultantes en superficie (planta baja) o bajo rasante (sótano o semisótano).

- Se exceptúa el caso de que a la parcela se le asigne un uso docente con un edificio exclusivo destinado a uso escolar, donde con carácter excepcional se aplicará el estándar de 0,75 plazas/100 m². Dicha parcela podrá estar calificada como EQ/7.2 (uso pormenorizado propiamente docente) o con una calificación asimilable a cualquiera del resto de las subzonas EQ/7.3, EQ/7.4 y EQ/7.5, (compatibles con los usos de la subzona EQ/7.2 en aplicación del Art.11.7.4.b1), siempre y cuando se trate efectivamente de un edificio escolar.
- Los centros escolares existentes podrán destinar los espacios proyectados inicialmente como aparcamiento y que no resulten necesarios para cumplir el estándar anterior, a usos permitidos por la normativa urbanística vigente.

ART. 11.8. ZONA 8. SERVICIOS URBANOS. su.

11.8.1. Definición.

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano o a áreas concretas del mismo.

11.8.2. Condiciones específicas.

A. Retranqueos: Para las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias, no se fijan retranqueos.

B. Edificabilidad: No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

11.8.3. Condiciones de uso.

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento, cumpliendo en todo caso con las limitaciones expresadas en el CUADRO A del Anexo al presente capítulo y teniendo en cuenta el artículo 11.7.4.b.3.

11.8.4. Condiciones estéticas

El cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad específicas de la instalación o servicio urbano que se implante, debe ser compatible con las condiciones estéticas y de protección derivadas de la presente Normativa y de la legislación urbanística general, pudiendo el Ayuntamiento exigir las reformas, adaptaciones o correcciones necesarias del Proyecto Técnico en orden a la adaptación al ambiente.

ART. 11.9. ZONA 9. ESPACIOS LIBRES. EL.

11.9.1. DEFINICIÓN Y SUBZONAS

A. Carácter y tipología.

Comprende a los espacios libres, de dominio público o privado, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población., **incluyendo las instalaciones deportivas, y en su caso recreativas, complementarias de las anteriores, propias de un concepto amplio, flexible y moderno del “parque urbano”**

B. Subzonas.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre definidos en el CAP. 4.

- Parques EL / 9.1
- Jardines EL / 9.2

- Verde-Deportivo	EL / 9.3
- Protección de vías	EL / 9.4
- Anexo a viario	EL / 9.5
- Jardines privados	EL / 9.6

11.9.2. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.9.3. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de volumen y posición.

A. Jardines privados. EL / 9.6. Serán de aplicación las condiciones iniciales de aprovechamiento previstas en el **Instrumento de desarrollo original** (Plan Parcial, **Estudio de Detalle**, **Proyecto de Compensación**, etc)¹, o bien las condiciones propias de un espacio catalogado, de acuerdo con lo determinado en el Art. 11.12 de este capítulo.

B. Parques y jardines. EL / 9.1 y 9.2.

B1) Se permiten en **estas zonas** de ordenanza edificaciones provisionales o ligeras, o **permanentes de escasa entidad tales** como kioscos de bebidas o de prensa, **de información**, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de:

- 150 m²c para superficies iguales o superiores a 15.000 m²s
- 100 m²c para superficies iguales o superiores a 10.000 m²s
- 50 m²c para superficies iguales o superiores a 5.000 m²s
- 25 m²c para superficies inferiores a 5.000 m²s

Para el cómputo de las superficies de las zonas verdes se entenderán como aquellas superficies continuas con calificación homogénea (EL/9.1 o EL/9.2) delimitadas por las líneas de separación con zonas de ordenanzas diferentes y/o por viario público rodado, pudiendo sumarse unas y otras pero siempre manteniendo las proporciones anteriores quedando asignadas las construcciones a un determinado Espacio Libre en el correspondiente expediente.

B2) Se permiten así mismo instalaciones deportivas, siempre que se desarrollen al aire libre, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Para ambas subzonas (EL/9.1 y EL/9.2), cuando la superficie de la zona verde sea superior a 5.000m², podrán disponerse de instalaciones de usos deportivos en superficie, sin edificación, con un máximo del 20% de ocupación sobre la superficie total. Si la superficie resultara inferior dicho porcentaje se reducirá al 15 %.
2. En la subzona EL/9.1 podrán cubrirse con estructuras desmontables recintos al aire libre ya existentes destinados a uso deportivo, u otro uso dotacional público, de forma que la proyección resultante de las instalaciones no supere el 10% de la superficie total del Parque. Si también se disponen de otras instalaciones deportivas al aire libre, el conjunto de ambas no superará el 30% de la superficie considerada.
3. Para aquellos Parques o parcelas calificadas como EL/9.1, las instalaciones existentes, deportivas o de otro uso dotacional, que superen los porcentajes establecidos en los apdos. anteriores, no se considerarán en situación de fuera de ordenación.
4. En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.
5. Se permiten obras que aseguren el funcionamiento de acuerdo con la normativa sectorial aplicable de las instalaciones o infraestructuras

¹ Normalmente incluidos en un APD con carácter de zona

preexistentes (depósitos, centro de transformación, etc.). Computa la totalidad de la parcela como zona verde.

C. Verde-Deportivo. EL / 9.3. Las condiciones de edificación para la Categoría 1ª de uso correspondiente serán siguientes:

- Ocupación máxima **30%**
- Edificabilidad sobre Area de Movimiento o parcela neta si aquella no se señala **0,75 m2c/m2**
- Altura máxima en planta **2 plantas**
- Altura máxima de cornisa **7 m.**

La altura máxima podrá aumentarse en aquellas instalaciones (polideportivos, frontones, etc) que por sus propias características demanden alturas superiores en aplicación de las reglamentaciones específicas y quede suficientemente justificado en el proyecto.

En aquellas parcelas con calificación diferente a EL/9.3, pero con un uso compatible con el uso de Equipamiento - Deportivo según lo dispuesto en el Art. 4.7.2, prevalecerán los parámetros e la Ordenanza específica de Zona, como límite máximo de aprovechamiento en relación con las condiciones del presente Apdo.

D. Protección de vías. EL / 9.4. Solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público y aquellas otras asociadas funcionalmente al viario.

E. Anexo a viario. EL / 9.5. Solo se permitirá la instalación de señalizaciones de tráfico, mobiliario urbano y excepcionalmente pequeños kioscos o instalaciones de carácter más permanente, como casetas de control, etc. predominando en todo caso la plantación de arbolado compatible con aquellas.

F. El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros. Para las subzonas EL/9.4 y EL/9.5 no se aplica.

11.9.4. Condiciones de uso.

Las establecidas en el CUADRO A del Anexo a este Capítulo, además del cumplimiento de las condiciones derivadas del Art. 6.6.3 de estas Normas Urbanísticas, o de las que pudieran establecerse por la aprobación de una Ordenanza específica de medio-ambiente en lo que pudiera afectar a los Espacios libres.

ART. 11.10. ZONA 10. APARCAMIENTO Y RED VIARIA

11.10.1. Definición y subzonas.

A. Coincide con el contenido del uso pormenorizado del mismo nombre, definido en el Art. 4.8 de estas Normas Urbanísticas.

B. En función de dicho Artículo se diferencian las siguientes subzonas:

Peatonal	10.1
Coexistencia	10.2
Rodado	10.3

11.10.2. Condiciones específicas.

A. Carecen de edificabilidad propiamente dicha.

B. Toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal para las tras subzonas.

Mobiliario urbano para todas las subzonas de acuerdo con sus necesidades funcionales,

Se admitirán para las subzonas 10.1 y 10.2, terrazas cerradas y/o cubiertas de carácter provisional cuyas condiciones de instalación deberán ser desarrolladas por una Ordenanza municipal específica.

Cabinas telefónicas, kioscos para la venta de prensa, o pequeños puestos de bebidas (helados, refrescos, etc) con una superficie máxima construida de 9

m2. y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto, para las subzonas 10.1 y 10.2

- C. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

11.10.3. Criterios de movilidad sostenible:

A. Para el diseño de las subzonas anteriormente definidas, tanto en los proyectos de urbanización municipales como de particulares, se tendrán en cuenta los criterios de movilidad sostenible derivados del PMUS/2011 municipal, así como aquellas otras directrices o normas emanadas de Planes aprobados por el Ayuntamiento en desarrollo de aquél.

B. Dichos criterios de movilidad sostenible también habrán de tenerse en cuenta para la redacción, elaboración y aprobación de los Instrumentos de planeamiento de iniciativa pública o privada: Planes Parciales, Planes Parciales de Reforma Interior, Planes Especiales, Estudios de Detalle, etc, así como para los Proyectos de Urbanización asociados a dichos instrumentos.

C. En cualquier caso, deberá cumplirse la legislación aplicable en materia de movilidad y accesibilidad.

ART. 11.11. ZONA 11. ZONA FERROVIARIA. F

A. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

1. Régimen legal específico

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1.987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990 de 28 de septiembre (BOE 8/X/90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

2. Definición

La correspondiente al Art. 4.11.1 de esta Normativa Urbanística.

3. Condiciones generales de uso

Las expresadas en el Art. 4.11.2. de esta Normativa Urbanística

4. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

5. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

a) En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario: viviendas familiares para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

b) Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m²s, con una ocupación máxima en planta del 50%.

c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

6. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

- a) Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)
- b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m²s. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.
- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

7. Aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

8. Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

9. Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

10. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en [la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario](#), y en el [Reglamento RD 2387/2004](#), distinguiendo a estos efectos entre las zonas de **dominio público, protección y límite de la edificación**. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación. El M^o de Fomento podrá no obstante determinar distancias inferiores para dichas zonas en función de las características técnicas de la línea ferroviaria y de la clase de suelo por la que discurra.

Zona de dominio público: franja de terreno de **8 metros** medida en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a **70 metros** de las aristas exteriores de la explanación.

Línea límite de edificación: se sitúa con carácter general, a **50 metros**, de la arista exterior a la plataforma medidos horizontalmente.

En las líneas ferroviarias que discurran por zonas urbanas el M^o de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior siempre que lo permita el planeamiento urbanístico.

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano consolidado, o equivalente al mismo según legislación supramunicipal vigente, las distancias anteriores serán de **5 metros para la zona de dominio público, y de 8 metros para la zona de protección**. Dichas distancias podrán ser reducidas por el M^o de Fomento siempre que se acredite la necesidad de reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril **sin que en ningún caso la zona de dominio público pueda ser inferior a 2 metros**.

- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras e instalaciones necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril con aquellas zonas.

La zona de protección: En esta zona, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización en cualquier caso del administrador de infraestructuras ferroviarias. En las construcciones o instalaciones ya existentes podrán realizarse exclusivamente, obras de reparación y mejora que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento del valor pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

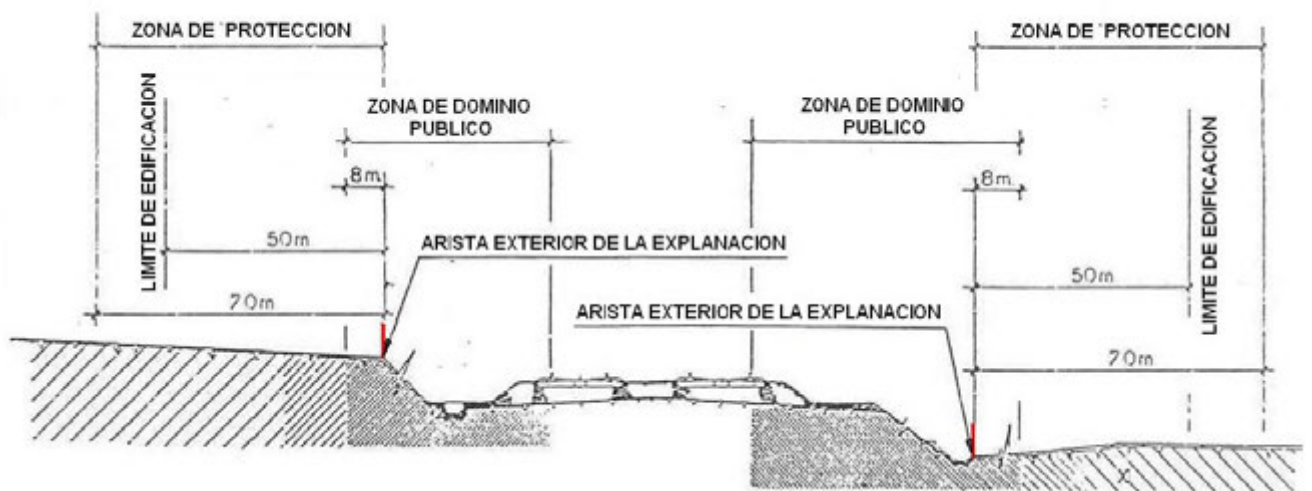
Línea límite de la edificación: Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Podrán autorizarse igualmente instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir dicha línea límite de edificación.

c) Otras condiciones:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en el Reglamento RD 2387/2004, en la Ley 15/2009 de 11 de noviembre del contrato de transporte terrestre de mercancías, en la normativa concurrente, y legislación que esté en vigor en materia del sistema general ferroviario.

B. GRÁFICO: ZONAS DE LIMITACIÓN /

ZONAS DE LIMITACION AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL SEGÚN ESTABLECE EL REAL DECRETO 2387 DE 30 DE DICIEMBRE /



NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO SON 5 M. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, 8 MTS PARA LA ZONA DE PROTECCION Y 50 MTS. PARA LA LÍNEA LIMITE DE EDIFICACION

EN LOS CASOS DE PUENTES, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARÁ COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN, LA LÍNEA DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

ART. 11.12.

ZONA 12. ORDENANZA ESPECIAL DE ESPACIO/EDIFICIO CATALOGADO. EC.

11.12.1. Definición

Corresponde a dos grados en correspondencia con el uso pormenorizado definido en el CAP.4.

GRADO 1º. Area de Interés Ambiental (AIA)

GRADO 2º. Las edificaciones catalogadas que puedan incluir conjunta o separadamente espacios libres anexos también catalogados.
(EC /12)

GRADO 3º. Masa arbórea o elemento individual vegetal protegido (EL)

11.12.2. Condiciones de parcelación

La existente, pudiéndose segregar cuando la parcela que corresponde a la edificabilidad existente en la zona (m2c. existentes/edificabilidad m2/m2 de zona) no se hubiese agotado, y el resto supere o iguale la parcela mínima de la zona.

11.12.3. Condiciones de volumen

A. Condición general

Con carácter complementario se deben cumplir las condiciones derivadas del Art. 7.4 de esta Normativa sobre Protección del Patrimonio Edificado.

B. Alineaciones y rasantes

- En obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, la alineación exterior será la correspondiente a la línea de fachada exterior del edificio existente.

- En obras de nueva planta, la alineación exterior será la establecida en el planeamiento.

- Se conservarán los pórticos en aquellas zonas donde hoy existen.

C. Retranqueos

Los señalados en planos.

En la edificación aislada, cualquier nueva construcción que no forme parte de la existente deberá separarse un mínimo de 10 m.

D. Edificabilidad

En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, la edificabilidad será la correspondiente al volumen existente

En casos de ampliación o alteración del sólido capaz, la edificabilidad será la de la Zona de Ordenanza donde se ubique el inmueble.

E. Altura a cornisa

GRADO 1º. Será la media de los edificios existentes en el tramo de calle donde el edificio esté enclavado, no superando en ningún caso las III alturas.

GRADO 2º. La existente en la edificación.

11.12.4. Condiciones de uso

A. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 4.12.2 de esta Normativa y las expresadas en el CUADRO A del Anexo a este capítulo.

B. En todos los casos, se deberá cumplir la condición de 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m2c o fracción, a salvo de la excepción contemplada en el Art.11.7.6.C) para el uso escolar

11.12.5. Condiciones de diseño en los edificios de nueva planta dentro de las Áreas de Interés Ambiental.

A. Condición general. Con carácter general deberán cumplir las determinaciones contenidas en el FICHERO 5 del Anexo a estas Ordenanzas: CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS ÁMBITOS DE GESTIÓN, vinculadas de forma

inseparable a las determinaciones de aquellas.

B. Niveles de cornisa. Con independencia del número de plantas del edificio y de la altura de estas, se tenderá a igualar niveles de cornisa con los edificios colindantes de carácter ambiental.

C. Niveles de forjados. Se tenderá a igualar los niveles de forjado con los edificios colindantes, o del mismo alzado de la manzana, que estén incluidos en el ámbito de protección ambientales.

D. Predominancias de la edificación. Se seguirán fundamentalmente las predominancias o invariantes deducidas en cada área, si bien éstas podrán modificarse si se demuestra su conveniencia en el "estudio del tramo de calle".

Sin embargo y con carácter general se han de tener en cuenta los siguientes puntos:

D.1. Composición de fachadas. Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como horizontal, dentro de un diseño en el que no esté excluido el presente momento arquitectónico.

D.2. Composición de huecos. Los huecos tendrán proporción vertical, con predominio del macizo sobre el vano, y en general, serán balcones con cerrajería volada. El hueco de acceso se destacará del resto de la planta baja.

Las dimensiones de los huecos, su proporción y el diseño de cerrajerías y elementos decorativos se justificará en función de los edificios de interés ambiental en el entorno.

D.3. Cubiertas. No se permiten cubiertas horizontales. Solamente se admiten terrazas que no sean aparentes desde el exterior del edificio o integradas en la cubierta, cumpliendo en todo caso las condiciones particulares de zona.

El empleo de aleros es obligatorio.

Las chimeneas se tratarán coherentemente con el resto del edificio, mimetizándolas con las cubiertas.

D.4. Materiales.

Fachadas. Las limitaciones estarán condicionadas por color, textura y auténtica expresividad.

Se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizarse estos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

En el color y textura de los materiales, se tendrá presente la entonación y vibración generales en el ambiente en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados, evitando rupturas perturbadoras.

No se rechazará, bajo las condiciones anteriores, ningún tipo de material, estimándose que dependerá, en todo caso, del adecuado diseño del edificio, dentro de la intencionalidad de inclusión, sin fracturas, en el entorno.

En determinados casos, en que un elevado porcentaje de los edificios de un alzado de una manzana hayan sido clasificados dentro del catálogo, se recomienda una interpretación de estos en el diseño de la nueva fachada.

Fachadas secundarias. Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Medianerías. Aún cuando se prevea que con el tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas, en cuanto a materiales y colores.

Carpintería. En general, las carpinterías exteriores serán de madera pintada o aluminio lacado. Se recomienda el uso de contraventanas para el oscurecimiento, y se desaconseja el de persianas de guillotina.

Cerrajerías. Los balcones tendrán balaustres verticales. Color predominante: verde inglés.

E. Otros elementos

- **Elementos complementarios sobre cubierta.** Se tratarán en materiales

coherentes con los generales del edificio.

- **Publicidad.** No se permitirán carteles publicitarios que perturben ambientes monumentales.

- **Comercios en planta baja.** En las intervenciones de restauración de los edificios incluidos en el Catálogo se tenderá a la recuperación de la composición original de huecos.

Los rótulos y elementos publicitarios se diseñarán de forma que no perturben el carácter arquitectónico del edificio, ni el ambiente de la calle.

- **Garajes.** Se situará su cerramiento en la alineación de fachada, dejándose su plataforma de estacionamiento en el interior.

11.12.6. Documentación complementaria

A. Las solicitudes de licencia para obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, contendrán documentación detallada sobre los siguientes extremos.

- Descripción fotográfica del edificio y sus elementos más característicos, en formato mínimo de fotografía 18x24.

- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos donde se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requiere reparación.

B. Los edificios donde se pretenda su sustitución deberán organizarse, adecuando y utilizando los materiales originarios, debiendo incorporarse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpinterías, cerrajerías, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, y manteniendo la composición de fachada en cuanto a líneas de forjados y altura, haciendo un inventario previo con planos y fotografías de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

C. En el caso de obra nueva, será necesario aportar la siguiente documentación.

- Justificación de la adecuación de la obra propuesta en relación al entorno donde se encuentra enclavado el edificio.

- Alzado del tramo o tramos de calle donde se encuentra ubicado, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

D. La aplicación de las condiciones de altura y condiciones estéticas, y en general la petición de licencia para una nueva construcción, habrá de venir complementada con el denominado "Estudio del tramo de calle", en él se dibujará el nuevo edificio conjuntamente con los restantes colindantes. Se demostrará la aplicación de las condiciones del Plan o las modificaciones que se proponen justificadamente. Debe ser ésta una herramienta más a desarrollar:

- Por los Arquitectos en cuanto al diseño de integración en la ciudad y

- Por el Ayuntamiento, para el conocimiento previo de la inclusión de nuevos elementos en la trama urbana.



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Codigo Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Codigo Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AREA DE URBANISMO

/aa

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 REFERIDA A LA
FLEXIBILIZACION DE USOS DE LAS NNSS/ 97 VIGENTES**

ADENDA INFORMATIVA

**CRITERIOS Y PROPUESTAS DE FOMENTO DE LA
MOVILIDAD SOSTENIBLE / NOVIEMBRE 2015**

**AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
CONCEJALÍA DEL AREA DE URBANISMO**

REDACTOR: ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNICIPAL

DOCUMENTACION TECNICA / APROBACION INICIAL

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento
de
Torrelodones

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL EN TORRELODONES

ÁREA DE URBANISMO

Francisco López
Técnico Municipal de Movilidad

Agosto / 2014



Índice

1. DIAGNÓSTICOS PREVIOS	3
1.1 Diagnóstico del Plan de Movilidad Urbana Sostenible en relación con los peatones.	3
1.2 Diagnóstico e identificación de problemas detectados durante el proceso de participación del PMUS. (Jerarquización del problema).....	15
1.3 Encuesta ciudadana realizada en el Plan Estratégico.....	22
2. PROPUESTAS PMUS Y PLAN ESTRATÉGICO	30
2.1 Propuestas recogidas en el PMUS.....	30
2.2 Propuestas recogidas en el Plan Estratégico	47
3. ACTUACIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO.....	49
3.1 Camino escolar de Torrelodones.....	49
3.2 Peatonalización de la calle Real.....	51
3.3 Peatonalización de la calle del Instituto.....	51
3.4 Creación de sendas urbanas.....	52
3.5 Remodelación del puente Outarelo para la mejora del tránsito peatonal y ciclista.....	53
3.6 Mejora y creación de los accesos peatonales al Centro de Servicios Sociales y Centro de Salud.....	53
3.7 Creación de nueva acera en Avenida del Monte.....	55
3.8 Creación de nueva acera de conexión Pueblo con urbanización La Berzosilla.....	56
3.9 Remodelación entorno Estación Renfe.....	57
3.10 Actuaciones de mejora en itinerarios peatonales más frecuentados.....	57
3.11 Creación de una red de sendas y caminos por el medio natural de Torrelodones	61
3.12 Creación de nuevas áreas estanciales.....	62
4. CARACTERIZACIÓN DE LAS REDES PEATONALES	63
4.1 Normativa de referencia.....	63
4.2 Itinerarios Peatonales Principales. Criterios generales de localización y diseño.....	64
5. PROXIMAS ACTUACIONES EN ITINEARIOS PEATONALES.....	67
5.1 Localización de Itinerarios peatonales principales de Torrelodones	68
5.2 Criterios para la selección de nuevas actuaciones.....	69
5.3 Propuesta de actuaciones prioritarias.....	70
6. Fichas de las propuestas de actuaciones prioritarias.....	72



1. DIAGNÓSTICOS PREVIOS

1.1 Diagnóstico del Plan de Movilidad Urbana Sostenible en relación con los peatones.

En el año 2011 el Ayuntamiento de Torrelodones adjudicó a una consultora externa la redacción del Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio (PMUS). En él se marcaron como objetivos generales:

- ✓ Racionalizar el uso del coche,
- ✓ Cambio de comportamiento hacia una movilidad más sostenible,
- ✓ Mejora del entorno e imagen urbana,
- ✓ Potenciar el uso del transporte público y de los modos no motorizados.

Para la redacción del PMUS el equipo redactor, en colaboración con los grupos de trabajo formado por ciudadanos, analizó y estableció el diagnóstico de la situación existente, detectando la problemática de movilidad de las distintas áreas temáticas.

Respecto al uso peatonal en Torrelodones, una primera pregunta evidente es, ¿existen de manera previa, simplemente por condiciones del entorno (pendientes, tipo y densidad de urbanización, existencia de comercios, colegios, etc.), unas zonas potencialmente más paseables que otras?.

El análisis efectuado en el PMUS por zonas y temas corrobora esa impresión. Por la propia configuración urbana, los núcleos del Pueblo y Colonia son los que presentan una mayor potencialidad para desplazarse a pie como modo de transporte recurrente (actividades diarias, acceso al transporte público). En el resto, el caminar es una actividad que estaría sujeta, sino cambian dichas condiciones, a un uso más ocasional como puede ser el paseo o deporte.

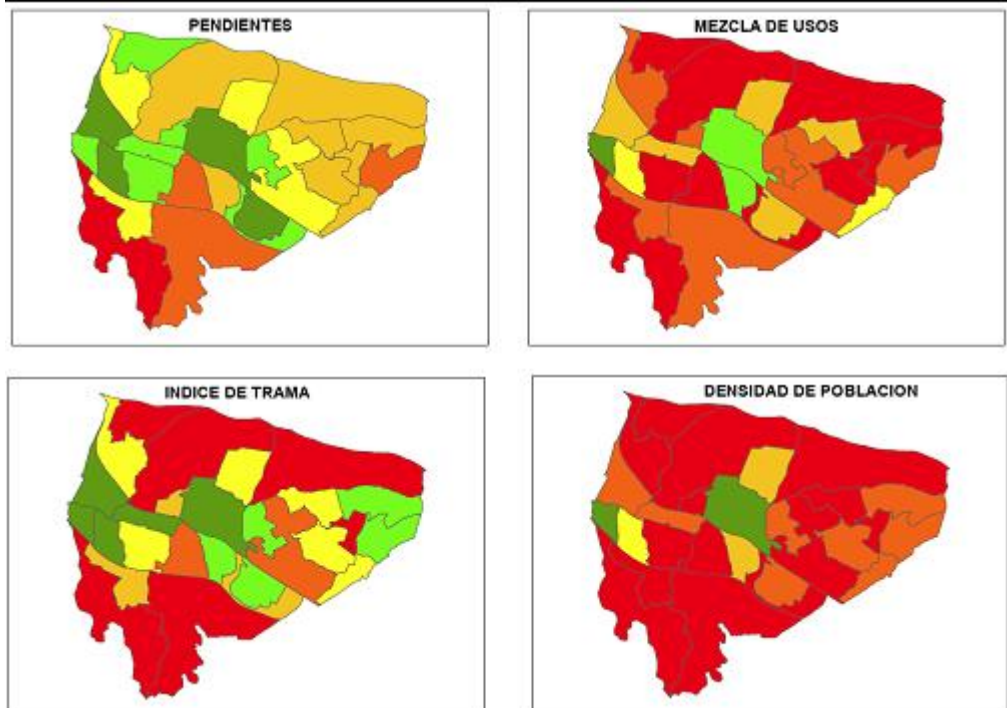
En la fase de diagnóstico del PMUS se analizó el municipio en función de distintos aspectos que pueden influir a la hora de elegir el caminar como medio para desplazarse en el interior del municipio, para ello se consideraron los siguientes indicadores:

- Pendientes: a mayor % de pendiente menos atractivo resulta caminar,
- Mezcla de usos: a mayor mezcla de usos (residencial, comercial, equipamientos,...) mayor es el potencial de desplazarse a pie,
- Índice de la trama: cuanto mayor conectividad presenta la trama urbana, mayor resulta la accesibilidad peatonal (tiempo de acceso a pie),
- Densidad de población: a mayor densidad de población, mayor es el potencial de los desplazamientos a pie.

Realizado un mapa temático de estos indicadores podemos observar su distribución espacial en la que el color rojo indica un rango desfavorable o que los desplazamientos peatonales resultan menos atractivos para cada aspecto analizado:



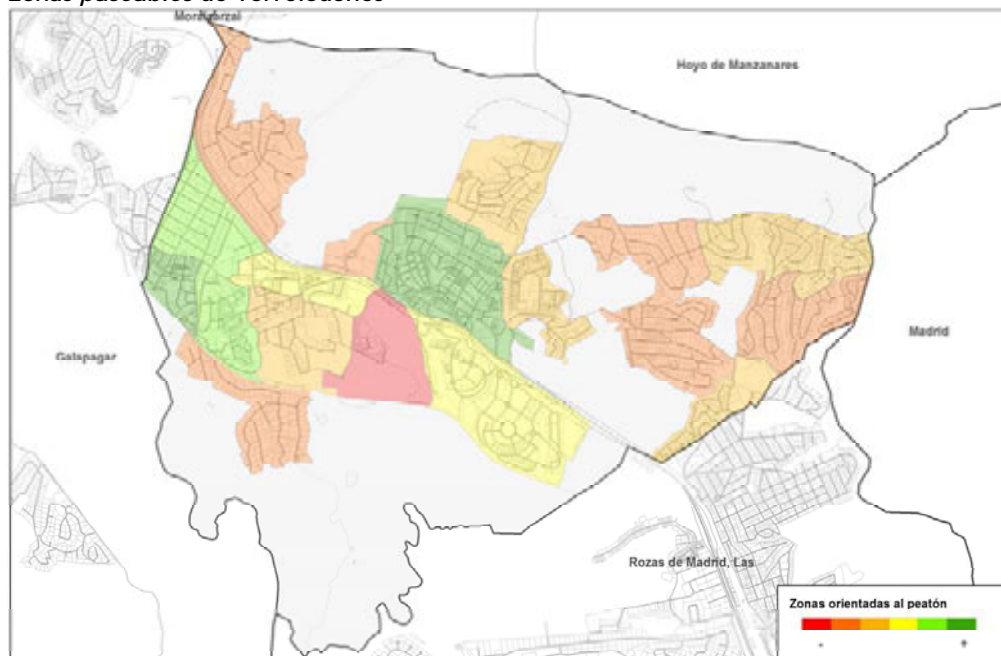
Análisis temático de potencialidad peatonal



Fuente: PMUS

Este análisis permite identificar las zonas de mayor potencial o zonas paseables de Torrelodeón:

Zonas paseables de Torrelodeón



Fuente: PMUS.

Tras el examen de la conectividad peatonal (existencia de una red o continuidad de las condiciones adecuadas para el tránsito peatonal), lo cierto es que las conexiones existen pero



sus condiciones para la circulación peatonal presentan problemas de accesibilidad, confort, e incluso de seguridad.

Paso sobre la A-6 en zona de colegios. Acerado insuficiente



Fuente: PMUS.

Vía de servicio A-6/Av de la Dehesa en horario de salida escolar.

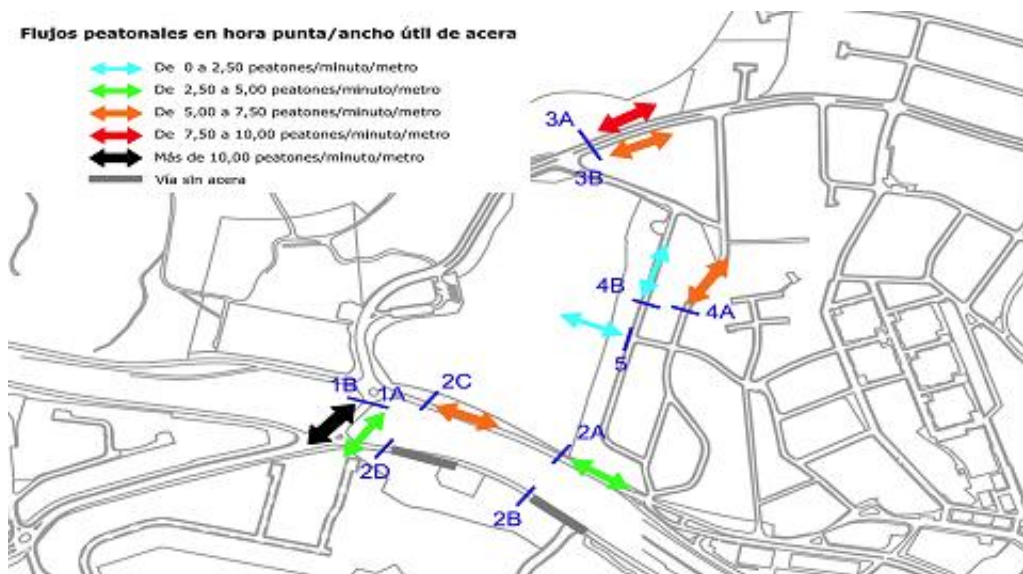


Fuente: PMUS.

Se hicieron diversos trabajos de inventario consistente en conteo de peatones en las zonas de mayor afluencia como son la Zona Colegios y entorno de la estación de Renfe, además de un análisis de los usos peatonales del suelo de nuestro municipio.

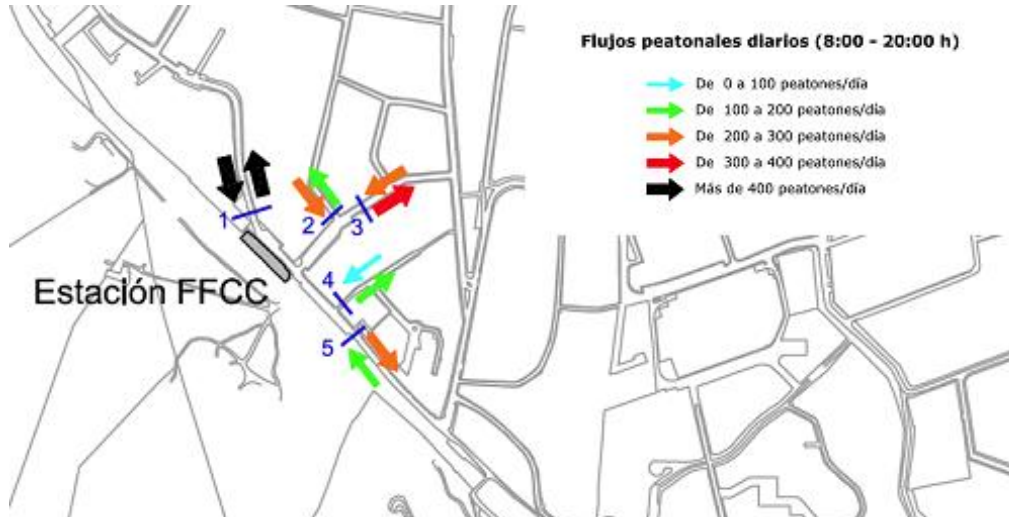
Se detalla a continuación el resultado de estos trabajos:

FLUJO PEATONAL ZONA COLEGIOS:

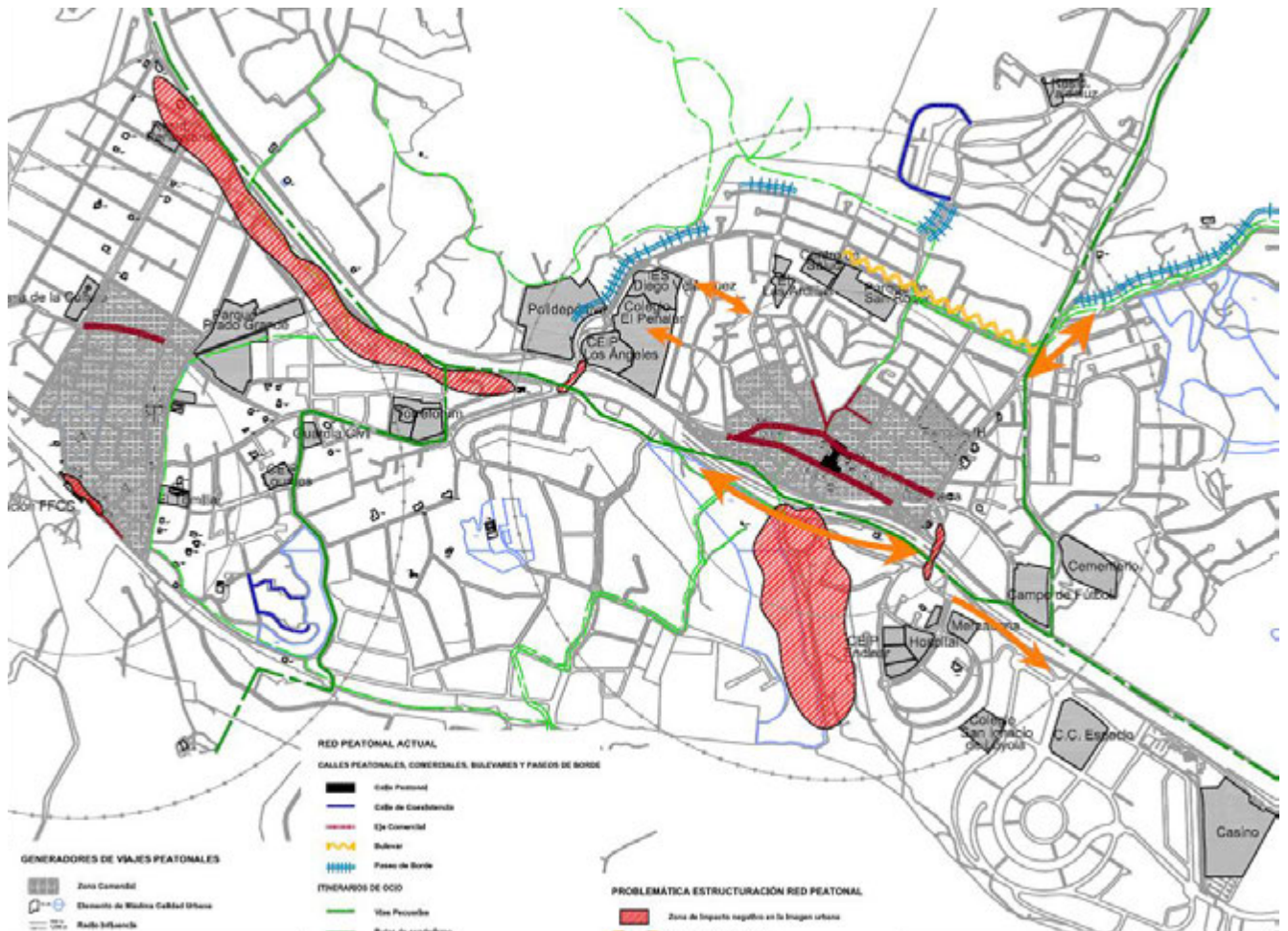




FLUJO PEATONAL ZONA ESTACION DE RENFE:



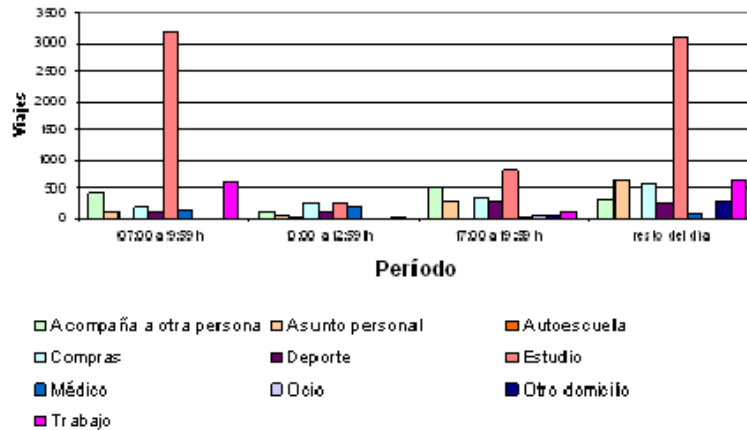
ANÁLISIS DE LA DISTRIBUCIÓN DE USOS PEATONALES EN EL MUNICIPIO:



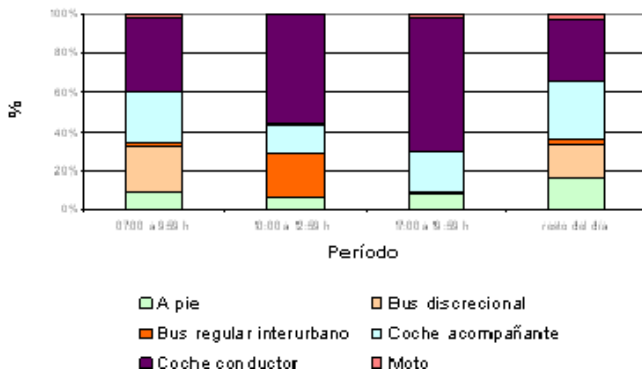


Para caracterizar la movilidad (matrices Origen/Destino de viajeros) se contó con la información procedente de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad realizada por el CRTM en 2004 (EDM04) y de una encuesta realizada en los principales centros de trabajo de Torrelodones a los empleados no residentes. Los resultados reflejados en el PMUS obtenidos de la explotación en relación con la movilidad interna fueron los siguientes:

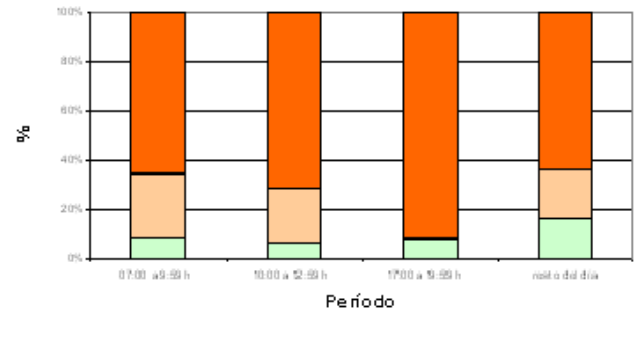
Viajes internos. Distribución por motivos de viaje y período



Viajes internos. Distribución modal



Viajes Internos Torrelodones. Reparto Modal por período horario



Los datos demuestran que el uso del vehículo privado es prioritario frente a los viajes en transporte público y a pie/bici. Por otro lado, se puede ver que los motivos de los viajes en el interior del municipio, por orden de importancia, son los siguientes:

1. Estudios
2. Compras y asuntos personales
3. Trabajo (destino transporte público)
4. Acompaña a otra persona
5. Deporte
6. Médico
7. Ocio
8. Otro domicilio / Autoescuela



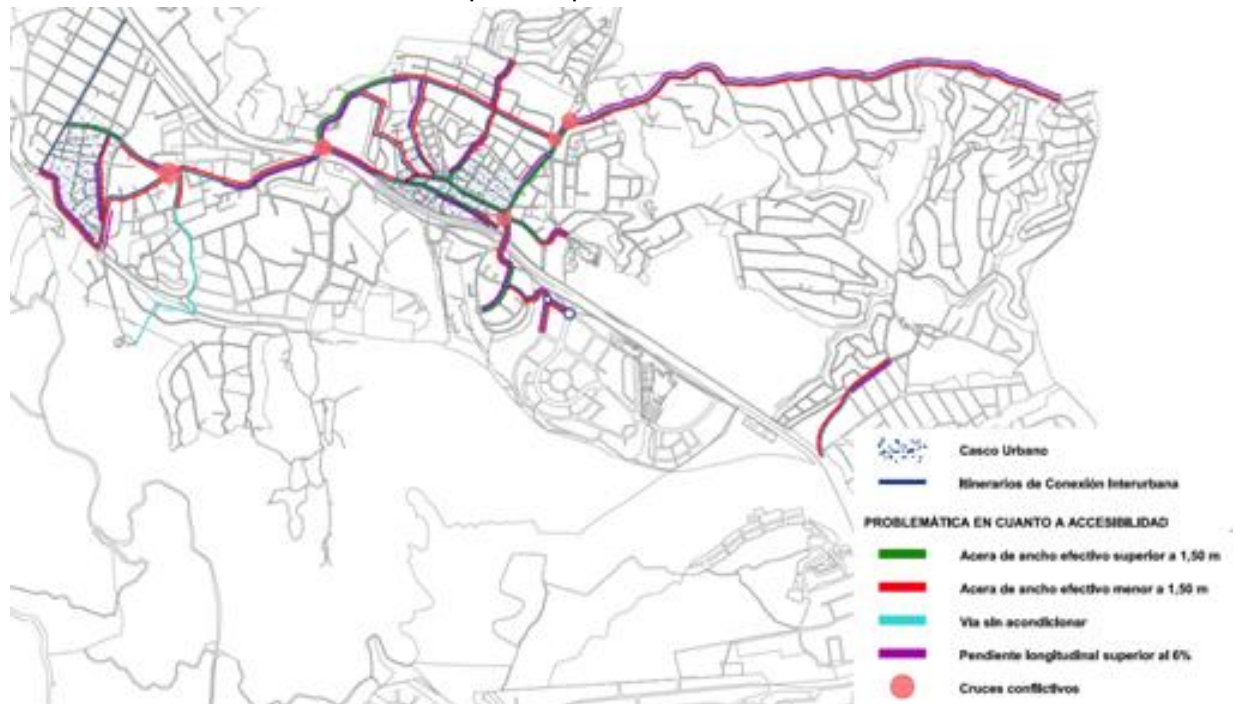
Existen dificultades para potenciar, en general, los desplazamientos peatonales en Torrelobosón derivados, en gran parte, de un desarrollo urbano en las zonas periféricas (p.e., AHS) que no resuelve adecuadamente la conectividad con el resto del municipio. Esto se hace patente, sobre todo, tanto para los desplazamientos peatonales como en transporte público, lo cual provoca un importante incremento del tráfico rodado privado en detrimento de los modos eco-eficientes.

Respecto a la **accesibilidad peatonal** se realizó un trabajo de campo específico para evaluar el uso y estado en el que se encontraban los itinerarios peatonales existentes en Torrelobosón.

Los recorridos efectuados permitieron caracterizar el sistema viario en relación a los siguientes aspectos determinantes de la accesibilidad peatonal:

- Itinerarios de conexión interurbana
- Acera de ancho efectivo mayor de 1,5 m
- Acera de ancho efectivo menor de 1,5 m
- Viario sin acondicionamiento para el peatón
- Pendiente longitudinal superior al 7%
- Cruces conflictivos

Caracterización del sistema viario para uso peatonal



Fuente: PMUS

Se han observado deficiencias infraestructurales generalizadas en la red peatonal, proveniente de un diseño viario demasiado orientado al tráfico motorizado y resultando en



aceras no accesibles para personas de movilidad reducida, y poco funcionales para el tránsito y paseo.

- En general, aceras insuficientes (<1,5m) y con obstáculos frecuentes (farolas, báculos, señales, armarios de registro, etc).
- Es notable también la ausencia de aceras en varias urbanizaciones
- Ausencia de pasos de peatones señalizados y rebajados
- Iluminación insuficiente

En general se echan en falta espacios de mayor calidad urbana que hagan más atractivo pasear.

La mayor parte de los itinerarios analizados presenta una anchura de acera inferior a 1,5 metros y buena parte de ella tiene una pendiente superior al 6%. Es decir, no se pueden considerar itinerario accesible según la legislación más reciente (art. 5, ORDEN VIV/561/2010).

Existen graves dificultades para garantizar la accesibilidad universal incluso en los itinerarios peatonales principales del municipio. Dichas dificultades son derivadas de la estrechez de la mayoría de las aceras, que debido la gran dispersión urbana en el municipio han sido históricamente relegadas a un segundo plano. Esta situación se agrava en ocasiones por :

- Falta de mantenimiento adecuado de las aceras.
 - Pavimentos levantados o deteriorados que hacen difícil andar por ellas.
 - Invasión de las aceras por los setos de las parcelas colindantes, que no tienen un mantenimiento adecuado por parte de sus propietarios.
- Insuficiente iluminación.
- Falta de planificación en algunas obras que afectan negativamente al tráfico peatonal durante el transcurso de las mismas.
- Otros:
 - En la Avda. Dehesa, la orientación de las plazas de aparcamiento hacia las aceras provocan la invasión de las mismas por parte de los vehículos.
 - Deterioro de aceras por invasión de las raíces de los árboles y setos de propiedades particulares que invaden el espacio público impidiendo el tránsito de peatones (Pueblo).
 - Pavimentos poco adecuados para su uso en condiciones de lluvia y nieve, sobre todo en los tramos con pendientes importantes (peligro de deslizamientos).

Además, también se evaluó el estado de las aceras en los dos ámbitos principales de mayor uso peatonal: Pueblo y Colonia.

¹ ORDEN 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



Se observó el estado de conservación (bueno, aceptable, malo) y la existencia de aceras (1 lado, ambos o ninguno) de acuerdo con los criterios, y colores, que se muestran en la siguiente figura.

Estados de conservación de las aceras



Fuente: PMUS

Caracterización del acerado en el Pueblo





Las figuras siguientes resumen las condiciones de accesibilidad peatonal existentes en el Pueblo y la Colonia: si son o no suficientemente accesibles al peatón:

Accesibilidad peatonal en el Pueblo



Fuente: PMUS

Análisis de la accesibilidad peatonal en la Colonia



Fuente: PMUS



En relación a **Seguridad vial** y a **Comportamientos Incívicos** los Grupos de Trabajo detectan la siguiente problemática:

- Excesiva velocidad de vehículos motorizados en diversas zonas del municipio, por ejemplo en la Avda. de Torreloayón
- Otros problemas destacados como la valla o protección de peatones en la vía de servicio que sube hacia la rotonda del Colegio Los Ángeles.
- Cuando se actúa como conductor: excesiva velocidad y aparcamiento en zonas de paso de peatones. Concretamente se comenta el sistemático estacionamiento irregular de coches en la acera del Colegio Los Ángeles.
- Perros: excrementos en las aceras.
- Chalets: setos sin cortar invadiendo aceras.

Analizados la red de **Senderos y vías pecuarias**, en contraste con las dificultades que presenta actualmente el municipio para andar, su potencialidad para el paseo y el disfrute del entorno natural es muy considerable. El paseo es una actividad muy beneficiosa no solo para la salud individual sino para la comunidad ya que promueve la vitalidad urbana, la interacción social, el comercio local, la vigilancia natural del espacio público, etc.

Existen una buena cantidad de hitos y paisajes que unir por este tipo de rutas, de considerable potencial turístico. Falta poner en valor del Río Guadarrama como referente ambiental del municipio, a través del diseño adecuadas rutas y sendas peatonales. Las vías pecuarias (Cordel del Hoyo, Cordel del Gasco) están sin atender.

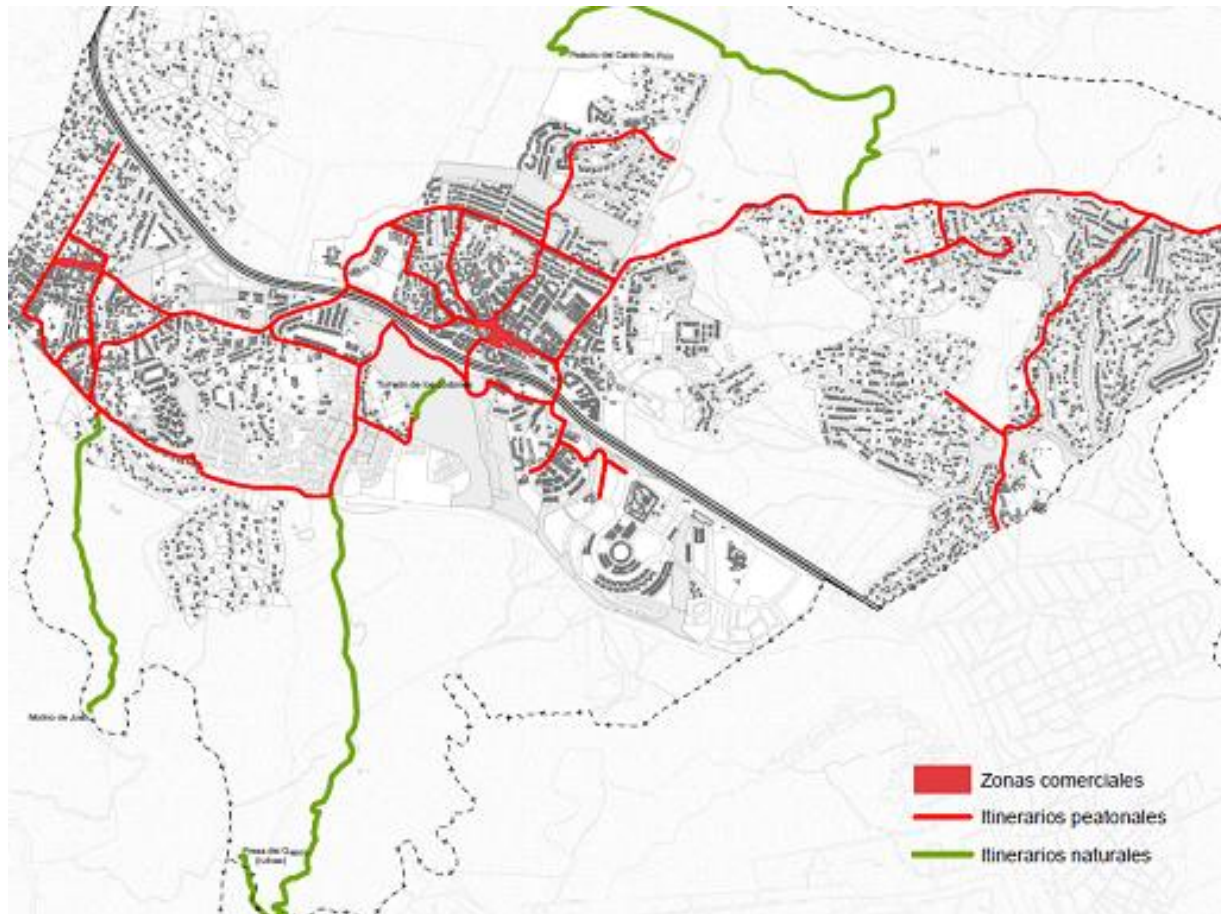
En la fase de diagnóstico del PMUS no existe una red de caminos como tal, especializada (paseos urbanos, periurbanos, naturaleza), accesible, funcional (recorridos circulares), que tenga acondicionamiento, señalización etc. Los pocos caminos que existen no están interconectados.

- Por ejemplo, está sin señalar un posible itinerario en la zona urbana que uniera los monumentos y elementos de valor histórico o cultural (Torre del Caño, Iglesia, etc). Tampoco hay circuitos deportivos o saludables
- Están sin acondicionar varios paseos periurbanos básicos: Embalse Peñascales, Torre de los Lodones o Monte de los Ángeles (ruta de las Charcas). Parques lineales con zonas de paseo, carril bici, zonas de juego infantiles, en definitiva espacios donde hacer vida en el pueblo. Creo que la zona del cordel del Hoyo sería perfecta.
- Además, y ya en el entorno natural, existe un importante patrimonio cultural que podría dar lugar a unas rutas de gran atractivo a nivel comarcal (Presa del Gasco, Molino de Juan, Telégrafo óptico, Finca Canto del Pico).



Como problema de otro orden, la continuidad se rompe en varios de los caminos públicos por propiedades privadas (Cordel de El Gasco, Camino de las Regaderas, Vereda de Torreledones a Hoyo, Camino al Molino de Juan, Camino a las Rozas desde AHS).

Como resultado de la integración de los itinerarios peatonales principales urbanos y sendas naturales existentes en el municipio, resulta la red siguiente:



Integración itinerarios peatonales y sendas naturales. Propuesta
Fuente: PMUS



1.2 Diagnóstico e identificación de problemas detectados durante el proceso de participación del PMUS. (Jerarquización del problema).

El número total de miembros adscritos al Grupo de trabajo U-1: Urbanismo-Pie/bici es de 60; 35 de los cuales se apuntaron durante la primera Mesa de Movilidad que tuvo lugar al principio del PMUS. El resto se fue apuntando a lo largo del proceso, incluso después de haber finalizado la fase de diagnóstico.

Dada la gran afluencia de participantes, se decidió hacer 5 subgrupos en los que se debatieran temas diferentes, que posteriormente fueron expuestos.

Taller 1 del Grupo de Trabajo U1 Pie/Bici

Áreas de interés	Recuperación espacio público para modos no motorizados, Revitalización sendas ecológicas y vías pecuarias, Calidad ambiental y ahorro energético
Subgrupos	1: General Movilidad Peatonal
	2: General Movilidad Ciclista
	3: Espacio Público Pueblo
	4: Espacio Público Colonia
	5: Vías pecuarias y senderos

Agrupadas por subgrupos, las conclusiones del primer taller del Grupo de Trabajo Pie/bici, celebrado el día 24/11/2011, fueron las siguientes:

SUBGRUPO 1: General Movilidad Peatonal

Debilidades:

- Infraestructuras deficientes de manera generalizada en todo el municipio
 - Problemas para personas con movilidad reducida
 - Acerado pequeño
 - Ausencia de pasos de cebra
 - Poca iluminación
 - Exceso de obstáculos
 - Falta de mantenimiento
- Exceso velocidad de coches
- Falta de conectividad entre núcleos: Pasos sobre la A6
- Problemas de comportamientos incívicos:
 - Deficiente conservación de los setos particulares que invaden el espacio peatonal
 - Excrementos caninos
- Falta de planificación de las obras que se hacen: no se tiene en cuenta al peatón primando siempre al vehículo privado. Se están desaprovechando actuaciones en el viario para solucionar los problemas antes señalados. (Actuaciones en Avda. Dehesa, Avda Valladolid, en frente del cementerio etc...)



SUBGRUPO 2: General Movilidad Ciclista

Debilidades:

- Falta de conexiones, entendidas éstas como infraestructuras seguras: carril bici entre puntos o zonas de interés e incluso con municipios limítrofes:
 - Las Marías – Bomberos
 - Peñascales – Las Matas
 - Centro médico
 - Colegios
 - Pueblo – Colonia
 - Otros municipios
- Los recorridos actuales no son seguros.
- Estrechez del viario: tanto de aceras como de las propias calles
- Problemas de educación vial que afecta a todos los actores: peatones, ciclistas y conductores.
- Falta de ejemplo que invite a la utilización de la bicicleta: policía municipal, personal de correos etc...
- Señalización inadecuada
- Falta de aparcamiento seguro
- Dificultad en el intercambio modal bici – transporte público, provocado en ocasiones por la falta de información.
- Excesivas pendientes que se deberán tener en cuenta en el caso de que se plantee una red ciclista.
- Climatología: lluvias y heladas que dificultan el tránsito
- Bordillos muy altos: La imposibilidad de la coexistencia con el tráfico rodado hace que los ciclistas invadan el espacio del peatón interiorizando como problema la altura de los bordillos.

SUBGRUPO 3: Espacio Público Pueblo

Debilidades:

- Aceras estrechas
- Obstáculos en aceras: farolas, árboles, cableado de registros mal ubicados o en mal estado.
- En la Avda. de La Dehesa, la orientación de las plazas de aparcamiento hacia las aceras provocan la invasión de las mismas por parte de los vehículos
- Deterioro de aceras por invasión de las raíces de los árboles y setos de propiedades particulares que invaden el espacio público impidiendo el tránsito de peatones.
- Iluminación
- Conexión Colegios-Pueblo: las zonas de paso entorno al Río en muy mal estado.
- Descuido en el mantenimiento de senderos, a pesar de que son utilizados habitualmente. Los senderos existentes por encima de la Avda. de La Dehesa son en ocasiones impracticables, así como los que llevan al Instituto desde Los Robles o los que conectan con la Calle Flor de Lis por detrás de la ferretería.
- Falta de aceras en el acceso a Los Bomberos desde la rotonda Plza. Peña Dedo Gordo
- Pasos de peatones mal diseñados: Avda. Dehesa, Avda. Conde Almenas, o faltan o no



están adecuadamente iluminados, en el caso de la Avda. de La Dehesa encontramos pasos de peatones pintados solo hasta la mitad de la calle

- Problemas en la conexión zona polideportivo – colonia: en las rotondas no existen suficientes pasos de peatones, donde hay aceras no hay pasos lo que obliga a recorridos excesivos.
- Avda. de La Dehesa sin terminar, pavimento en mal estado, balsas de agua en la calzada, etc ...
- Parques con deficiente mantenimiento: San Roque, Polonia (Los Robles) que impide su uso y disfrute por parte de los peatones.

SUBGRUPO 4: Espacio Público Colonia

Debilidades:

- Calles y aceras estrechas
- Barreras en las propias aceras
- Problemas de mantenimiento – Peligrosidad
- Problemas de continuidad de las aceras
- Falta de conexiones al pueblo
- Mala iluminación de pasos de cebrá (Ej: calle Torrelodones), iluminación pensada para los coches
- Vegetación invasiva en aceras: pública y privada. I
- Vías rápidas: Jesusa Lara, Avda. de Torrelodones
- Problemas en accesos a colegios por falta de aceras anchas y/o discontinuidad en el ancho de las mismas. En los accesos al colegio Tomillar, por falta de alternativas los padres aparcan encima de las aceras.
- Invasión de la acera con la carga y descarga, por no existir otra posibilidad (Ej calle Galapagar)
- Contenedores de basura mal distribuidos
- Falta de caminos peatonales seguros, al menos entre los distintos centros culturales: P.ej: Casa cultura – Escuela Inglés – Futura biblioteca
- Camino Peatonal Las Marías – Pueblo (infrautilizado).

Amenazas:

- Degradación del espacio público de la Estación, en el que la existencia de muchas casas abandonadas está llevando al deterioro paulatino de su imagen.
- Falta de visibilidad por aparcamientos en doble fila
- El espacio para aparcamiento prima sobre el destinado a las aceras, lo que irá en detrimento del peatón.

SUBGRUPO 5: Vías pecuarias y senderos

Debilidades:

- El diseño urbano está orientado al vehículo
- No existe una red de caminos adecuada: Paseos urbanos, periurbanos y circulares y/o deportivos que puedan ser disfrutados tanto por las personas mayores como por la gente joven.



- Falta de conexión entre los pocos caminos actualmente existentes.
- Olvido total de las vías pecuarias y poca valoración de las mismas:
 - Cordel del Hoyo
 - Cordel del Gasco
- No hay circuitos deportivos
- No hay zonas de paseo en el entorno urbano:
 - Embalse Peñascales
 - Torre de los Lodones
 - Cordel del Hoyo
 - Monte de los Ángeles: ruta de las Charcas
- No hay diseñados circuitos urbanos que conecten los distintos puntos de interés cultural de propio casco urbano: Torre del Caño, Iglesia etc, siendo la señalización inexistente
- No hay acceso al patrimonio cultural:
 - Presa del Gasco
 - Molino de Juan
 - Telégrafo óptico
 - Finca Canto del Pico
- Propiedad privada impide el paso por caminos públicos:
 - Cordel del Gasco
 - Camino de las Regaderas
 - Vereda de Torrelodones a Hoyo
 - Camino al molino de Juan
 - Camino a las Rozas (desde AHS)
- Nula utilización del potencial turístico de los caminos del municipio
- Falta de puesta en valor del Río Guadarrama como referente ambiental del municipio, a través del diseño adecuadas rutas y sendas peatonales.

Amenazas:

- Proyecto de desafección del Cordel del Hoyo (CAM)
- Falta de un Plan General
- Dificultad de actuación en el entorno de la A6
- Deficiente urbanización de Las Marías: problemas futuros

Relación jerarquizada de problemas

Tras celebrarse el primer taller del grupo de trabajo constituido con objeto de identificar la problemática más acuciante que precisa ser atendida en el municipio, se estableció la siguiente relación jerarquizada de problemas por orden de importancia de acuerdo con la percepción de los torresanos:



Relación jerarquizada problemas GT Pie/Bici

Objetivo estratégico	Racionalizar el uso del coche, cambio de comportamiento hacia una movilidad más sostenible, facilitar la mejora del entorno e imagen urbana				
Subgrupos	General Movilidad peatonal	General Movilidad Ciclista	Espacio Público Pueblo	Espacio Público Colonia	Vías pecuarias y senderos
Objetivo general	Adecuar la infraestructura a las necesidades peatonales	Adecuar la infraestructura a las necesidades ciclistas	Facilitar el tránsito y estancia peatonal y ciclista	Facilitar el tránsito y estancia peatonal y ciclista	Favorecer su uso para la mejora de la calidad ambiental y urbana
Problemas					
1	Infraestructura deficiente, en general, en todo el municipio	Falta de conexiones adecuadas (seguras para el ciclista) entre zonas de potencial interés	Aceras estrechas o inexistentes (p.e. conexión Pueblo-Bomberos)	Calles y aceras estrechas	Diseño urbano orientado al coche
2	Exceso velocidad coches	Itinerarios existentes poco seguros	Obstáculos en aceras	Obstáculos en las aceras	No existe una red de caminos adecuada
3	Falta de conectividad transversal A6	Pequeña sección de calles: tanto laceras como calzada	En Av Dehesa, la orientación de las plazas de aparcamiento hacia las aceras provocan su invasión	Problemas de mantenimiento y peligrosidad	Falta de conectividad entre los caminos actualmente existentes
4	Comportamientos incívicos	Falta educación vial: peatón, ciclista y conductor	Deterioro de aceras por invasión de raíces y arbolado particular	Poca continuidad de aceras, Mala iluminación en pasos de cebra, Vegetación invasiva en aceras	Olvido total de las vías pecuarias y poca valoración de las mismas
5	Falta de planificación de obras: penalización al peatón	Señalización inadecuada	Iluminación deficiente	Vías rápidas: Jesusa Lara, Cra de Torreldones	No hay circuitos deportivos
6		No existen aparcamientos seguros para la bici	Mal estado de la conexión Pueblo-Colegios en el entorno del Río	Aceras demasiado estrechas en proximidades a colegios: El Tomillar	No hay zonas de paseo en el entorno urbano
7		Dificultad de intercambio modal: bici-transporte público	Descuido en el mantenimiento de senderos, a pesar de que son usados habitualmente.	Invasión de aceras para carga/descarga: Cra a Galapagar	No existen circuitos urbanos que conecten los distintos puntos de interés cultural con el propio casco urbano
8		Pendientes excesivas en la trama viaria existente	Pasos peatonales mal diseñados: Av Dehesa, Av Conde Almenas,	Contenedores de basura mal distribuidos,	No hay acceso al patrimonio cultural. Nula utilización del potencial turístico de los caminos del municipio
9		Climatología: lluvias y heladas que dificultan el	En las rotondas del paso elevado A6 de la zona colegios	Falta de caminos peatonales seguros: Casa	Propiedad privada impide el paso por



Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016

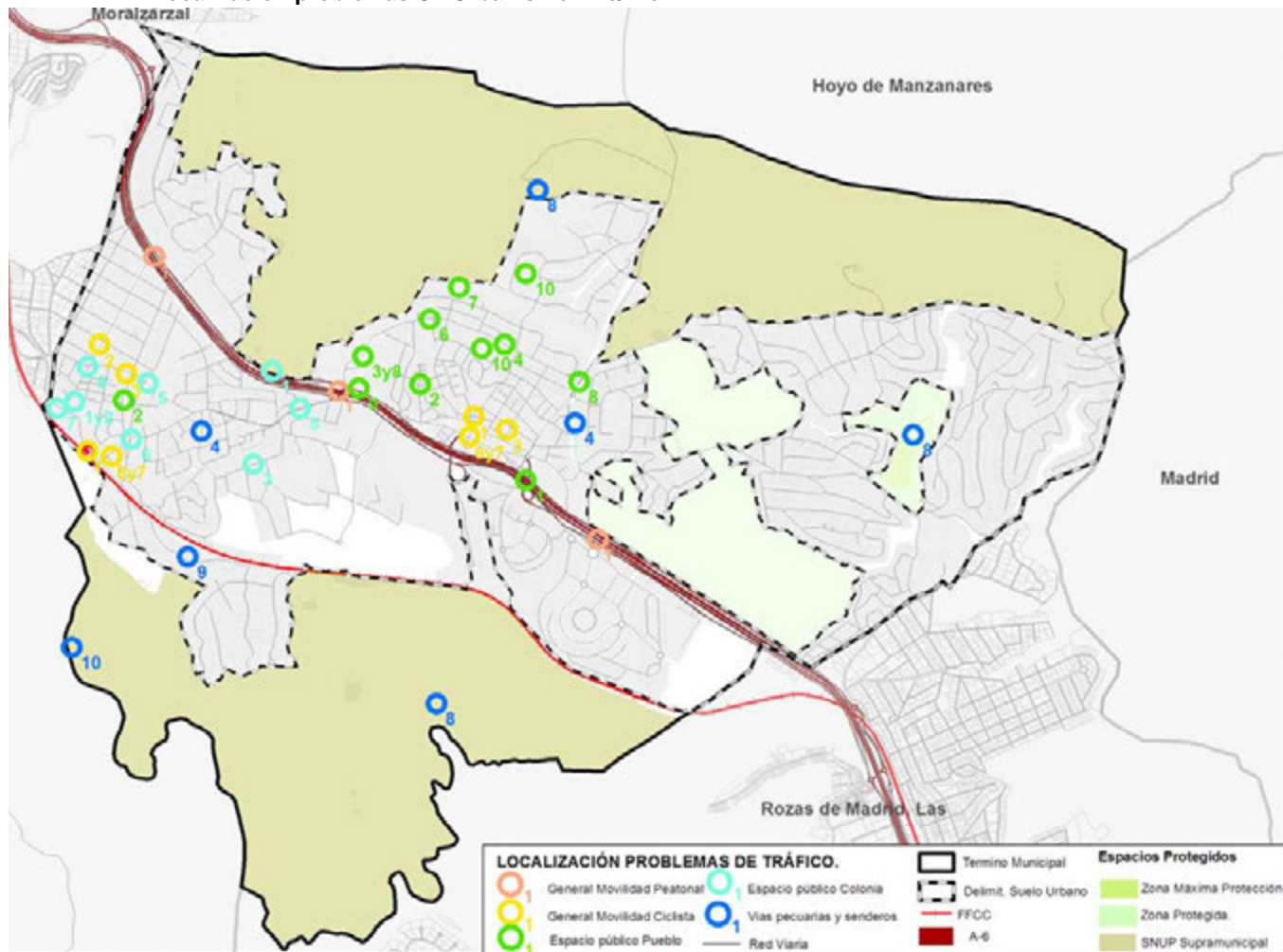
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Objetivo estratégico	Racionalizar el uso del coche, cambio de comportamiento hacia una movilidad más sostenible, facilitar la mejora del entorno e imagen urbana				
Subgrupos	General Movilidad peatonal	General Movilidad Ciclista	Espacio Público Pueblo	Espacio Público Colonia	Vías pecuarias y senderos
		tránsito ciclista	no existen suficientes pasos peatonales y se penaliza al peatón a recorridos excesivos	Cultura-Escuela Inglés-Futura Biblioteca	caminos públicos
10		Bordillos muy altos	Av Dehesa sin terminar (mal estado pavimento, balsas de agua,...), parques con deficiente mantenimiento (San Roque, Polonia,.	Camino peatonal Las Marías-Pueblo infrautilizado	Falta de puesta en valor del Río Guadarrama como referente ambiental del municipio, a través del diseño adecuado de rutas y sendas peatonales.
Amenazas					
1				Degradación del espacio público en el entorno de la estación	Proyecto de desafección del Cordel del Hoyo (CM)
2				Falta de visibilidad por estacionamiento en doble fila	Falta de un PGOU
3				El espacio de aparcamiento prima sobre el destinado a las aceras	Dificultad de actuación en el entorno de la A6
4					Deficiente urbanización de Las Marías: problemas futuros

Localización problemas U1 Urbanismo: Pie/Bici



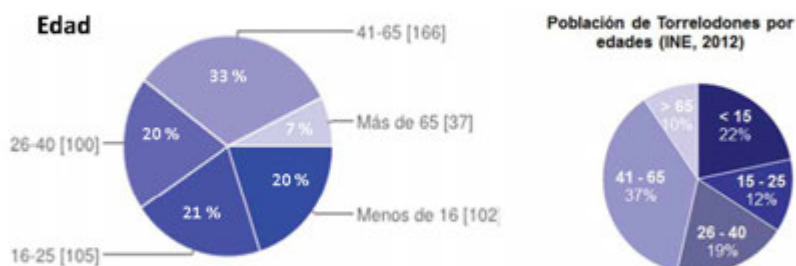
Fuente: PMUS

1.3 Encuesta ciudadana realizada en el Plan Estratégico

Durante los meses de julio y agosto del 2013 se realizó un cuestionario a la población de Torrelodones para conocer su opinión en referencia a diferentes aspectos de nuestro municipio, los resultados fueron los siguientes:

Quién ha respondido la consulta

510 respuestas (2,2% de la población del municipio)

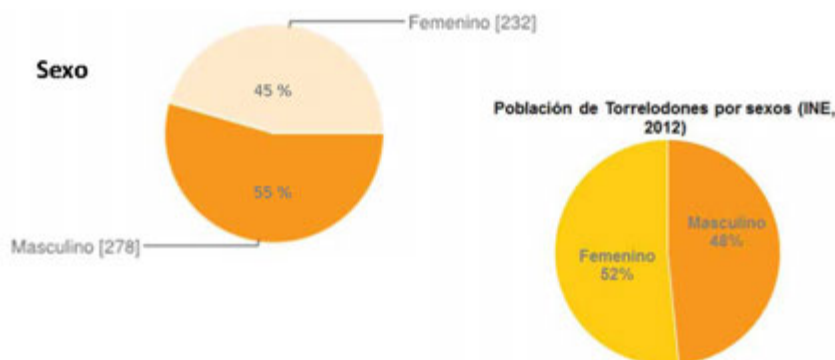


Buena representatividad de todas
las franjas de edad de población

Plan Estratégico Participativo de Torrelodones



Quién ha respondido la consulta



Buena representatividad de los dos sexos

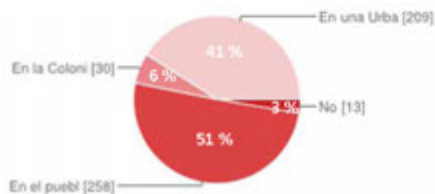
Plan Estratégico Participativo de Torrelodones



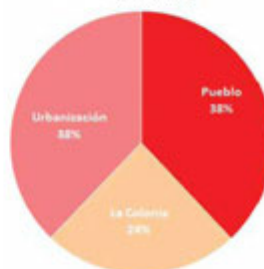


Quién ha respondido la consulta

¿Vives en Torreldones?



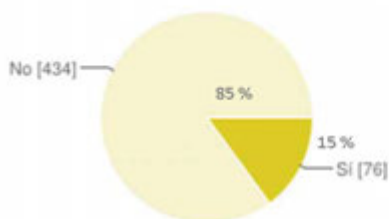
Población de Torreldones por lugar de residencia (ECM, 2012)



La gran mayoría de las personas que han respondido la consulta (92%) viven en el pueblo o en una urbanización. El 6% vive en la Colonia y sólo el 3% no vive en Torreldones

Quién ha respondido la consulta

¿Trabajas en Torreldones?



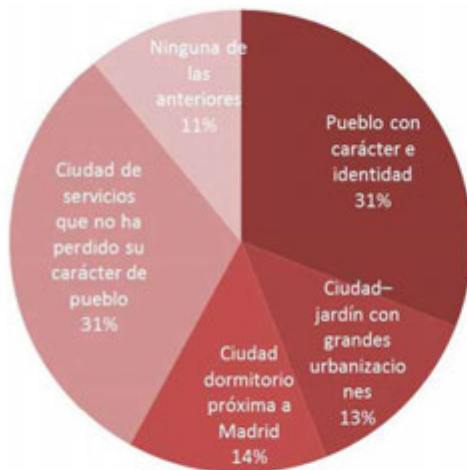
Población por lugar de trabajo (Atlas de la Comunidad de Madrid, 2010)



Solo el 15 % de las personas consultadas trabajan en Torreldones



1. ¿Cómo definirías Torrelozón?



Otras definiciones:

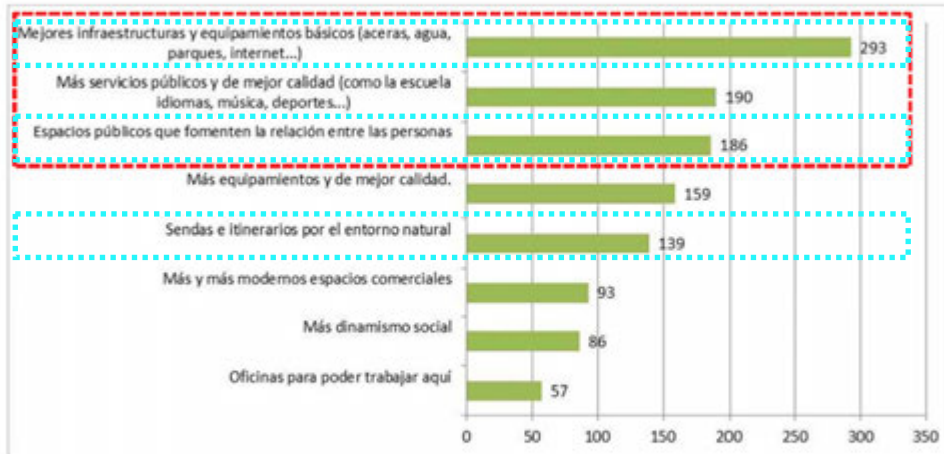
- ✓ El barrio de la Sierra de Madrid
- ✓ Una ciudad de dimensión humana
- ✓ Un pueblo de categoría
- ✓ Pueblo elegante de la sierra
- ✓ Tranquilidad y calidad de vida
- ✓ Elitista en impuestos y tercermundista en servicios
- ✓ Ciudad aburrida
- ✓ Pueblo con muchos bares y poco que hacer
- ✓ Pueblo en decadencia
- ✓ Pueblo sin categoría como tal, pero que tampoco llega a ser ciudad

2. ¿Cuál de los siguientes aspectos valoras más de Torrelozón?





3. ¿Qué echas de menos en Torrelodones?



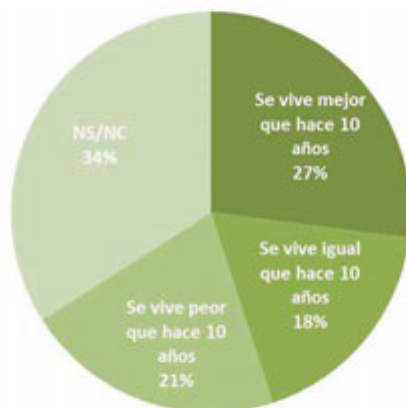
3. ¿Qué echas de menos en Torrelodones?

Otras carencias:

- ✓ Unos precios de la vivienda más ajustados a la realidad económica actual
- ✓ Fibra óptica de conexión a Internet
- ✓ Aceras
- ✓ Más transporte público (barato): buses más pequeños y más frecuentes
- ✓ Actividades para la familia, donde pequeños y mayores compartan momentos
- ✓ Cine y buen gimnasio
- ✓ Espacios de ocio, aparte del centro comercial (cines, parques...)
- ✓ Regulación del tráfico: hay atascos en el pueblo y subutilización de la vía de servicio
- ✓ Mejora de accesos a la A-6. Paso inferior en la A-6 Bomberos
- ✓ Fomento empresarial
- ✓ Mejorar las fiestas de Torrelodones
- ✓ Buena música en directo
- ✓ Buena biblioteca pública
- ✓ Relación más cercana entre los vecinos
- ✓ La Colonia y Los Peñascales están abandonados

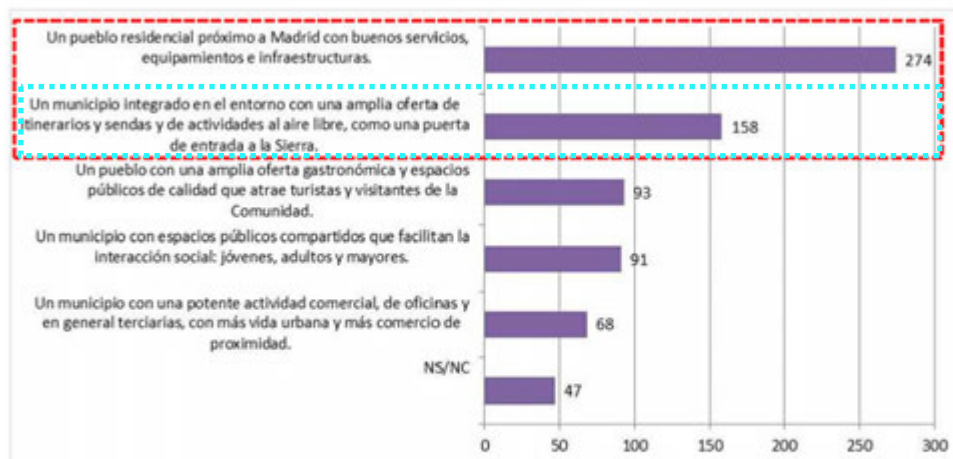


4. ¿Cómo ha evolucionado la calidad de vida en Torreldones en los últimos 10 años?



Variabilidad de percepciones respecto a la evolución de la calidad de vida

5. ¿Cómo piensas que será Torreldones, más probablemente, en el 2025?





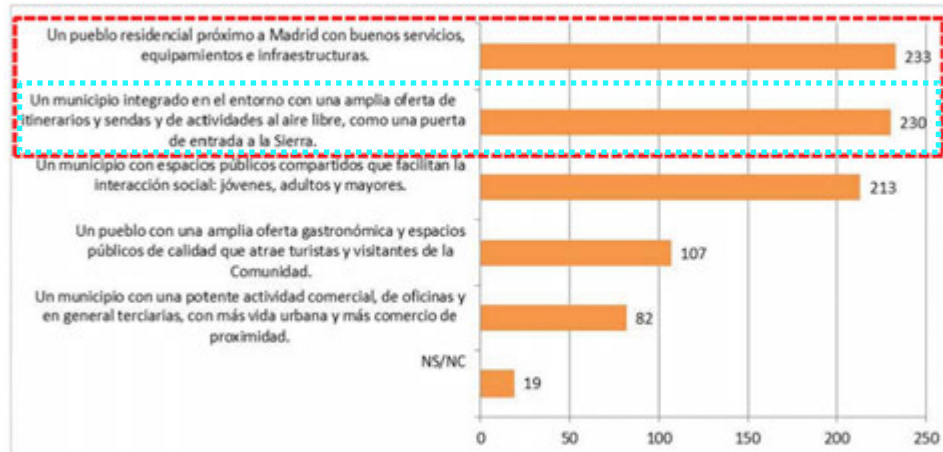
5. ¿Cómo piensas que será Torreldones, más probablemente, en el 2025?

Otras definiciones

- ✓ Un municipio sostenible
- ✓ Un pueblo con excelente calidad de vida
- ✓ Un pueblo tranquilo, alegre y con vida

- ✓ Un pueblo con pocos espacios públicos y poca gente joven
- ✓ Masificado y sin entorno natural
- ✓ Un caos de pueblo
- ✓ Cada vez más urbanización y menos espacios verdes
- ✓ Una ciudad dormitorio para personas de nivel adquisitivo alto
- ✓ Un pueblo con demasiados habitantes para tan pocas infraestructuras
- ✓ Con más gente y coches
- ✓ Un pueblo sin instalaciones deportivas y sin identidad
- ✓ Igual que siempre: un quiero y no puedo, sólo apariencia
- ✓ Un municipio aislado

6. ¿Cómo te gustaría que fuese Torreldones en el 2025?





6. ¿Cómo te gustaría que fuese Torrelodones en el 2025?

Otros

- ✓ Un pueblo con fibra óptica en todo el territorio
- ✓ Un pueblo cuidado, con excelente calidad de vida, espacios verdes, zonas comunes y centros educativos de referencia
- ✓ Un pueblo sostenible
- ✓ Un pueblo con actividades: feria del libro, gastronomía...
- ✓ Un pueblo con las comodidades de una ciudad
- ✓ Un pueblo que favorezca la cultura y el arte para todos
- ✓ Un pueblo tranquilo con pocos impuestos y poca intervención municipal
- ✓ Un municipio participativo
- ✓ Un pueblo con más bares y restaurantes
- ✓ Con menos falsas pistas ciclistas y más carriles para los ciclistas

7. ¿En qué ámbitos debería centrarse el municipio en los próximos años?





8. ¿Qué actuaciones propondrías?

- ✓ Fibra óptica
- ✓ Mejorar el transporte público: bajar el precio y aumentar la frecuencia
- ✓ Mejorar accesos a la A-6: Paso inferior
- ✓ Ensanchar aceras y eliminar elementos que impiden la circulación: esta ciudad es impracticable par los minusválidos
- ✓ Crear más espacios comerciales y zonas de ocio
- ✓ Ordenación urbanística, protección del entorno y del paisaje
- ✓ Transparencia en gastos y actuaciones públicas
- ✓ Participación ciudadana a través de nuevas tecnologías
- ✓ Respeto y conservación de la naturaleza
- ✓ Potenciar el turismo rural y natural: buena oferta para Torre y Madrid, sobretodo para los colegios
- ✓ Solucionar los atascos en el pueblo y la conexión entre Pueblo y Colonia
- ✓ Fomento de la educación y la cultura
- ✓ Espacios públicos y actividades para jóvenes
- ✓ Ampliar la oferta de aparcamientos
- ✓ Los fines de semana oferta de música y danza en la plaza
- ✓ ...

2. PROPUESTAS PMUS Y PLAN ESTRATÉGICO

2.1 Propuestas recogidas en el PMUS

Las propuestas recogidas en el PMUS en relación a la movilidad peatonal se enmarcan principalmente dentro de las siguientes dos áreas temáticas:

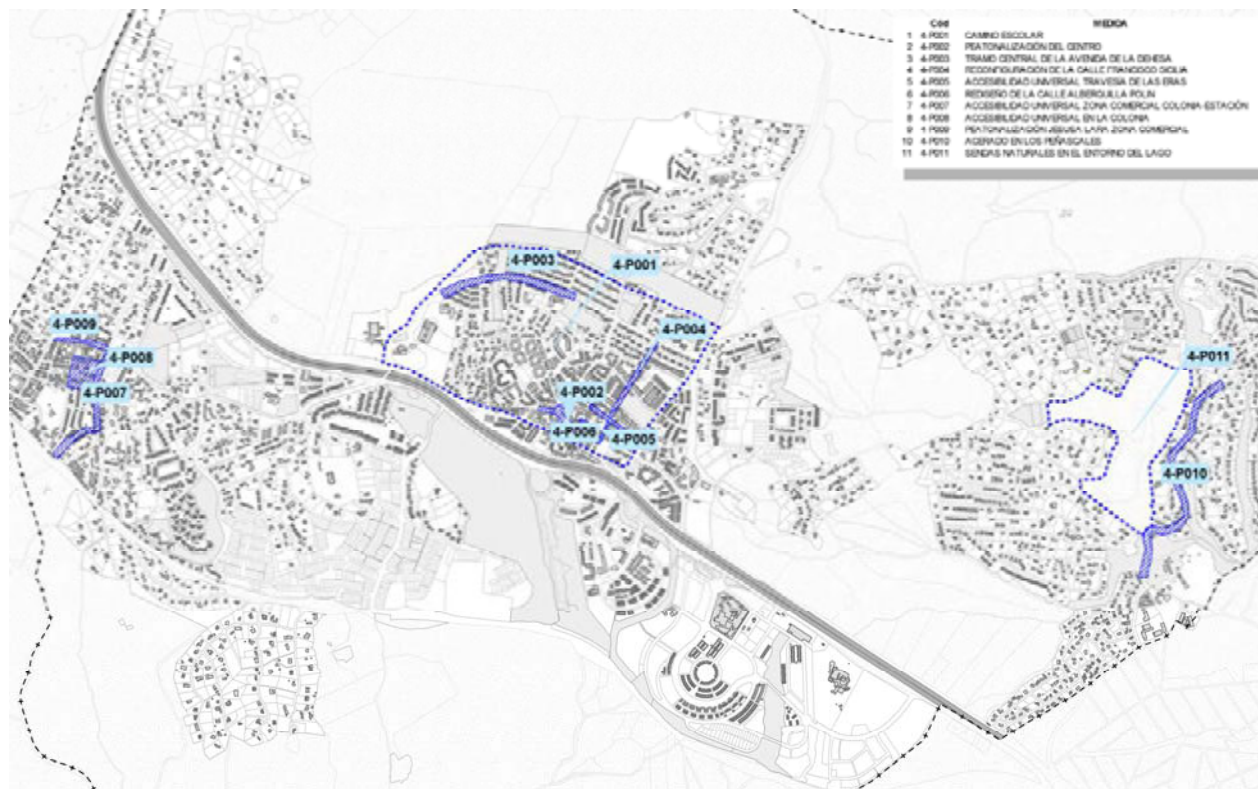
- Peatón
- Mejoras Espacio Público.

A continuación se detallan las medidas de cada área:

Área Temática: Peatón.

Las medidas que se proponen en esta área son las siguientes:

Medida	Cód Ficha
1 Camino Escolar	4-P001
2 Peatonalización del Centro	4-P002
3 Tramo central de la Avenida de la Dehesa	4-P003
4 Reconfiguración de la calle Francisco Sicilia	4-P004
5 Accesibilidad Travesía de las Eras	4-P005
6 Rediseño de la Calle Alberquilla Polín	4-P006
7 Accesibilidad Zona Comercial Colonia-Estación	4-P007
8 Accesibilidad en la Colonia	4-P008
9 Peatonalización Jesusa Lara zona comercial	4-P009
10 Acerado en los Peñascales	4-P010
11 Sendas naturales en el entorno del lago	4-P011



ÁREA TEMÁTICA PEATÓN. PLANO GENERAL



Sendas naturales en el entorno del lago		4-P011															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pié	Promoción del paseo urbano (3.4)																
<p>Se trata de mejorar y potenciar unos recorridos peatonales en el entorno del Lago, como complemento a la red de caminos naturales del municipio, para recorrido de paseo, con perros, en bici ,</p> <p>Criterios de intervención:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilizar sendas existentes y acondicionar un recorrido circular con medidas blandas. - Conexión con las calles del entorno y con la zona estancial junto a la presa (medidas mejora espacio público) - Creación de escaleras y disposición de vallas y talanqueras - Creación de pequeñas zonas estanciales con bancos en las zonas con vistas y sombra o en zonas junto a la lámina de agua <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titularidad entorno lago y/o de la lámina de agua 																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td>1,5</td> <td>4.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>3</td> <td>34.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>4,5</td> <td>38.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	1,5	4.000,00 €	Obras/impl.	3	34.000,00 €	Total	4,5	38.000,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	1,5	4.000,00 €															
Obras/impl.	3	34.000,00 €															
Total	4,5	38.000,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
3	PS-6																

Camino Escolar		4-P001		
Objetivo general		Objetivo específico		
Potenciación desplazamientos a pié		Camino escolar seguro		
				
<p>Del Estudio que ha sido adjudicado se derivaran una serie de medidas de diferente calado que, de acuerdo con los pliegos, podrán derivar en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planteamiento de una red de itinerarios peatonales y ciclistas para el acceso a los centros educativos de la Zona Colegios (Los Ángeles, Peñalar y IES Diego Velázquez) - Soluciones técnicas para favorecer desplazamientos seguros y evitar conflictos entre los distintos usuarios - Diseño de soluciones para las zonas de entrada a los centros escolares - Propuestas en torno al papel del transporte público y del transporte escolar en el acceso a los centros educativos - Soluciones de gestión del tráfico para reducir la velocidad, la contaminación y el número de vehículos en estos itinerarios y en el entorno de estos equipamientos - Fórmulas diversas de información, concienciación y educación para transvasar usuarios de los modos motorizados a los no motorizados. <p>Algunas de las medidas que se deriven del estudio podrán ser extrapoladas a otros centros educativos de Torrelodones</p> <p>(Continúa)</p>				
Indicadores		Presupuesto y plazo estimado		
- Aceptación del Programa de Camino Escolar		Meses		
		Base licitación(€)		
		Est. previos	4	45.000,00 €
		Proyecto		
		Obras/impl.		
		Total	4	45.000,00 €
1		PS-6		



Ayuntamiento
de
Torrevieja

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A72E1C0B7721BB172C

Camino Escolar

4-P001

(Continuación)

Condicionantes:

- Las medidas a implementar serán resultado del estudio de Camino Escolar ya iniciado
- No se puede valorar el alcance de las potenciales obras de infraestructura que se deriven del estudio
- Será preciso clarificar la titularidad del paso público que figura en el planeamiento y que se haya bloqueado por un cerramiento privado.

1

PS-6



Ayuntamiento
de
Torrevieja

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

DEL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Peatonalización del Centro

4-P002

(Continuación)

- Peatonalización parcial de la Plaza del Caño y Carlos Picabea al menos hasta el Callejón del Álamo. Estudiar como integrar esta zona y si al mismo tiempo es posible dar salida al tráfico motorizado por la Plaza Epifanio Velasco.
- A fin de dar acceso a la zona al norte de la calle Real, y dar servicio a Ayuntamiento, comercios y hostelería, estudiar la posibilidad de cruce del tráfico motorizado por la calle Rufino Torres hacia la calle Nueva, con una solución tipo prioridad peatonal o "shared space"


Condicionantes:


- Esta actuación habrá de articular buena parte de las medidas del PMUS en el centro: varias de las peatonales (nº 4, 5, y 6), ciclistas (carriles Vía de Servicio, Calle Nueva, calle Real), el Aparcamiento calle Real, etc..
- Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente

1

PS-6



Tramo central de la Avenida de la Dehesa		4-P003															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pié	Recuperación espacio público (3.1.) Promoción del paseo urbano (3.4)																
																	
<p>La Avenida de la Dehesa es uno de los viarios mas atractivos y concurridos del núcleo urbano, tanto desde el punto de vista del trafico como del peatón, al ser utilizado como lugar de paseo por muchos vecinos.</p> <p>Esta avenida ha sido recientemente reformada en sus extremos, aplicándose distintos criterios en la sección-tipo por lo que se propone actuar sobre el tramo central para integrar ambas soluciones . El tramo de actuación será el pendiente de reforma, aproximadamente entre la calle del Instituto y el Centro de Salud.</p> <p>Como criterios, se observarán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioridad a la zona de Paseo y al tráfico de distribución sobre el resto de usos de la sección. - Mantenimiento del arbolado de la mediana central - Necesidad de incluir vía ciclista del Plan CIMA (prioridad menor que paseo peatonal). A partir de la calle Emilia Llorente podrá configurarse como senda bici, paralela y al norte de la avenida de la Dehesa. - Dotar de continuidad longitudinal y permeabilidad transversal elevada al andén peatonal. - Eje con circulación de autobuses <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente - Debe incorporarse en este proyecto la renovación de la pavimentación de la zona de paseo del primer tramo. 																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td>3</td> <td>24.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>4</td> <td>280.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> <td>304.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	3	24.000,00 €	Obras/impl.	4	280.000,00 €	Total	7	304.000,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	3	24.000,00 €															
Obras/impl.	4	280.000,00 €															
Total	7	304.000,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
3	PS-6																

Reconfiguración de la calle Francisco Sicilia		4-P004															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pié	Recuperación espacio público (3.1.) Creación de lugares encuentro (3.3.) Promoción del paseo urbano (3.4)																
																	
<p>Dentro del casco urbano, la calle Francisco Sicilia presenta una conectividad muy importante desde todo punto de vista, visual, espacial, peatonal,...</p> <p>Une la Avenida de la Dehesa con la c/ Real, incluye transporte público hacia Madrid y dotaciones como la biblioteca municipal, la Casa de Juventud o el parque JH. Además, es de esperar que el conjunto de actuaciones sobre el centro (extensión de la zona peatonal, mejora del parque JH, aparcamiento de la Calle Real, vía ciclista....) haga que la calle vaya cobrando mayor relevancia para tanto para el tráfico (salida aparcamiento) como para el tránsito peatonal.</p> <p>Se propone un proyecto específico para esta calle, que presenta una sección muy heterogénea, de manera que sea capaz de integrar a todos los modos con un tratamiento homogéneo y que permita mejorar, además, la calidad de la zona.</p> <p>Se distinguen dos tramos, según sección</p> <ul style="list-style-type: none"> - El primero corresponde a la conexión con al calle Real y al área de interés ambiental AIA.4, que establecen las NN.SS. de Torrelodones - El segundo comienza en el ensanchamiento que se da entre las calles Alberquilla Polin y Julio Herrero y llega hasta la Avda. de la Dehesa. 																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td>2</td> <td>20.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>3</td> <td>240.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>5</td> <td>260.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	2	20.000,00 €	Obras/impl.	3	240.000,00 €	Total	5	260.000,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	2	20.000,00 €															
Obras/impl.	3	240.000,00 €															
Total	5	260.000,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
1	PS-6																



Ayuntamiento
de
Torrelodones

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Reconfiguración de la calle Francisco Sicilia

4-P004

Criterios de intervención:

- En el primer tramo se estudiará la posibilidad de coexistencia de tráfico, siempre priorizando el tránsito peatonal y su seguridad.
- En el segundo se irá a una solución con bordillos, excepto en el subtramo del parque JH, en el que se estudiará como integrar parque y vía.
- Además al menos una de las aceras tendrá una configuración apta para el paseo (anchura libre 3,0 metros, continuidad en los cruces, arbolado de hoja caduca)

Condicionantes:

- En el primer tramo, se respetarán las determinaciones de la ficha AIA.4 de las NN.SS. de Planeamiento de Torrelodones
- Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente

1


PS-6



Accesibilidad Universal Travesía de las Eras		4-P005															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pie	Recuperación espacio público (3.1.) Promoción del paseo urbano (3.4)																
<p>La calle de las Eras (paralela a la principal calle del Pueblo, c/ Real), aunque es una calle muy local de poco desarrollo, tiene una imagen de trasera poco apropiada para su situación. La solución actual (asfalto con bolardos), resulta poco apropiada y carece de las condiciones de accesibilidad adecuadas.</p> <p>La medida propone remodelar su sección para dotar de un itinerario accesible con mejora paisajística, con un pequeño proyecto de remodelación.</p> <p>Los criterios de intervención son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener el itinerario peatonal en el lado norte, ampliándolo para cumplir la normativa de accesibilidad - Construir protecciones para los accesos y ventanas de planta baja de las viviendas existentes. - Disponer arbolado o tratamiento vegetal para mejorar la imagen de las tapias existentes. - Utilizar estrechamiento existente para ampliar el itinerario peatonal <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se respetarán las determinaciones de la ficha AIA.4 de las NN.SS. de Planeamiento de Torrelodones - Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente 																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td>1,5</td> <td>4.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>2</td> <td>22.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>3,5</td> <td>26.500,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	1,5	4.500,00 €	Obras/impl.	2	22.000,00 €	Total	3,5	26.500,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	1,5	4.500,00 €															
Obras/impl.	2	22.000,00 €															
Total	3,5	26.500,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
2	PS-6																



Rediseño de la Calle Alberquilla Polín		4-P006															
Objetivo general Potenciación desplazamientos a pié	Objetivo específico Recuperación espacio público (3.1.) Promoción del paseo urbano (3.4)																
<p>Esta calle abollardada representa una oportunidad para mejorar la calidad ambiental del casco. Se propone remodelar su sección para mejorar su calidad ambiental, seguridad y accesibilidad peatonal</p> <p>Los criterios de intervención serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cuanto a la sección-tipo, aunque estrecha, la calle tiene anchura suficiente para incluir un itinerario peatonal accesible, una banda de aparcamiento y una calzada. - La intersección con la calle Francisco Sicilia tendrá un tratamiento singular adecuado a su forma ochavada y al carácter del AIA.4, al mismo tiempo que se dará prioridad al cruce peatonal. - El diseño remarcará los retranqueos de acceso existentes. - Se estudiará el posible cambio de sentido de tráfico desde Conde de las Almenas. <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se respetarán las determinaciones de la ficha AIA.4 de las NN.SS. de Planeamiento de Torrelodones - Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente 																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">5.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: right;">38.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">43.500,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	2	5.500,00 €	Obras/impl.	3	38.000,00 €	Total	5	43.500,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	2	5.500,00 €															
Obras/impl.	3	38.000,00 €															
Total	5	43.500,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
2	PS-6																

Accesibilidad Universal Zona Comercial Colonia-Estación		4-P007															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pié	Recuperación espacio público (3.1.) Promoción del paseo urbano (3.4)																
																	
<p>La medida servirá para acondicionar un camino accesible que conecte los dos grandes atractores de la Colonia de Torrelodones, Estación y calle Jesusa Lara.</p> <p>Para ello se propone crear un itinerario principal accesible* por c/ Javier García de Leaniz y c/ José Luis Martínez, dado que poseen una sección y un grado de accesibilidad configuracional (modelo de potencialidad de uso peatonal) superior a la c/ Manuel Pardo, paralela. A su vez, esta calle recoge los flujos naturales de peatones de la carretera de Torrelodones en la Colonia e integra en su recorrido las Escuelas de Idiomas.</p> <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Este proyecto se debe integrar con la propuesta de carril Bici en la Colonia. - Este proyecto se debe integrar con el aparcamiento de la estación y con el tratamiento de su entorno - Se mejorara el estado de las escaleras que unen con la carretera de Torrelodones - Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente. <p>(*) Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente</p>																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td>2,5</td> <td>7.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>3,5</td> <td>105.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> <td>112.500,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos			Proyecto	2,5	7.500,00 €	Obras/impl.	3,5	105.000,00 €	Total	6	112.500,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos																	
Proyecto	2,5	7.500,00 €															
Obras/impl.	3,5	105.000,00 €															
Total	6	112.500,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
1	PS-6																



Peatonalización Jesusa Lara zona comercial		4-P009															
Objetivo general	Objetivo específico																
Potenciación desplazamientos a pié	Recuperación espacio público (3.1.) Creación de lugares de encuentro en núcleos (3.3) Promoción del paseo urbano (3.4)																
<p>Se trata de avanzar en la mejora ambiental del tramo de Jesusa Lara donde se desarrolla la mayor actividad comercial y peatonal de la Colonia. Las posibilidades son varias: peatonalización total, parcial, dejar pasar el transporte público, tratamiento de aparcamiento, sentidos de tráfico... etc</p> <p>Al igual que en el casco, se ha realizado un Plan de Peatonalización para esta zona por parte de uno de los grupos municipales (Actua), que propone peatonalizar el tramo entre Javier García de Leaniz y Rosario Manzanque. De la misma manera, esta actuación habrá de articular buena parte de las medidas del PMUS en la Colonia, por lo que se propone realizar un estudio previo de peatonalización e integración de las mismas. Además, en este caso, la solución es más compleja.</p> <p>Se estudiarán las siguientes alternativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peatonalización del tramo indicado, desviando el tráfico en ambos sentidos por la calle Albadalejo (Plan Actua) - Peatonalización del tramo indicado, desviando el tráfico sentido oeste por la calle Albadalejo y sentido este por las calles Manuela López Puente y Antonia Muñoz Manzanque (Plan Actua) - Peatonalización parcial permitiendo el paso de los autobuses y bicicletas - Conversión en "shared space" <p>(Continúa)</p>																	
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado																
nivel de satisfacción usuarios (post)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Meses</th> <th>Base licitación(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Est. previos</td> <td>2,5</td> <td>21.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Proyecto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obras/impl.</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>2,5</td> <td>21.000,00 €</td> </tr> </tbody> </table>			Meses	Base licitación(€)	Est. previos	2,5	21.000,00 €	Proyecto			Obras/impl.	0		Total	2,5	21.000,00 €
	Meses	Base licitación(€)															
Est. previos	2,5	21.000,00 €															
Proyecto																	
Obras/impl.	0																
Total	2,5	21.000,00 €															
nº usuarios domingo primavera (evolución)																	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)																	
1	PS-6																



Ayuntamiento
de
Torrevieja

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL
DE LA ZONA DEL CENTRO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

Peatonalización Jesusa Lara zona comercial

4-P009


Condicionantes:

- Aunque la calle es de titularidad municipal, la actuación tendría un impacto supramunicipal
- Esta actuación habrá de articular buena parte de las medidas del PMUS en la Colonia
- Se cumplirán los requisitos de itinerario accesible según la legislación vigente

1

PS-6

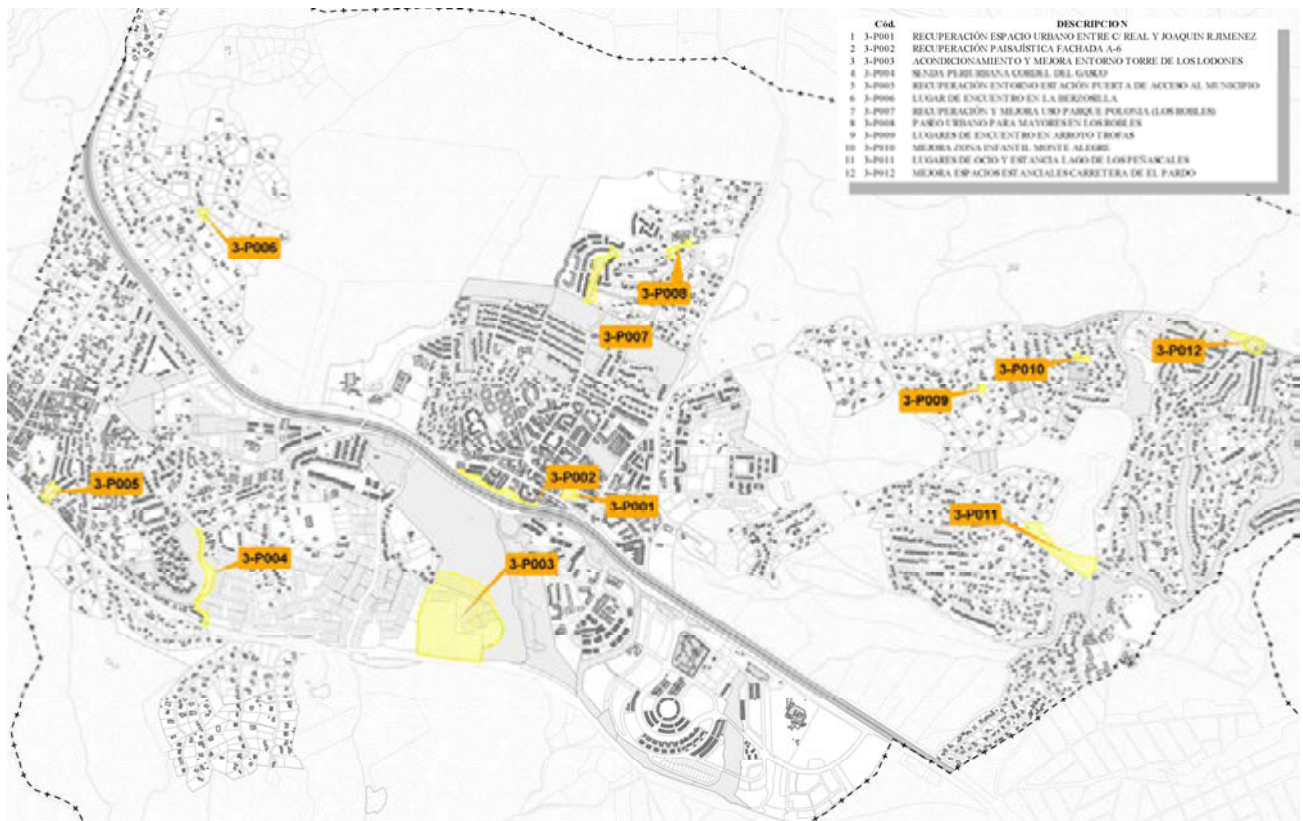


Acerado en los Peñascales		4-P010
Objetivo general	Objetivo específico	
Potenciación desplazamientos a pié	Promoción del paseo urbano (3.4)	
		
<p>En la urbanización de los Peñascales, además de las fuertes pendientes que presenta el viario, la falta de acerado en muchas de ellas dificulta el tránsito peatonal y el paseo.</p> <p>La medida propone dar continuidad a las aceras de la Avenida del Monte hasta su encuentro con la Avenida del Lago y su prolongación por esta en el frente del lago (medida de mejora del espacio público) y su conexión hasta la residencia y el Colegio Los Sauces. El itinerario no tendrá consideración de accesible al superarse las pendientes máximas admitidas.</p> <p>Condicionantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Otras medidas de mejora de espacio público del PMUS en Los Peñascales . - Conexión con el carril bici de las Matas. 		
Indicadores	Presupuesto y plazo estimado	
nivel de satisfacción usuarios (post)	Meses	
nº usuarios domingo primavera (evolución)	Base licitación(€)	
Nivel mantenimiento: Bueno, Regular, Malo (evolución)	Est. previos	
	Proyecto	2
	Obras/impl.	3,5
	Total	5,5
		14.000,00 €
		200.000,00 €
		214.000,00 €
1	PS-6	

Área Temática: Mejoras Espacio Público.

En esta área se proponen 12 medidas, son las siguientes:

Medida	Cód Ficha
1 Recuperación espacio urbano entre c/ Real y Joaquín R. Jiménez	3-P001
2 Recuperación paisajística fachada A-6	3-P002
3 Acondicionamiento y mejora entorno Torre de los Lodones	3-P003
4 Senda perirurbana "Cordel del Gasco"	3-P004
5 Recuperación entorno estación puerta de acceso al municipio	3-P005
6 Lugar de encuentro en La Berzosilla	3-P006
7 Recuperación y mejora uso Parque Polonia (Los Robles)	3-P007
8 Paseo urbano para mayores en Los Robles	3-P008
9 Lugares de encuentro en Arroyo Trofas	3-P009
10 Mejora zona infantil Monte Alegre	3-P010
11 Lugares de ocio y estancia Lago de Los Peñascales	3-P011
12 Mejora espacios estanciales Carretera de El Pardo	3-P012



ÁREA TEMÁTICA MEJORAS ESPACIO PÚBLICO. PLANO GENERAL

2.2 Propuestas recogidas en el Plan Estratégico

Según la visión del Plan Estratégico, Torrelozón es una “ciudad-jardín” en el área metropolitana de Madrid, que quiere desarrollarse reforzando el centro urbano e incorporando en mayor medida actividades económicas compatibles con la calidad de vida de los residentes, que reduzcan viajes por trabajo, ocio y compras, faciliten la cohesión social y el sentido de pertenencia entre los residentes, y permitan la integración en el entorno natural.

Los objetivos estratégicos que se establecen con el fin de alcanzar esta visión estratégica (escenario deseado para Torrelozón) son:

- Ser un pueblo residencial, vinculado a Madrid, con servicios, equipamientos e infraestructuras de calidad.
- Ser un municipio integrado en el entorno natural y puerta de entrada a la Sierra.
- Ser un municipio con espacios compartidos que facilitan la interacción social entre las personas.
- Ser referente en gestión municipal transparente y participativa.

En base a estos objetivos el documento borrador del Plan, de fecha noviembre de 2013, presenta las líneas estratégicas y las actuaciones que Torrelozón deberá implementar durante los próximos años con el fin de alcanzar el escenario deseado, remitiendo las tendencias sociales y económicas actuales no deseadas que le llevarían a un escenario menos propicio y potenciando aquellas tendencias positivas. En el Plan se desarrolla 14 líneas estratégicas de las cuales 2 contemplaban actuaciones relacionadas con la movilidad peatonal, son las siguientes:

Línea estratégica: La movilidad, sostenible.

Tiene como objetivo priorizar la movilidad de las personas a pie y en bicicleta, y racionalizar el uso del vehículo privado. Las actuaciones propuestas relacionadas con la movilidad peatonal son:

- **Plan de Movilidad Urbana Sostenible.** Ejecución de las actuaciones que ya recoge el PMUS de Torrelozón.

- **Mejora del servicio de transporte público.** Mejora del servicio transporte público urbano adaptando el servicio a la demanda real, con microbuses que pasen más veces o reforzar las líneas en hora punta.

- **Red de itinerarios seguros para peatones y bicicletas.** Creación de una red de itinerarios seguros para peatones y bicicletas que conecten todos los núcleos y urbanizaciones de Torrelozón. Esta actuación va acompañada Plan integral de mantenimiento de las calles

- **Red de aparcamientos disuasorios.** Creación de una red de aparcamientos en las zonas de servicios, especialmente en el pueblo y La Colonia.

- **Programa de promoción de la movilidad sostenible escolar de Torrelodones.**

Modificar los abonos de transporte público existentes, impulsar el uso de los caminos escolares que ya existen, ya sea en bici o pie, concienciación y sensibilización de padres y madres.

- **Promoción de la tecnología en la gestión de la movilidad.** Aplicación del concepto Smart City (ciudad inteligente), en función de los recursos humanos y técnicos disponibles, en la gestión de la movilidad, en la mejora del confort del transporte público y en la disminución de los atascos. Aplicaciones para conocer el tiempo de espera en la parada del autobús, aplicaciones para reservar plazas de aparcamiento a la distancia.

- **Programa de sensibilización para el uso del transporte público.** Impulso campañas de sensibilización con el objetivo de motivar un cambio de mentalidad de los residentes de Torrelodones y racionalizar el uso del coche.

Línea estratégica: El paisaje Urbano, estético y funcional.

Tiene como objetivo mejorar la estética urbana, la calidad del paisaje urbano y la funcionalidad del entorno urbano. Las actuaciones propuestas relacionadas con la movilidad peatonal son:

- **Normativa de Calidad del Paisaje Urbano.** Aprobación de una normativa de calidad del paisaje urbano con el objetivo de regular y unificar la estética de las nuevas construcciones y el mobiliario urbano del municipio, en línea con el Catálogo del Paisaje Urbano. Especialmente importante en las zonas comerciales.

- **Plan de peatonalización.** Redacción de un plan de peatonalización que permita crear espacio público libre de coches y espacio de ágora y encuentro.

- **Plan integral de mantenimiento de las calles.** Redacción de un plan integral de mantenimiento de las calles, poniendo especial interés en la mejora de las aceras, iluminación y la vegetación. Priorizar calles que formen parte de los itinerarios para peatones y bicicletas.

- **Plan de mejora y renovación del mobiliario urbano.** Redacción de un plan de renovación del mobiliario urbano que identifique las deficiencias, que sea resistente al vandalismo, con los estándares de seguridad necesarios y con unas dimensiones adecuadas para que sea compatible con la movilidad a pie. Utilizar instalaciones móviles y de bajo coste para dinamizar socialmente el municipio y crear espacios de encuentro.

- **Plan Torrelodones accesible.** Redacción de un plan para la supresión de las barreras arquitectónicas en la vía pública y cumplir con la normativa existente en la materia.

3. ACTUACIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Torrelodones tiene entre sus principales objetivos, en materia de movilidad, reducir la dependencia de los modos motorizados e incrementar la participación y el protagonismo de los viajes a pie y en bicicleta en una ciudad sin barreras, una ciudad para todos, en la que cualquier ciudadano acceda en igualdad de condiciones a los espacios urbanos y a los servicios que nuestra ciudad ofrece. Con estas directrices, durante los últimos años se han llevado a cabo numerosas actuaciones en nuestro municipio, entre las más destacadas, cabe mencionar:

1. Camino escolar de Torrelodones. Trazeo.
2. Peatonalización de la calle Real.
3. Peatonalización de la calle del Instituto.
4. Creación de sendas urbanas.
5. Remodelación del puente Outarelo para la mejora del tránsito peatonal y ciclista.
6. Creación de nuevos accesos peatonales al Centro de Servicios Sociales y Centro de Salud.
7. Creación de nueva acera en Avenida del Monte.
8. Creación de nueva acera de conexión Pueblo con Urbanización La Berzosilla.
9. Remodelación entorno Estación Renfe.
10. Actuaciones de mejora en itinerarios peatonales más frecuentados:
 - Remodelación acera Paseo Joaquín Ruiz Jiménez
 - Acondicionamiento del acceso y entorno de la Escuela de Idiomas
 - Remodelación acceso escuela infantil El Tomillar
 - Acceso peatonal al punto limpio
 - Barandilla de protección de la vía de servicio
 - Iluminación de pasos peatonales.
11. Creación de una red de sendas y caminos por el medio natural de Torrelodones.
12. Creación de nuevas áreas estanciales.

Se desarrolla a continuación cada una de estas actuaciones:

3.1 Camino escolar de Torrelodones.

Se llevó a cabo en los centros educativos de Peñalar, IES Diego Velázquez y CP Los Ángeles del municipio de Torrelodones durante el año 2012. El proyecto ha tenido como fin último incidir en las pautas de movilidad de los estudiantes que acuden a diario a los Centros Educativos situados en Avda. de la Dehesa, reduciendo la dependencia de los modos motorizados e incrementando la participación y el protagonismo de los viajes a pie y en

bicicleta.

El proyecto vincula siempre las mejoras de la calidad peatonal y ciclista con el uso libre del espacio público por parte de la infancia y con el incremento de su autonomía, atendiendo a aquellos aspectos que contribuyen a generar confianza social y seguridad. Se consideró una tarea urgente crear unas condiciones de entorno urbano adecuadas para que la ciudadanía más pequeña de Torrevelilla pudieran moverse libremente y de forma segura en sus desplazamientos cotidianos.

Dentro del marco del proyecto se realizaron las siguientes actuaciones:

- Diagnóstico de los itinerarios de acceso a los centros escolares.
- Encuesta de movilidad a los estudiantes.
- Campaña de concienciación de los escolares. Se organizaron semanas del transporte público, bicicleta y peatón.
- Concursos de relatos, logo del camino, videos...



Como resultado del análisis efectuado, el equipo redactor propuso numerosas actuaciones, de las cuales se enumeran a continuación las relacionadas con la movilidad peatonal:

- Mejora peatonal y estancial del acceso al IES Diego Velázquez
- Creación de un itinerario peatonal entre el Pueblo y la zona de los colegios
- Creación de un itinerario peatonal y ciclista entre la Colonia y la zona de los colegios.
- Creación de tres líneas de Pedibús para el acceso de los estudiantes de infantil y primaria de los colegios Peñalar y Los Ángeles las cuales han seguido en activo una vez finalizado el proyecto y además han contado con la monitorización de personal de juventud ayudados con software específico (Trazeo).

3.2 Peatonalización de la calle Real.

Uno de los objetivos a lograr, priorizados en el Plan de Movilidad, es incrementar los espacios públicos peatonales en los dos centros urbanos de Torrelodones. Se inició el camino peatonalizando en sábados y domingos un tramo de la Calle Real contiguo a la zona ya peatonalizada de la Plaza de la Constitución, con un horario de verano y otro de invierno que intenta adaptarse a la demanda que hacen los ciudadanos de la vía pública.

Se convocó un concurso abierto a todos los arquitectos de España para la peatonalización del centro urbano de Torrelodones. El concurso fue gestionado por el Colegio de Arquitectos de Madrid para lograr una mayor transparencia y rigor en la elección del diseño ganador, que fue elegido por un jurado de expertos con la participación de todos los grupos municipales. El proyecto ganador propuso reforzar el carácter del espacio peatonalizado con la utilización del granito.

El proyecto de ejecución está previsto para el año 2015.



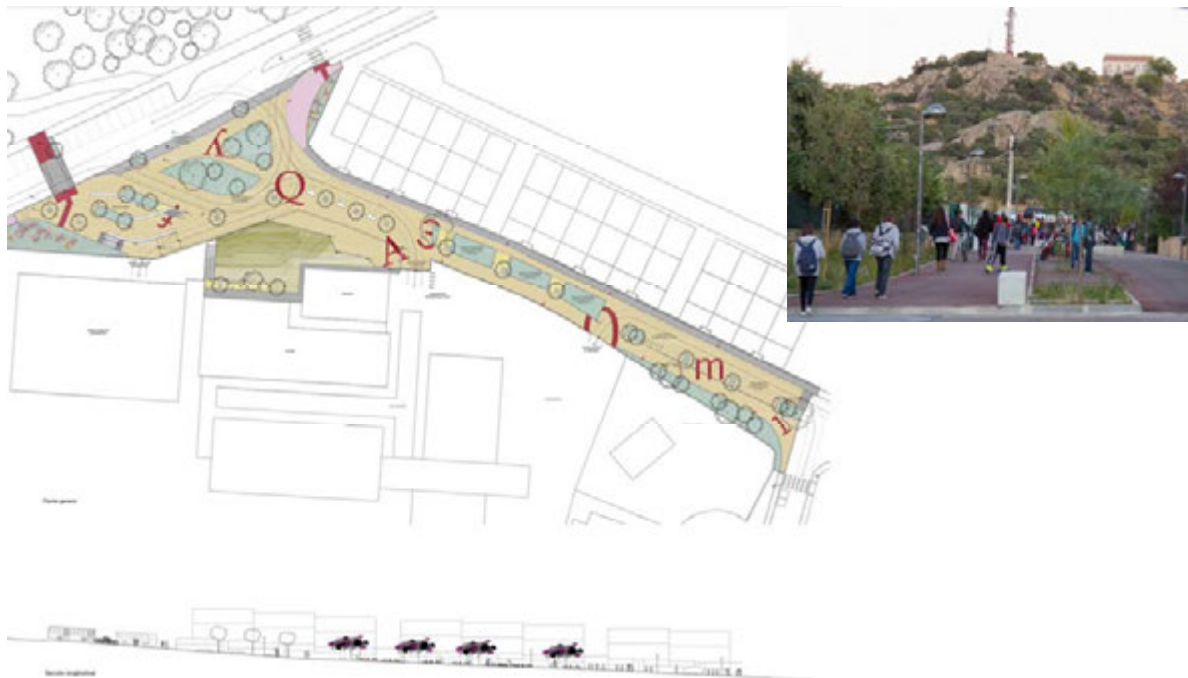
3.3 Peatonalización de la calle del Instituto.

Uno de los elementos más destacados del diagnóstico del Plan de Movilidad fue la necesidad de mejorar los accesos peatonales a los equipamientos educativos de Torrelodones.

Dado que el Instituto Diego de Velázquez de Torrelodones es el único centro público de enseñanza secundaria y bachillerato del municipio en una primera fase se ejecutaron varios proyectos constructivos coordinados cuyo objetivo fue recualificación de los espacios públicos peatonales más próximos al IES y a los Colegios situados en la Avda. de La Dehesa.

Esta intervención conjuga la apuesta por una movilidad sostenible, proponiendo evidentes mejoras para los peatones, los ciclistas y también para el transporte colectivo, con una puesta en valor del espacio público de acceso al instituto como un lugar de encuentro, de convivencia y de estancia donde las personas, representadas fundamentalmente por los alumnos del centro se convierten en protagonistas de la escena urbana. Utilizando los recursos habituales de una urbanización convencional, bordillos de hormigón y asfalto, se elimina el tráfico de paso y se integra la calzada en una plataforma única que, aunque permite la circulación de vehículos motorizados para acceder al centro (personal, carga y descarga y urgencias), le resta presencia al automóvil, convirtiendo el lugar en una plaza y un jardín que resuelven con comodidad y

eficacia la accesibilidad a los edificios colindantes; el instituto, el pabellón deportivo y las viviendas. Se elimina parte del vallado del instituto, integrando en la intervención los espacios muertos que delimitaba y otorgando mayor presencia a la institución pública en el espacio público.



3.4 Creación de sendas urbanas

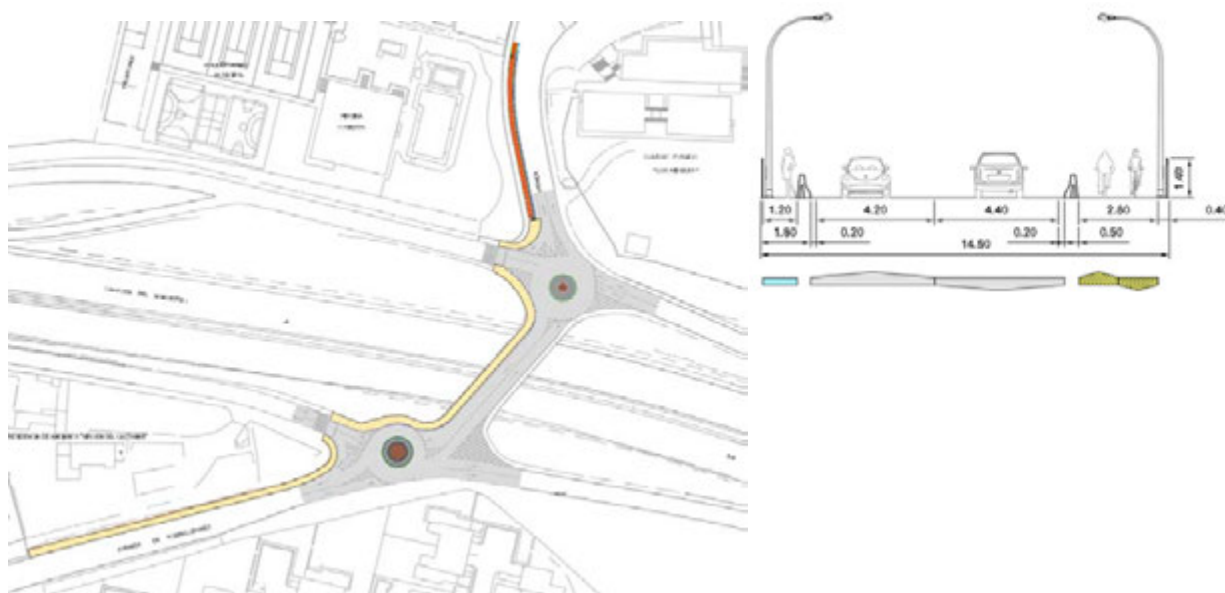
Creación de dos sendas urbanas en un entorno natural para mejorar la calidad de los caminos habituales utilizado por los escolares de los centros educativos Instituto Diego Velázquez, Colegios Peñalar y Los Ángeles así como usuarios del polideportivo municipal y señalización por medio de postes con indicación de destino y tiempo de recorrido.



3.5 Remodelación del puente Outarelo para la mejora del tránsito peatonal y ciclista.

El puente de Outarelo sobre la A-6 construido en los años 50 es el itinerario peatonal más transitado del municipio, sin embargo presentaba aceras de menos de 1.20 m con obstáculos.

Se acometió la reforma de la sección del puente, reduciendo la sección de los carriles varios y creando un espacio de coexistencia para bicis y peatones de 2,40 m sin disminuir la seguridad del tráfico rodado.



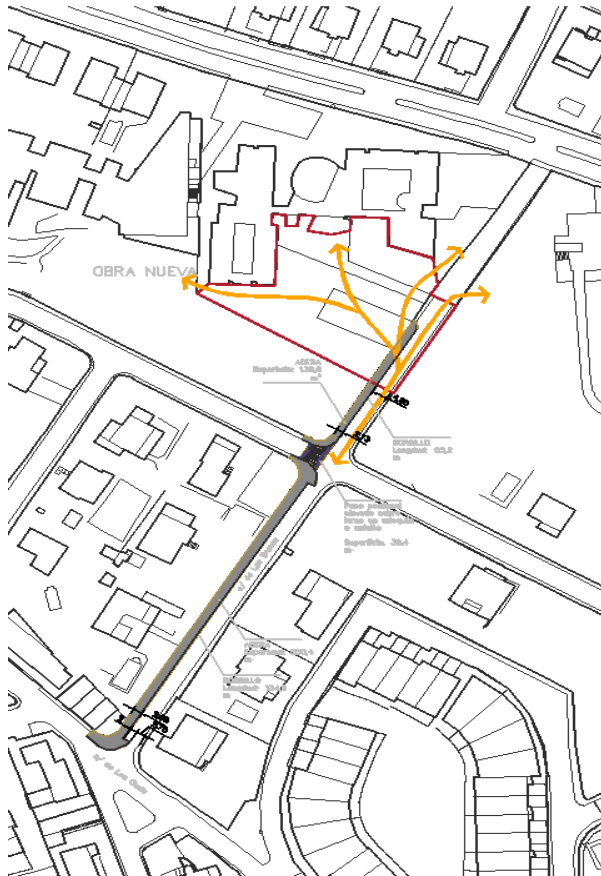
3.6 Mejora y creación de los accesos peatonales al Centro de Servicios Sociales y Centro de Salud.

Se ha ejecutado un proyecto de mejora del acceso peatonal a los equipamientos sociales de Torrelodones situados en la Avda. de La Dehesa. Las actuaciones han consistido en:

- Ampliación de la acera de calle Los Bravos que conecta los Centros con el núcleo urbano y donde se ha ampliado la acera oeste de la calle pasando a tener un ancho de 2.65 metros
- Remodelación del aparcamiento del centro de salud y creación de áreas estanciales en su entorno.
- Demolición del vallado del centro de servicios sociales, creación de nuevo acceso peatonal y conexión con el centro de salud.
- Ampliación de tramo de acera en la calle los Ángeles comprendido entre calle Flor

de Lis y calle Jose Maria Moreno.

Con estas intervenciones se ha reducido notablemente la distancia a recorrer desde el pueblo y se ha mejorado el acceso peatonal.



3.7 Creación de nueva acera en Avenida del Monte.

Se ha construido una acera en el lado este de la Avenida del Monte que discurre desde el encuentro con la calle del Pozo y en el extremo Sur hasta el final de la avenida donde comienza la Avenida del Lago.

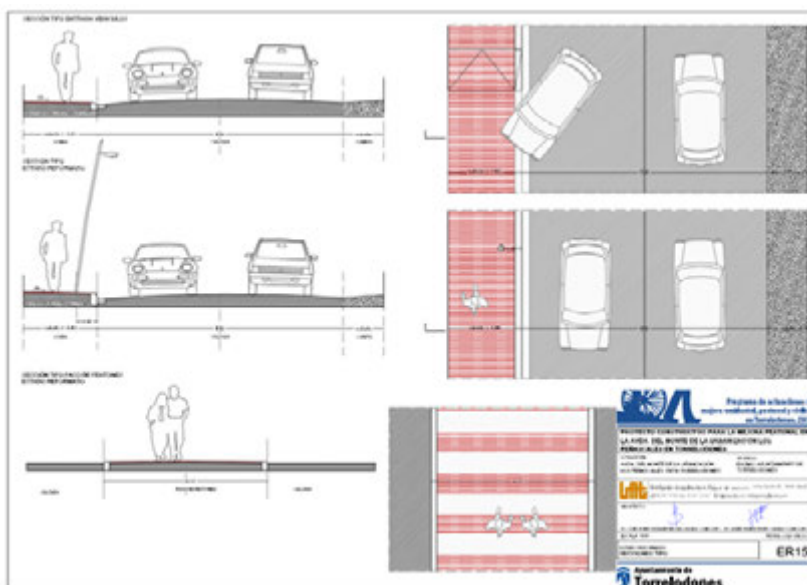
El criterio para la realización del trazado de dicha acera consiste en dejar fijo el margen izquierdo de la calzada, fijar un ancho de calzada de 6m, 3m para cada carril y el resto dejarlo como acera. De esta manera siempre queda un ancho de acera superior a 1,80 m, medida que permite la accesibilidad de personas con movilidad reducida. La acera ejecutada no se interrumpe en ningún momento, continuando la pavimentación a lo largo de



todos los cruces existentes dando así una prioridad peatonal y una imagen única.

En el lado opuesto a la nueva acera, junto a los cruces, se han creado una serie de estancias auxiliares. Esta actuación consiste en aumentar la superficie en las esquinas de los cruces reduciendo los radios para el giro de los vehículos. Estas zonas permiten reorganizar el espacio de la calle permitiendo crear zonas de estancias, lugares de ubicación de contenedores de basura, paradas de autobuses, etc..

En los pasos de peatones por donde discurre la acera cuya longitud es excesiva como ocurre en los cruces de la Avenida del Monte con la Avenida Transversal y Avenida de Tomillar se ha dividido el tramo mediante la colocación de una isleta que permite el refugio de los peatones.



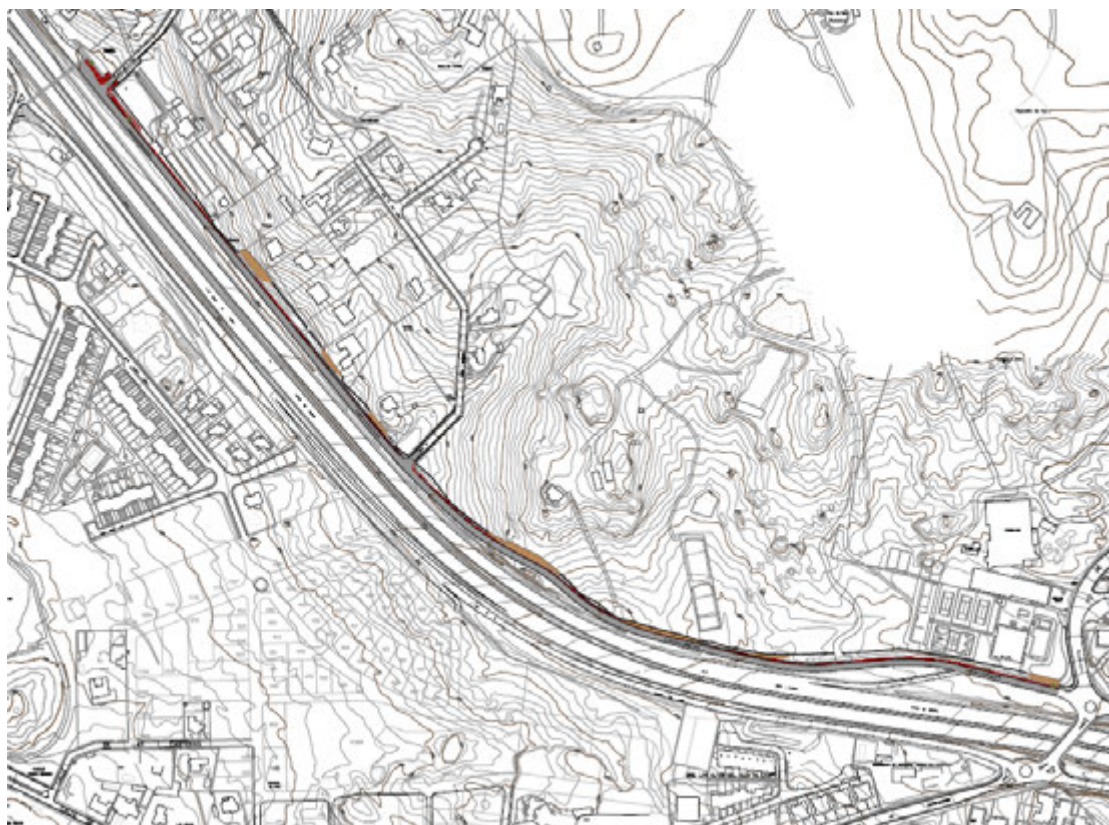
3.8 Creación de nueva acera de conexión Pueblo con urbanización La Berzosilla.

La creación de un itinerario peatonal que permite el acceso desde la Urbanización La Berzosilla a los centros educativos, polideportivo municipal y, por extensión, al casco histórico de Torrelodones atiende una reclamación histórica de los habitantes de esta urbanización que se encuentra completamente apartada del resto de los núcleos urbanos del municipio.

El criterio para la realización del trazado de dicha acera consistió en mantener el ancho existente de la vía de servicio (7 m como ancho mínimo), y adecuar este trazado peatonal a la topografía existente en el arcén, alejándose del espacio destinado a tráfico rodado. En la práctica totalidad del recorrido (excepto en aquellos casos en que la distancia entre parcelas privadas y vía de circulación rodada lo impidió), se mantuvo un ancho mínimo de 2 metros, medida que permite la accesibilidad de personas con movilidad reducida. En aquellos puntos en que se percibió un mínimo peligro para el peatón, se colocó una barandilla de protección.

La acera propuesta se interrumpe únicamente en los cruces con la Calle de Peña Enebro y la Avenida Canto del Mirador, generando dos pasos de cebra que permitirán el tránsito continuado por esta acera.

Se han acondicionado las paradas de los autobuses que hay a lo largo de la actuación, señalizándolas con pavimento especial para personas con discapacidad, y colocando bancos y árboles para dar sombra a éstos.



3.9 Remodelación entorno Estación Renfe.

En los últimos años, el desarrollo del transporte público ha supuesto un incremento considerable de viajeros y servicios. La parada de la estación de Renfe es la estación cabecera de las cuatro líneas urbanas que recorren Torrelodones y a menudo coincidían, suponiendo un embotellamiento de autobuses y vehículos en horas punta y además un motivo de inseguridad peatonal, al entorpecer la visibilidad en los cruces. Los itinerarios peatonales próximos que accedían a la estación eran inaccesibles, acera de calle Manuel Pardo invadida por el frente de los vehículos aparcados en batería y acera de acceso por plaza Salvador Sanchez Frascuelo cortada, con acceso exclusivo por escalera.

Las actuaciones se han basado en criterios generales de mejora del entorno urbano a través de recorridos continuos peatonales, de la ampliación de espacio de parada de autobuses y del cumplimiento de la supresión de las barreras arquitectónicas.



ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO

3.10 Actuaciones de mejora en itinerarios peatonales más frecuentados.

Se han llevado a cabo numerosas actuaciones para hacer accesibles los principales itinerarios peatonales, lo que incluye reparación de acerados, cambio de ubicación de farolas y en casos excepcionales, corta y replantación de arbolado.

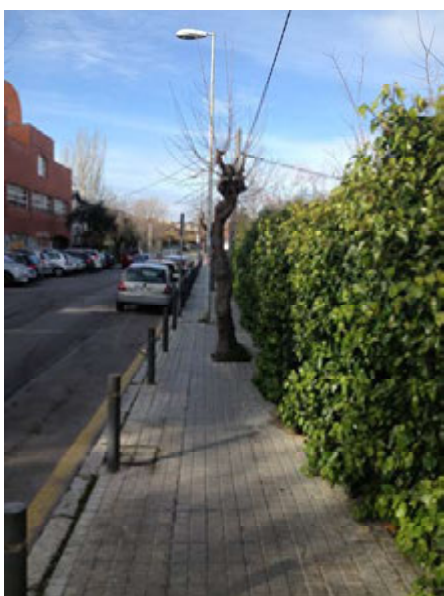
El objetivo fijado es que todos los itinerarios principales y más transitados sean accesibles lo que implica, entre otros puntos, que la anchura libre de obstáculos mínima sea de 1.80 metros. Se detalla a continuación algunas de las principales actuaciones:

1. Remodelación acera Paseo Joaquín Ruiz Jiménez.

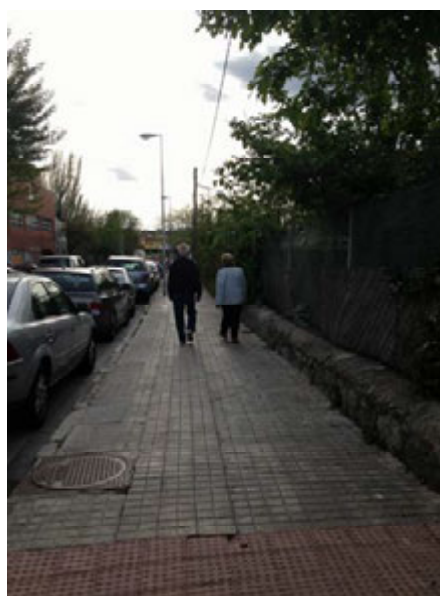
El paseo Joaquín Ruiz Jiménez es un itinerario frecuentado por los usuarios del transporte

público de las paradas situadas en calle Camino Valladolid y vecinos que quieren acceder paseando al campo de fútbol municipal, tanatorios y cementerio municipal, además de los residentes de la zona y de las urbanizaciones situadas en los Peñascales y Las Rozuelas.

Las actuaciones realizadas han consistido en eliminación de bolardos situados sobre la acera y de forma puntual arboles con un estado fitosanitario deficiente, se han ejecutado ión de rebaja en pasos peatonales, repintado de señalización horizontal, refuerzo de iluminación de los principales pasos peatonales y en algunos tramos se ha ampliado la sección de acera existente.



ESTADO PREVIO



ESTADO REFORMADO

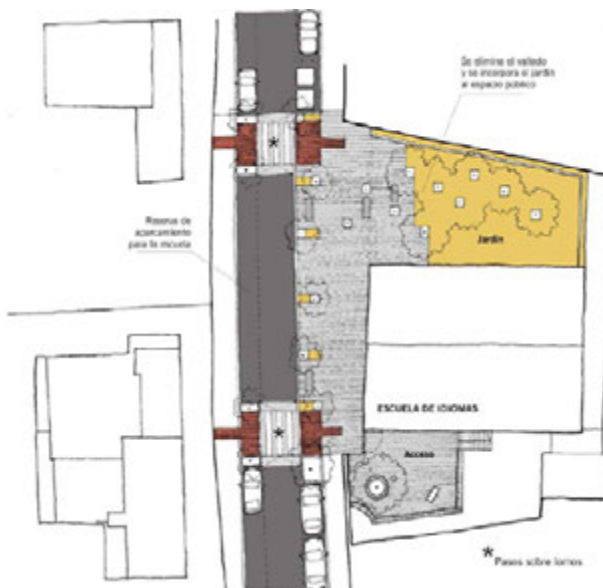
2. Acondicionamiento del acceso y entorno de la Escuela de Idiomas.

El objeto fue generar una franja peatonal con una anchura suficiente para mejorar el tránsito peatonal de la calle Javier García de Leaniz, así como acondicionar una llegada y acceso cómodos a la Escuela de Idiomas.

El espacio cerrado situado al norte de la escuela ha pasado a convertirse en un lugar incorporado al espacio público o vía peatonal, mediante la eliminación del vallado y la incorporación de una zona de terrizo que aporte un carácter más natural a este "jardín", eliminando la imagen dura que daba el pavimento existente bajo los árboles.

El espacio situado a sur del edificio se propone como el acceso a la Escuela y a su vez, como un espacio para el descanso. Asimismo, se acondiciona la vía pública y se ejecutan dos pasos de cebra elevados, situados a los extremos de la Escuela, permitiendo a sus usuarios,

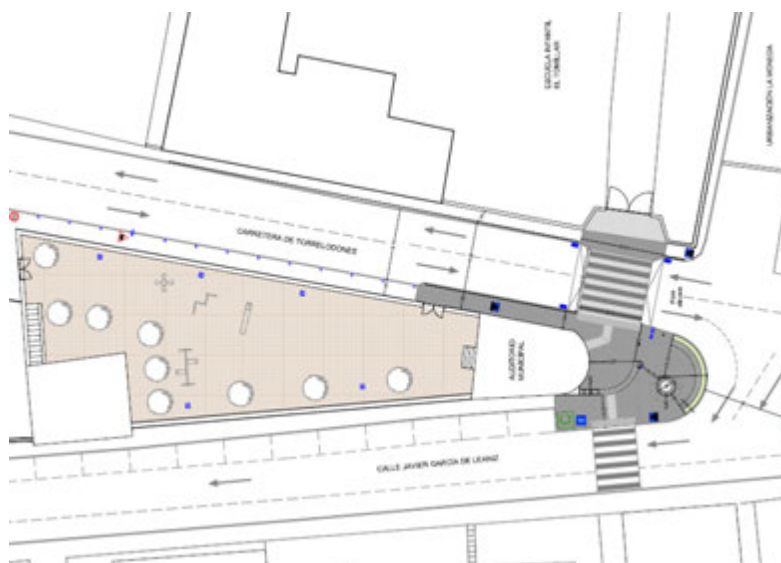
llegar cómodamente, además de controlar la velocidad del tráfico rodado en esta vía.



3. Remodelación acceso escuela infantil El Tomillar.

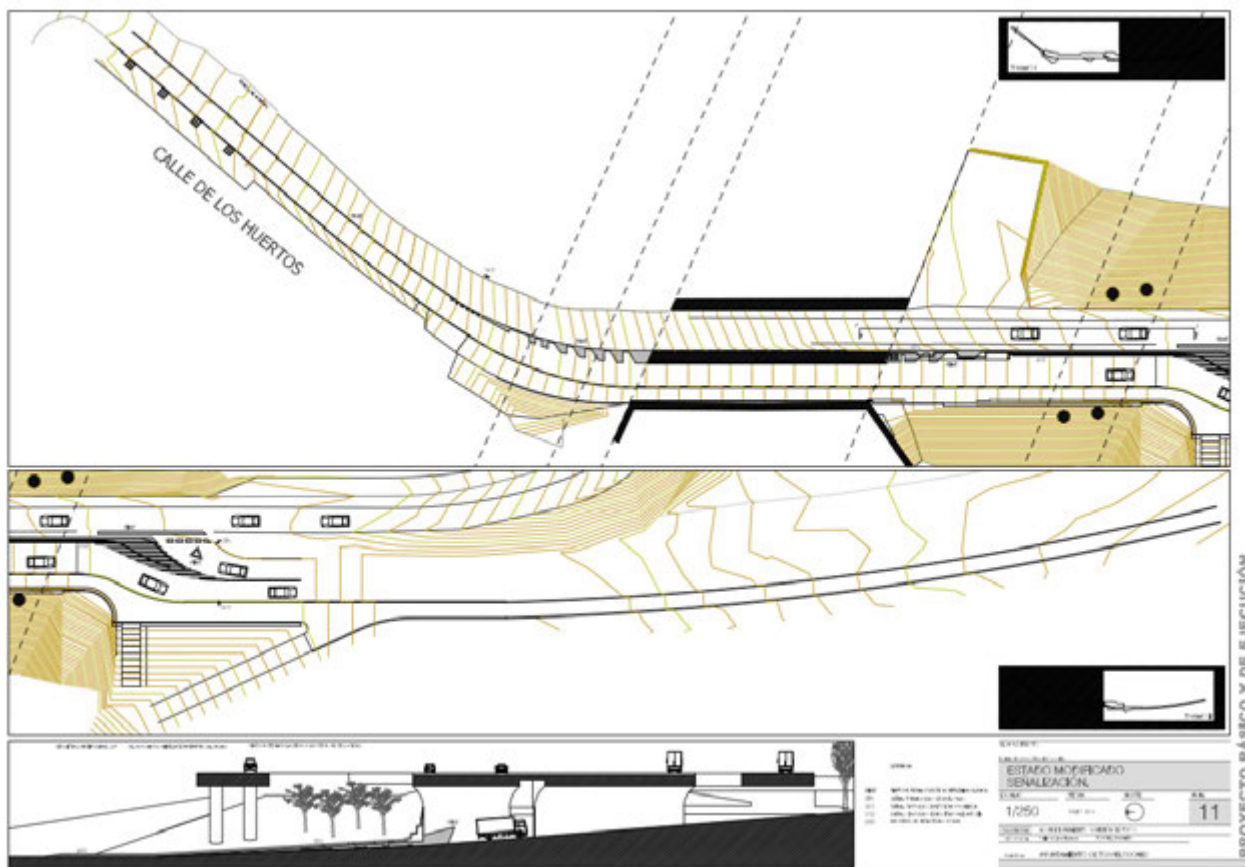
La actuación se desarrolló en el encuentro de la calle de Javier García de Leaniz con la Avda. de Torrelodones y comprendió tanto la actuación en el acceso a la Escuela Infantil del "Tomillar", como en los espacios adyacentes a ésta, zona ajardinada anexa al sur del Auditorio Municipal, y aceras anexas a éste y de acceso al parque infantil y a la Escuela Infantil.

El objeto fundamental de la actuación fué generar un espacio tanto de paso como de estancia que aprovechara los espacios en desuso o innecesarios actuales mejorando el tránsito peatonal entre la Carretera de Torrelodones y la Calle Javier García de Leaniz, cubriendo a su vez las necesidades de los niños y sus familiares durante las horas de entrada y salida a la Escuela Infantil y acondicionando un acceso cómodo al parque infantil.



4. Acceso peatonal al punto limpio.

La actuación se desarrolló en uno de los laterales de la Calle Los Huertos y del paso inferior existente bajo la Autovía A6 y el objetivo fue acondicionar el acceso de vehículos y de peatones al Sector 11, mejorando la accesibilidad, eliminando las barreras arquitectónicas, facilitando la movilidad de forma segura y mejorando el entorno urbano con el ajardinamiento de los espacios residuales existentes bajo la vía de servicio de la A6,



5. Barandilla de protección de la vía de servicio.

Unos de los itinerarios más frecuentados por los escolares de los colegios ubicados en la Avda. de La Dehesa y por los usuarios del Polideportivo municipal próximo es la acera situada junto a la vía de servicio de la A-6, prolongación de la calle Camino de Valladolid. Dado la elevada velocidad de los vehículos que circulan por la vía de servicio y el grado de saturación que alcanza este tramo de acera en los momentos de entrada y salida a los colegios, la seguridad de los viandantes, en su mayoría niños, estaba comprometida.

La actuación ha consistido en la instalación de una barandilla continua coincidente con el tramo de acera contigua a la vía de servicio, lo cual evita el riesgo de atropello por invasión de la calzada de un peatón y minimiza el riesgo de atropello en caso de que un vehículo invada la acera.

1. Iluminación de pasos peatonales.

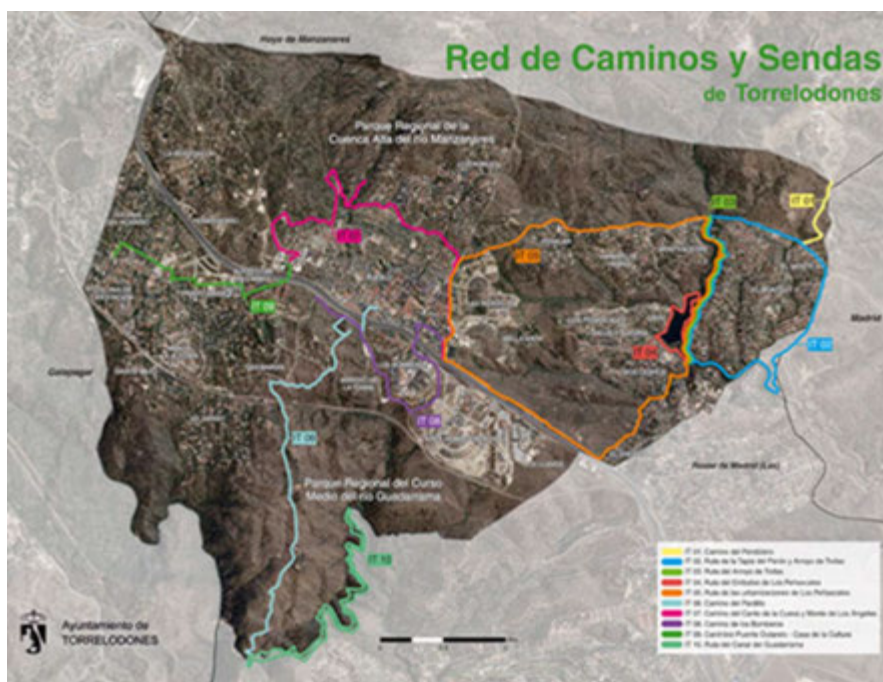
Una de las quejas más repetidas por los peatones que transitan por las calle de Torrelodones es la falta de civismo de los conductores frente a los peatonales que cruzan por un paso peatonal, dado que no se respetan y en un número elevado de ocasiones no los conductores no detienen su vehículo.

Para aumentar la visibilidad y mejorar la seguridad tanto de peatones como de conductores se ha reforzado la iluminación en aquellos pasos peatonales más frecuentados, mediante la instalación de proyectores adicionales que no deslumbré a los conductores y situados en farolas próximas o en báculos de nueva instalación.

3.11 Creación de una red de sendas y caminos por el medio natural de Torrelodones

Se ha acondicionado una red de sendas por el municipio de Torrelodones. Esta red aprovecha los caminos históricos en alguno de sus tramos, en otros implica la recuperación de sendas abandonadas y en otros ha supuesto la creación de nuevos itinerarios. Además se ha realizado la señalización de una parte importante de las sendas.

Para darla a conocer a todos los vecinos se ha repartidos a todos los hogares de Torrelodones un plano del municipio con la localización de las sendas junto con su rasgos principales. Además, se ha creado una aplicación APP que incorpora todos los itinerarios e información de su trazado y de los espacios que atraviesan.



3.12 Creación de nuevas áreas estanciales

Con objeto de favorecer la relación e intercambio social entre los vecinos de Torrelodones y crear nuevos focos generadores de movilidad peatonal se ha creado nuevas áreas estanciales tanto en zonas residenciales de mayor densidad como puede ser los parques infantiles situados en plaza de la Constitución y calle Real como en espacios abiertos acondicionando nuevas zonas verdes donde el tránsito peatonal ha sido prioritarios en su diseño, es el caso de los parque situado junto a la Avda. Juan Pablo II y el parque situado en el Área Homogénea Sur, junto a la calle Herrén de Madrid.



4. CARACTERIZACIÓN DE LAS REDES PEATONALES

Se entiende por redes peatonales las constituidas por el conjunto de los espacios públicos dedicados a uso peatonal, que aseguran un acceso sin barreras arquitectónicas a todos y cada uno de los usos implantados en la trama urbana.

Dichas redes peatonales deberán estar formadas por:

- **Áreas estanciales**, constituidas por aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos calificadoros del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Los elementos del espacio peatonal que constituyen áreas estanciales son:

- Las aceras con anchura superior a seis (6) metros.
- Los bulevares con anchuras superiores a ocho (8) metros.
- Las calles, sendas, plazas y otros espacios peatonales.
- Los ámbitos ajardinados.
- Las calles de prioridad peatonal

- **Itinerarios peatonales principales**, los conjuntos articulados de áreas estanciales dispuestos para unir entre si los puntos principales de atracción de viajes peatonales, como son: equipamientos, zonas comerciales o de concentración de empleo, estaciones e intercambiadores de transporte, etc, conectando el mayor número posible de vías. Pueden coincidir con recorridos consolidados o responder a motivos más lúdicos, como el de favorecer el acceso a zonas verdes, de peatones y ciclistas.

El presente documento analiza y desarrolla la implantación de itinerarios peatonales principales.

4.1 Normativa de referencia.

La Orden Ministerial VIV561/20103 desarrolla el documento técnico que establece las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, siendo de obligado cumplimiento en todos aquellos que se encuentren en territorio del Estado Español.

En los requisitos no regulados en el anterior documentos deberán cumplirse los establecidos en el Decreto 13/2007 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, aplicándose los parámetros más restrictivos cuando un requisito se encuentre en ambas normativas.

Estos parámetros serán de aplicación para áreas de uso peatonal, áreas de estancia, elementos urbanos e itinerarios peatonales comprendidos en espacios públicos urbanizados de nueva creación y para adaptaciones de zonas urbanas consolidadas. En éstas últimas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de dichas condiciones, deberán plantearse alternativas que garanticen el máximo nivel de accesibilidad.

4.2 Itinerarios Peatonales Principales. Criterios generales de localización y diseño.

En cuanto a los criterios de localización de los itinerarios peatonales principales, se debe considerar los siguientes aspectos:

- Nivel de uso de los itinerarios existentes. Caracterización.
- Deben conectar el mayor número posible de puntos potenciales de origen y destino de viajes de la manera más directa y tener una posición central dentro de la red.
- Se debe minimizar los recorridos a llevar a cabo por el peatón y evitar desviaciones innecesarias que disuadan de su utilización. En caso de que éstas sean inevitables, deben compensarse con factores de amenidad.
- Los ejes comerciales, los recorridos culturales e históricos, las conexiones entre espacios de ocio, las vías que den acceso al transporte público, etc, constituirán espacios preferentes para la localización de itinerarios peatonales principales.
- Los recorridos tienen que tener las máximas condiciones de seguridad.

Respecto al diseño de los itinerarios principales debe tratar de potenciarse las siguientes cualidades:

- Accesible, debe asegurarse el uso no discriminatorio de todo el itinerario.
- Atractivo, en relación con factores estéticos, sensación de agrado e interés por el entorno.
- Confortable, en relación con la protección del peatón frente a inclemencias del tiempo, frente al ruido, el estacionamiento indiscriminado, la comodidad del pavimento, la instalación de bancos, etc.
- Conveniente, en relación con las cualidades que hacen el paseo o circulación de peatones sencillo, directo, sin rodeos.
- Seguro, en relación a la protección de los peatones respecto al tráfico motorizado y a la vigilancia natural del itinerario.
- Coherente, en relación a un diseño fácilmente comprensible.
- Continua, en relación a la creación de una red urbana continua y legible.



Para la consecución de estas cualidades, se recomiendan los siguientes criterios de diseño, algunos ya exigidos por la normativa vigente:

- En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m
- En zona urbana el pavimento será duro, estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, continuo y sin resaltes.
- En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.
- Discurrirán siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo. En caso de no disponer de línea de fachada o elemento horizontal que materialice el límite edificado, este se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional.
- La pendiente transversal máxima será del 2%
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%. Los desniveles será salvados mediante rampas con una longitud máxima de 10 m y una pendiente longitudinal máxima del 10% para tramos de hasta 3 m de longitud y del 8% para tramos de hasta 10 metros de longitud.
- Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,20 m, con un mínimo de 3 escalones y un máximo de 12 sin bocel. Cada escalón se señalará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.
- Se les dotará de una adecuada señalización para la orientación de los viandantes.
- Se deberán proteger adecuadamente de las condiciones climatológicas extremas mediante una orientación adecuada o su acondicionamiento (arbolado, paravientos, elementos de sombra, etc).
- Se adecuará su diseño y acondicionamiento a las funciones concretas que cumplan en cada tramo, ensanchándolos allí donde la presencia de otros usuarios pueda reducir la sección libre para el tránsito de peatones.
- Se le dotará de variedad, mediante la alternancia de tramos lineales y ensanchamientos, evitando el uso de tramos rectos demasiado largos, que pueden constituir un factor psicológico que disuada de su utilización, y mediante la utilización de diseños y acondicionamientos diversos, que introduzcan contrastes.
- En todo su recorrido dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitando el deslumbramiento tanto de peatones como de conductores y reforzar iluminación en pasos peatonales poco visibles para los



conductores.

- Contarán con la máxima continuidad posible en los puntos de encuentro con el viario rodado, adelantando las aceras sobre las bandas de estacionamiento o elevando el paso peatonal hasta el nivel de la acera, si fuese preciso.
- Se garantizará que junto a los puntos de cruce con itinerarios vehiculares no exista vegetación, mobiliario urbano o cualquier elemento que pueda obstaculizar el cruce o la detección visual de la calzada, facilitando una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Los puntos de cruce deberán contar con señalización táctil en el pavimento de acuerdo con la normativa vigente.
- Cuando atraviesen o conecten parques, espacios deportivos o de ocio, tratar de incorporar en su diseño carriles bici.

5. PROXIMAS ACTUACIONES EN ITINEARIOS PEATONALES

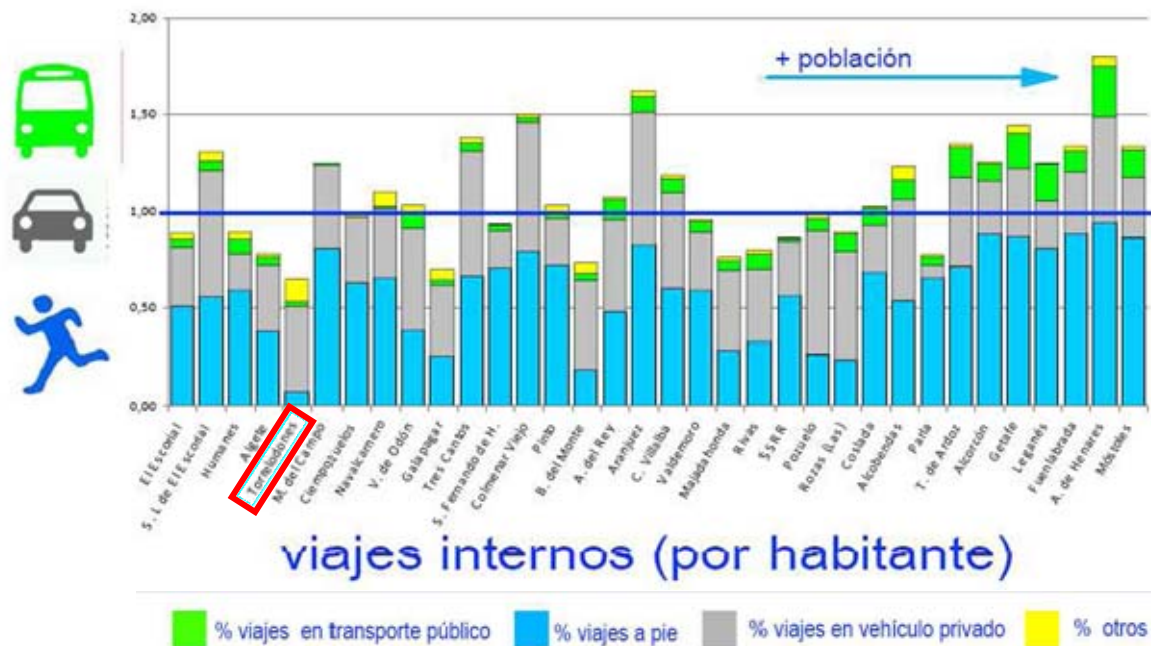
El objetivo final de cualquier actuación relacionada con la movilidad peatonal es convertir Torreldones en una Ciudad Paseable. Para ello, es necesario trabajar en la generación de un entorno amigable para el peatón, un entorno que sea accesible, funcional, seguro, confortable y atractivo. Con carácter general, los aspectos sobre los que la Administración Local puede actuar para conseguir este fin son:

1. Minimizar el grado de dispersión
2. Densidad urbana
3. Distribución de los usos del suelo
4. Relación edificación – espacios públicos
5. Red peatonal

Todos estos aspectos deben ser tratados y resueltos a través del planeamiento urbanístico del municipio. No obstante, dado el grado avanzado de consolidación urbanística del municipio, donde en términos de vivienda puede establecerse un desarrollo del 80% y en términos de población el desarrollo ha alcanzado un 95% aproximadamente, donde además se cuenta con escaso suelo residual edificable y la protección como suelo no urbanizable alcanza la mitad del Término municipal, se hace obligado actuar una infraestructura viaria ya existente, para lo cual, dado la extensión de la red, es necesarios establecer una priorización en las actuaciones de mejora.

Si además partimos de la premisa de que cualquier futura actuación debe dar servicio al mayor número de usuarios posible, se hace necesario establecer los principales focos generadores de movilidad en el municipio y articular unas redes peatonales interconectados de alta capacidad y confortabilidad peatonal que aseguren un acceso sin barreras arquitectónicas a todos y cada uno de los usos implantados en la trama urbana, según la legislación vigente.

Para poder evaluar el trabajo que resta por hacer en Torreldones respecto a las redes peatonales, se muestra a continuación un gráfico elaborado por el CRTM en el que se puede observar el reparto modal de la movilidad interna en el año 2011 para municipios de la Comunidad de Madrid de más de 20.000 habitantes. En el gráfico se observar como Torreldones es el municipio con el menor número de viajes internos por habitante de los municipios analizados y además tiene el menor porcentaje de viajes a pie en desplazamientos internos.

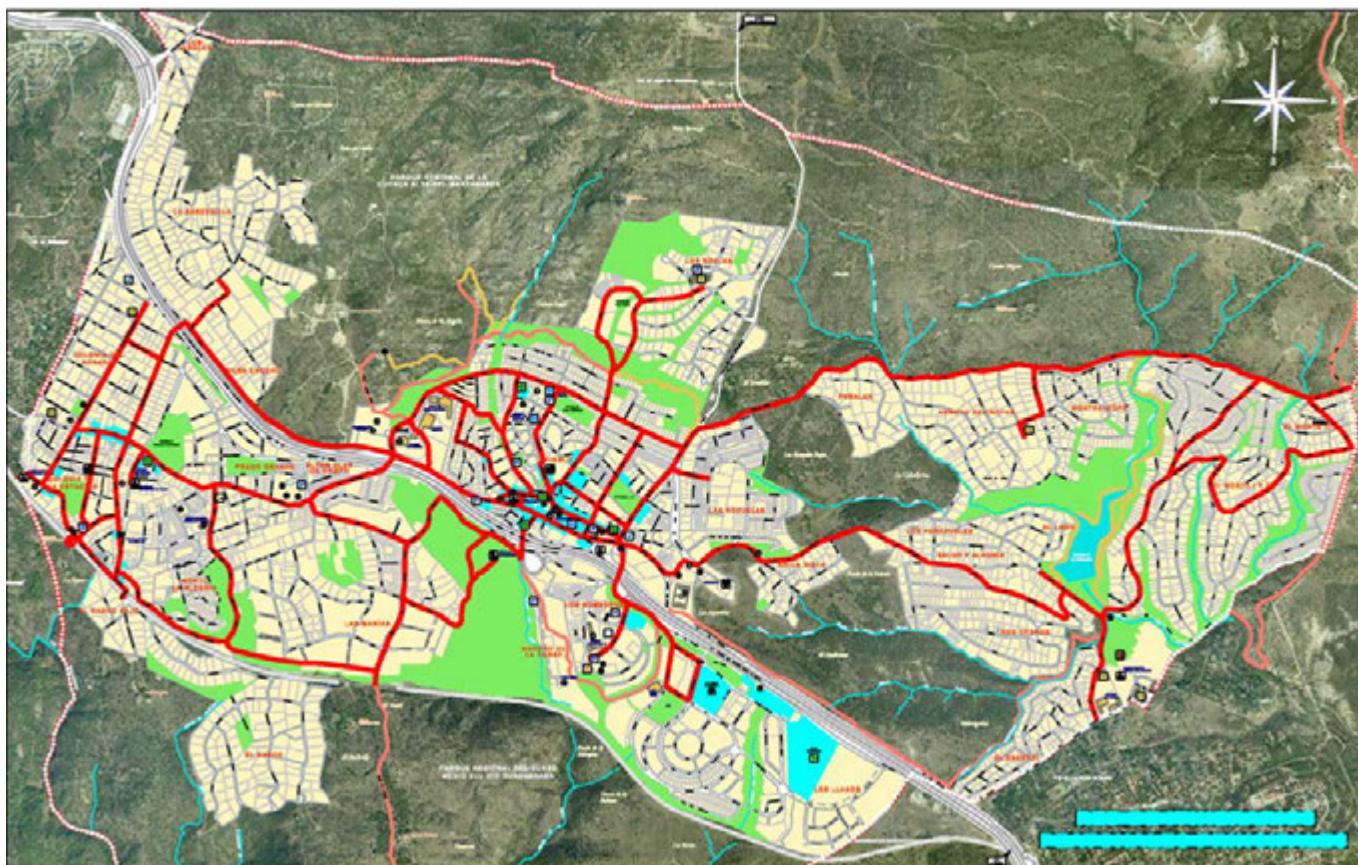


Fuente: Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

5.1 Localización de Itinerarios peatonales principales de Torreloa

Durante la fase de análisis y diagnóstico del PMUS de Torreloa, se identificaron los diferentes trayectos frecuentados por los peatones y se realiza una integración de itinerarios peatonales y sendas naturales del municipio del año 2011. No obstante, es recomendable seguir trabajando en la captura de información y realizar nuevamente una encuesta de movilidad para actualizar los datos disponibles, tal y como recomienda el PMUS, que propone una periodicidad de cinco años entre las diferentes campañas de muestreo.

Partiendo de la información disponible el PMUS, se ha actualizado la red de itinerarios peatonales teniendo en cuenta las cualidades anteriormente citadas y las actuaciones posteriores realizadas sobre la vía urbana, buscando además la conectividad de los dos Centros Urbanos de Torreloa con las urbanizaciones periféricas con objeto de potenciar la movilidad peatonal en los desplazamientos cotidianos. El resultado es el mapa que se presenta a continuación, donde junto con la red de itinerarios peatonales principales se muestra la red de sendas y caminos y los principales focos atractores y generadores de movilidad peatonal:



5.2 Criterios para la selección de nuevas actuaciones

Definida la red de itinerarios peatonales principales queda por fijar el orden de actuación para su adecuación o mejora. Para ello, en base a todo lo dicho anteriormente, si bien hay que tener en cuenta la funcionalidad del itinerario, se propone la ejecución por tramos priorizando según los siguientes criterios:

- Tramos donde está comprometida la seguridad de los viandantes por saturación de nivel de servicio.
- Tramos con mayor nivel de flujo peatonal (número de peatones/día)
- Tramos que carecen de acera
- Tramos con aceras pero que incumplen condición mínimas de accesibilidad
- Tramos con uso o destino a centros asistenciales, educativos, culturales y conexiones con transporte público.
- Tramos con uso o destino a centros institucionales y deportivos, áreas comerciales y de servicios y entornos naturales.
- Itinerarios de conexión interurbana que conectan las urbanizaciones periféricas con el casco urbano.

5.3 Propuesta de actuaciones prioritarias.

A pesar de ser necesaria la realización de trabajos de campo que caracterice por tramos cada uno de los itinerarios peatonales indicados y aporte el estado actual en el que se encuentran, es posible realizar, a partir de la información disponible, una propuesta que recoja las actuaciones prioritarias.

El PMUS de Torrelodones aporta datos de aforo de los puntos más transitados del municipio, teniendo además en cuenta los tramos donde la seguridad de los viandantes está comprometida por saturación y los tramos que no cuentan con acera o son totalmente inaccesibles, se considera que las actuaciones de mejora en la movilidad peatonal, en una primera fase, convendrían centrarlas en los siguientes tramos:

Zona Pueblo:

- Calle Los Ángeles. Tramo comprendido entre Plaza del Caño y calle Flor de Lis.
- Calle Jose Sánchez Rubio. Tramo en rampa / escalera junto a calle Carnicería y tramo comprendido entre calle Julio Herrero y calle Jose María Moreno.
- Conexión Pueblo – Urb. Los Bomberos y A.H.S. Tramo de vía que cruza la autovía A-6 desde la Plaza de La Peña del Dedo Gordo hasta la calle Enrique Ruiz Gómez.
- Calle Nueva. Tramo comprendido entre calle Carlos Picabea y calle Eustaquio Gil y tramo comprendido entre la calle La Higuera y calle Los Olalla.
- Calle Ángel Alberquilla Polín.
- Calle Francisco Sicilia. Tramo comprendido entre calle Real y calle Julio Herrero.



Zona Colonia:

- Calle Carretera Galapagar. Tramo comprendido entre la plaza Salvador Sanchez Frascuelo y calle Agapito Martínez.
- Calle Agapito Martínez.
- Calle Manuel Pardo. Tramo entre calle Jose Luis Martínez y calle Jesusa Lara.



Adjunta al presente documento se aportan fichas con la localización de cada una de las actuaciones de mejora propuestas, fotografías del estado actual de la vía y breve descripción de la obra a ejecutar.



Ayuntamiento
de
Torrevieja

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL
DE LA ZONA DEL BARRIO DE TORRELLANO

Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

6. Fichas de las propuestas de actuaciones prioritarias

Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
 Mº: Fernando Agüero Briz.
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO:
 C6F3E33DA140ADEF7A2C056C1F614DAE27A306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO:
 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72ETC0B7721BB172C

AMPLIACIÓN DE ANCHO DE ACERA, ELIMINACIÓN ESCALONES Y REMODELACIÓN DE ZONA DE APARCAMIENTO

ELIMINACIÓN DE LOS TRAMOS DE ESCALERA EXISTENTE Y CREACIÓN DE UNA RAMPA ACCESIBLE



Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

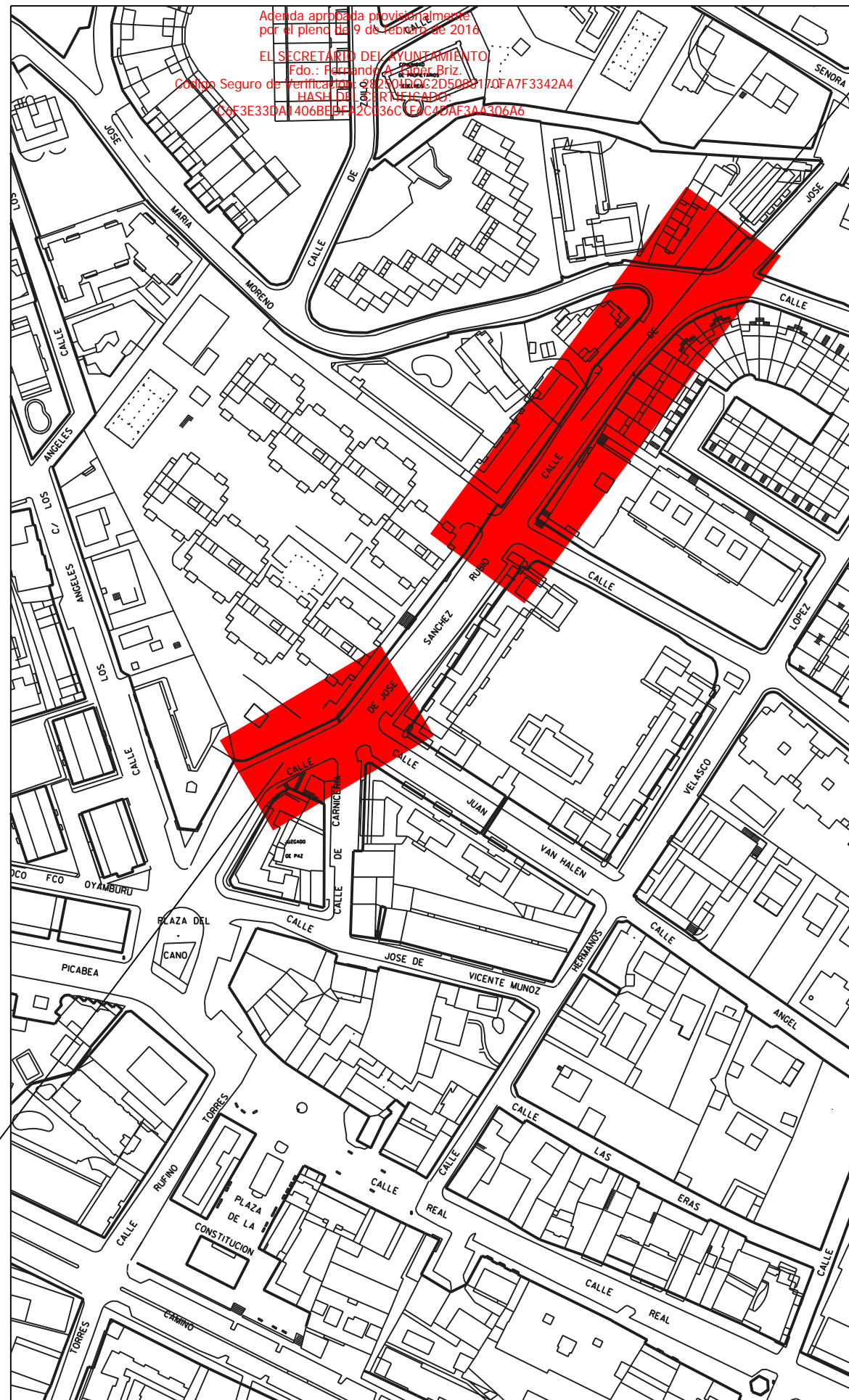
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Código Seguro de Verificación: 282501D0C2D5088170FA7F3342A4

HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E58BE7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AMPLIACIÓN DE ANCHO DE ACERA EN EL LADO DE LOS PARES Y REMODELACIÓN DE ZONA DE APARCAMIENTO

Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: Fernando A. López Briz
Código Seguro de Verificación: 282501D0C2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E58BE7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



ELIMINACIÓN DE LOS TRAMOS DE ESCALERA EXISTENTE Y CREACIÓN DE UNA RAMPA ACCESIBLE

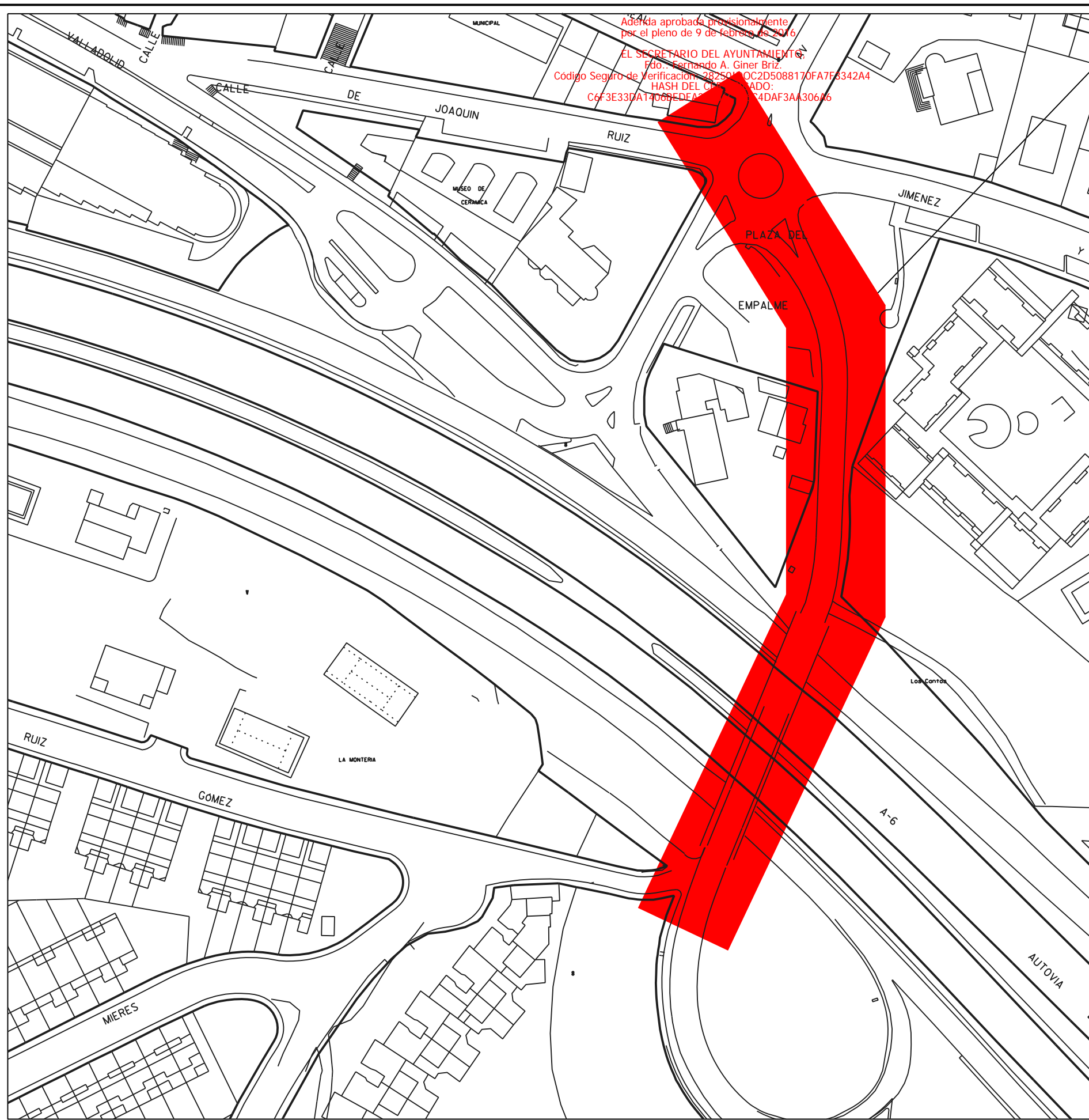


Aderida aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo. Fernando A. Giner Briz.
Codigo Seguro de Verificación: 2825010C2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: C6F3E33DA14068EDEF3A34DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

AMPLIACIÓN DE ACERA EXISTENTES, RESOLVER CONTINUIDAD DESDE CALLE REAL Y CONEXIÓN A CALLE ENRIQUE RUIZ GOMEZ
Codigo Seguro de Verificación: 2825010C2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Ayuntamiento de
TORRELOZDONES

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

ACTUACIONES PARA LA MEJORA
DE LA CONEXIÓN PUEBLO CON LA
URBANIZACIÓN LOS BOMBERROS

ACTUACIÓN:

A-3

ESCALA:

S/E

FECHA:

AGOSTO 2014

AMPLIACIÓN DE ANCHO DE ACERA QUE CONECTA CON LA SENDA URBANA



Adenda aprobada provisionalmente por el Pleno de 9 de febrero de 2016
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
 D. Fernando A. Giner Briz.
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C



Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
 D. Fernando A. Giner Briz.
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO:
 8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

AMPLIACIÓN ANCHO DE ACERA, REMODELACIÓN APARCAMIENTO, CREACIÓN DE RAMPA ACCESIBLE Y SOLUCION CONEXION CON CALLE CARLOS PICABEA



Ayuntamiento de
TORRELOA

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

ACTUACIONES EN TRAMOS
 DE LA CALLE NUEVA

ESCALA:

S/E

FECHA:

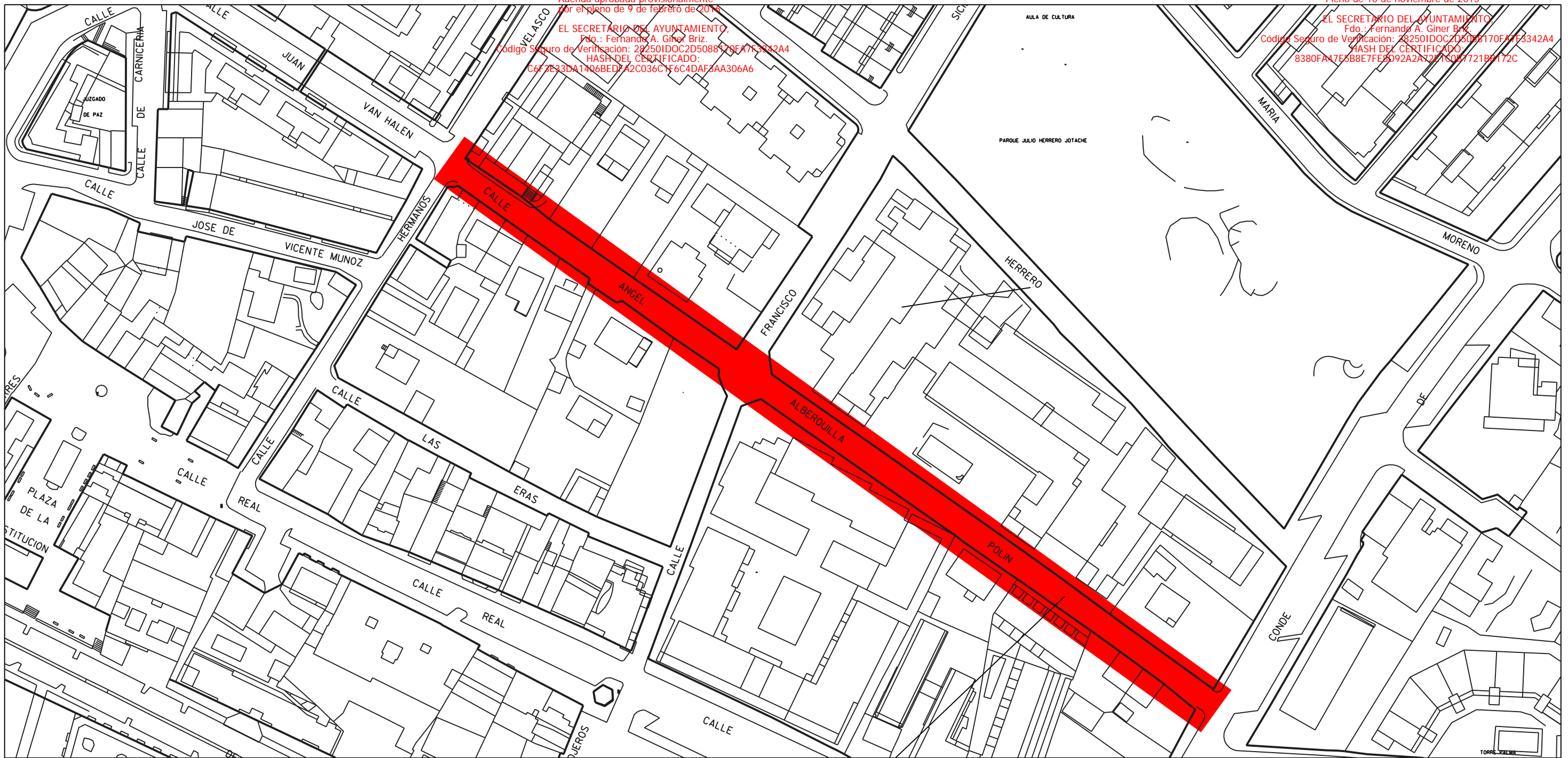
AGOSTO 2014

ACTUACIÓN:

A-4

Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2014
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: Fernando A. Giner Briz
Codigo Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7E3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F7E33DA1406BEDFA2C036CF6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: Fernando A. Giner Briz
Codigo Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7E3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE692A2A72F15087721B9172C



EJECUCIÓN DE ACERA ACCESIBLE, REMODELACIÓN DE INTERSECCIONES Y DE PASOS PEATONALES



Ayuntamiento de
TORRELOZÓN

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

ACTUACIONES EN
CALLE ANGEL ALBERQUILLA POLÍN

ESCALA:

S/E

FECHA:

AGOSTO 2014

ACTUACIÓN:

A-5

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

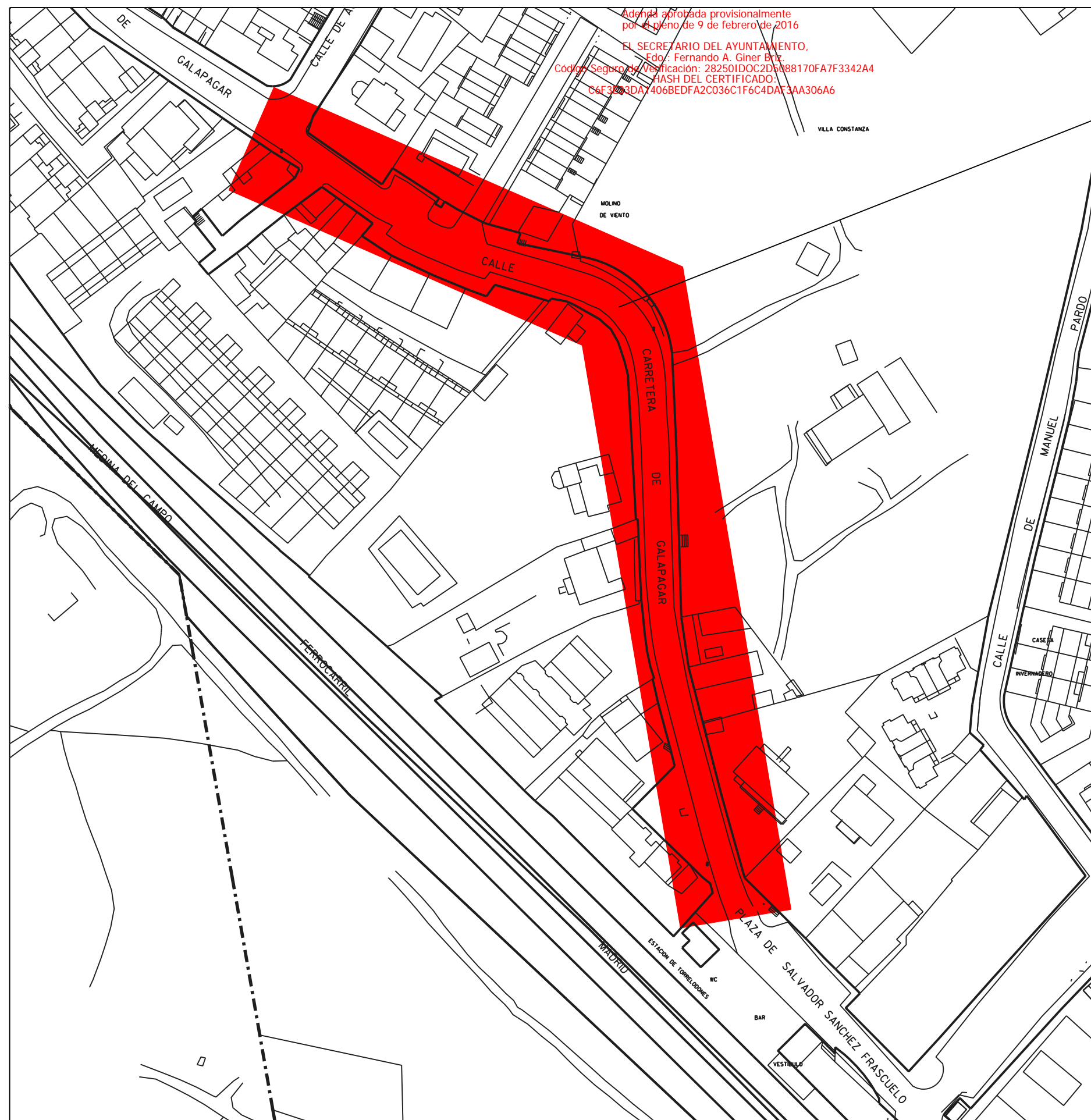
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4

8380FA47E566E7F8D92A2A72E1C0B7721B8172C

Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: C6F3003DA7406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

AMPLIACION DE ACERA EXISTENTE. RESOLVER CONTINUIDAD CON CALLE AGAPITO MARTINEZ



Ayuntamiento de TORRELOZÓN

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

ACTUACIONES EN TRAMO DE CALLE CARRETERA DE GALAPAGAR

ESCALA:

S/E

FECHA:

AGOSTO 2014

ACTUACIÓN:

A-7

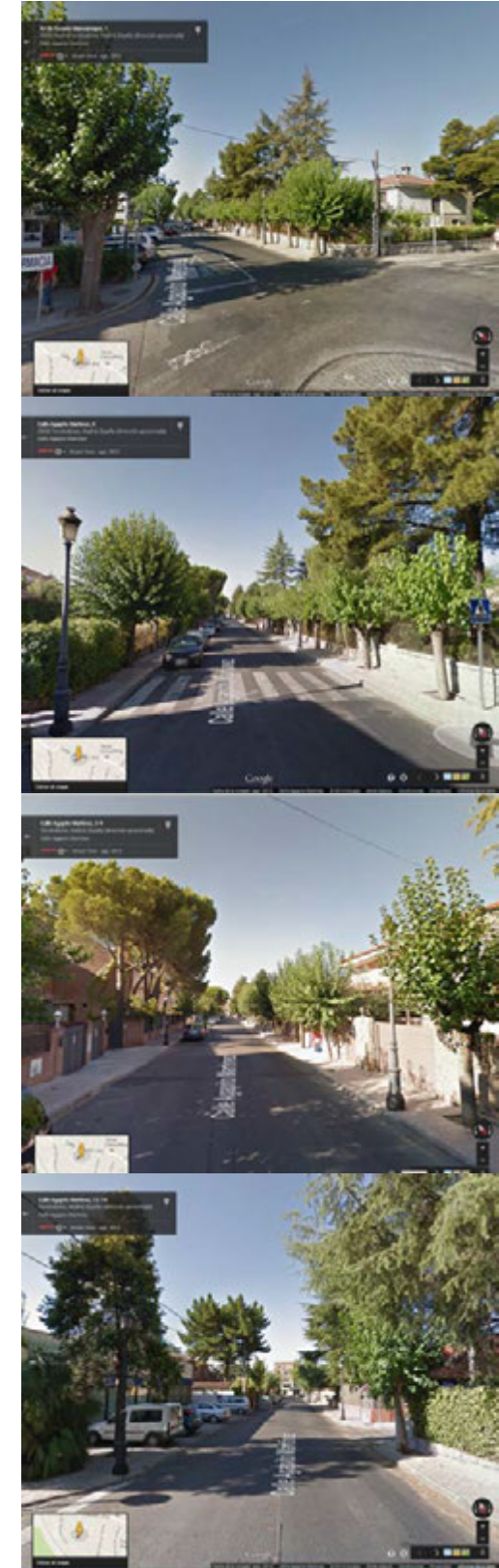
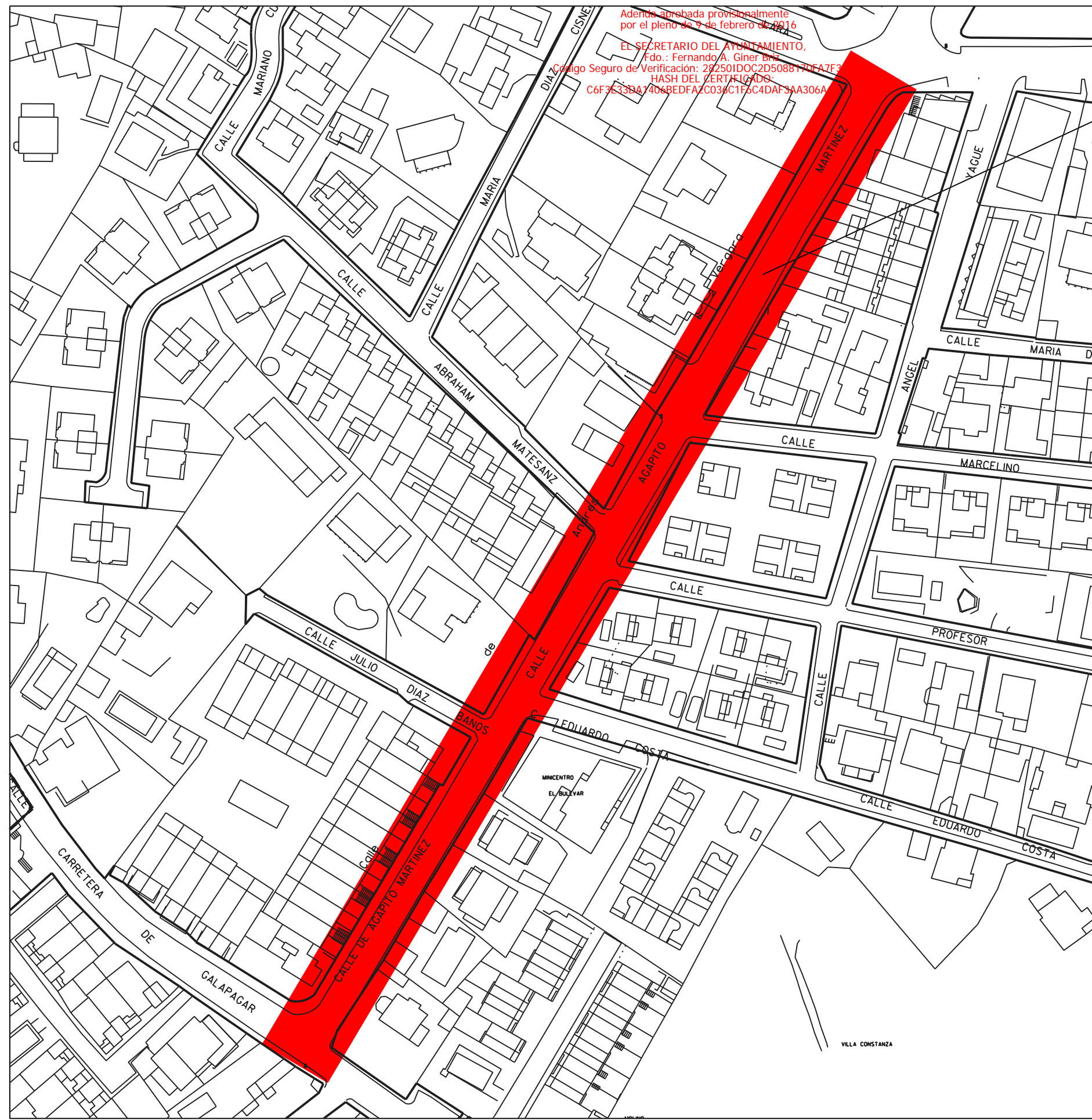
Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
 Fdo.: Fernando A. Giner Briz
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7E3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO: C6F3E33BA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
 Fdo.: Fernando A. Giner Briz

Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7E3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7EEB092A72E1C0B721BB172C

REMEDIACIÓN DE ACERAS PARA LA CREACIÓN DE ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES Y MEJORA DE PASOS PEATONALES QUE MEJOREN LA CONECTIVIDAD ENTRE AMBOS LADOS DE LA CALLE



Ayuntamiento de
TORRELOZÓN

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

**ACTUACIONES EN
 CALLE AGAPITO MARTÍNEZ**

ACTUACIÓN:

A-8

ESCALA:

S/E

FECHA:

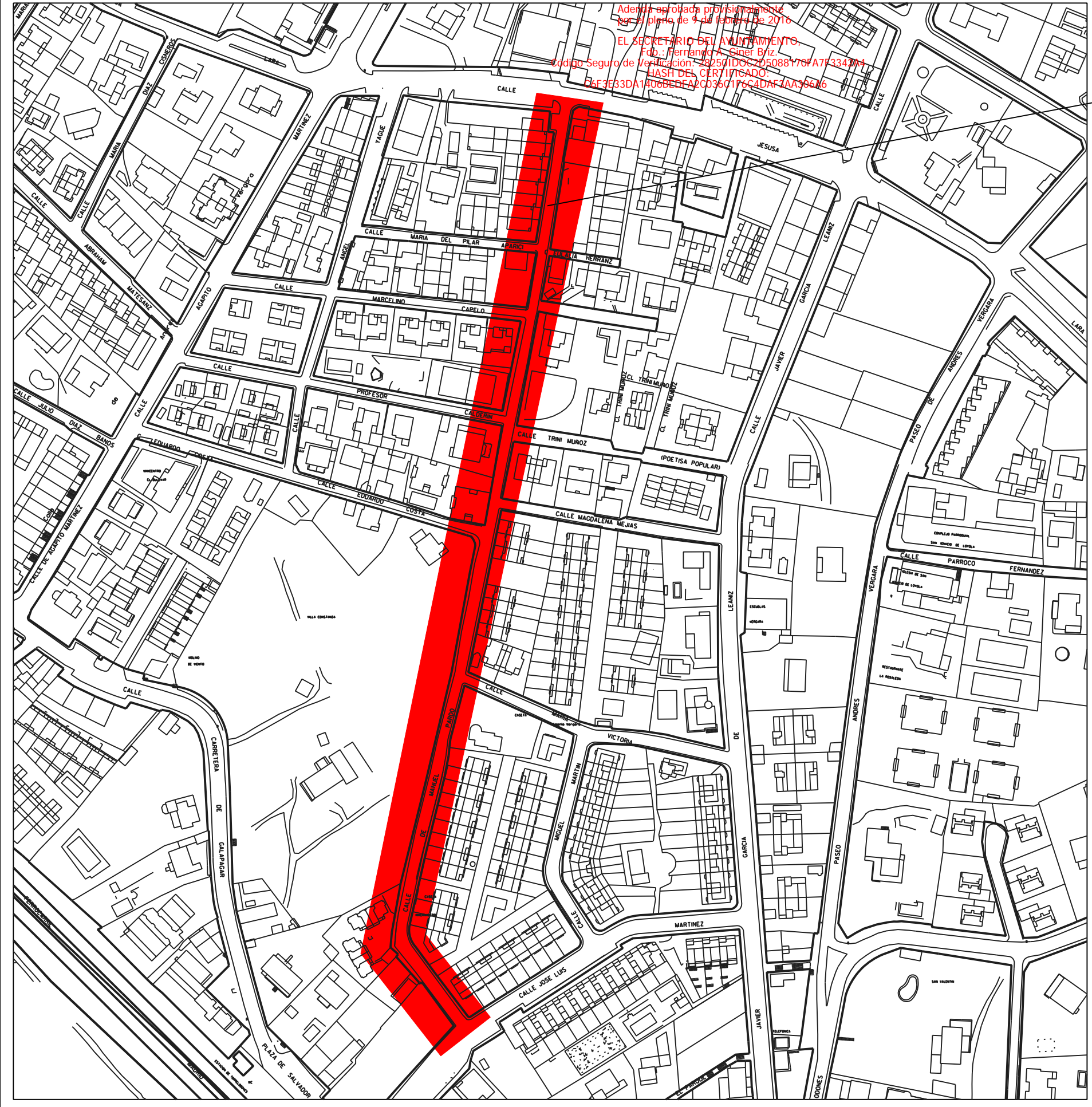
AGOSTO 2014

Adena aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
 Fdo.: Ferrnando A. Giner Briz
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
 HASH DEL CERTIFICADO
 66F3E33DA1406BEDFA2CD36C1F6C4DAF7AA366A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
 Fdo.: Ferrnando A. Giner Briz
 Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4

REMODELACIÓN DE ACERAS EXISTENTES Y E INCLUCIÓN DE NUEVA ACERA EN TRAMOS EN LOS QUE NO EXISTE ACERA EN NINGUN LADO DE LA CALLE.



Ayuntamiento de TORRELODONES

PLAN DE MEJORA DE LA MOVILIDAD PEATONAL

ACTUACIONES EN CALLE MANUEL PARDO

ESCALA:

S/E

FECHA:

AGOSTO 2014

ACTUACIÓN:

A-9

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

ESTUDIO DE APARCAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE TORRLODONES.

La relación entre el aparcamiento de intercambio con transporte público y otros tipos de estacionamiento en el Pueblo y la Colonia.



Abril de 2015

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

ESTUDIO DE APARCAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE TORRLODONES.

*La relación entre el aparcamiento de intercambio con transporte público y otros tipos
de estacionamiento en el Pueblo y la Colonia*

Informe para la Concejalía de Urbanismo de Ayuntamiento de Torreldones - Madrid

Dirección y redacción

Mateus Porto Schettino

Colaboración

Verónica Martínez Vázquez

Aforos y encuestas

Antonio Martín Patán

Fernando Artola Poblaciones

Agradecimientos

Carlos Corral Saez

Eduardo Espinosa Sánchez

Francisco José Lamíquiz Daudén

Álvaro Fernández Heredia

Madrid, abril de 2015.

ÍNDICE

1.	OBJETO Y ANTECEDENTES	4
2.	METODOLOGÍA.....	5
2.1	Áreas de Estudio.....	5
2.2	Encuestas.....	6
2.3	Toma de matrículas.....	8
3.	EXPLOTACION DE LA ENCUESTA.....	9
3.1	Afluencia a las paradas:.....	9
3.2	Reparto modal de acceso a paradas de transporte público	9
3.3	Origen de viajeros con coche aparcado	11
3.4	Destino de viajeros con coche aparcado.....	14
3.5	Motivo de desplazamiento de viajeros con coche aparcado.....	14
3.6	Tipo de aparcamiento	14
3.7	Duración estimada declarada.....	15
3.8	Síntesis de resultados.....	16
4.	EXPLOTACION DE LA TOMA DE MATRICULAS	17
4.1	Ocupación total y comparada por itinerarios	17
4.2	Índice de rotación y tiempo medio de permanencia (vehículos/plaza).....	18
4.3	Ocupación y disponibilidad de plazas	19
5.	DINÁMICA DE APARCAMIENTO EN LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO.....	21
5.1	Ámbito 1-A: Colonia- Estación.....	22
5.2	Ámbito 1-B. Jesusa Lara	25
5.3	Ámbito 2. Torreforum	28
5.4	Ámbito 3-A. Pueblo – Camino de Valladolid + Conde de las Almenas.....	30
5.5	Ámbito 3-B. Pueblo – Plaza del Caño, calle de Flor de Liz.....	38
6.	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	41
6.1	Problemática	41
6.2	Política de aparcamiento.....	42
6.2.1	Regulación del aparcamiento en viario.....	42
6.2.2	Bolsas de aparcamiento de intercambio con el transporte público (P&R o aparcamiento disuasorio).	44
6.3	Las determinaciones del PMUS.....	46
6.4	Medidas y efectos tipo	47
6.5	Alternativas de ordenación por ámbitos.....	50
6.5.1	Ámbito 1-A. Colonia - Estación.....	50
6.5.2	Ámbito 1-B. Jesusa Lara	52
6.5.3	Ámbito 2. Torreforum	53
6.5.4	Ámbito 3-A. Pueblo – Camino de Valladolid y Conde de las Almenas	54
6.5.5	Ámbito 3-B. Pueblo – Plaza del Caño Flor de Liz	56
6.6	Recomendaciones para el PGOU.....	58
7.	CONSIDERACIONES FINALES.....	59
8.	PLANOS.....	61

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El presente documento recoge un estudio en Torrelodones sobre la relación del aparcamiento vinculado al acceso al transporte público metropolitano, también conocido como aparcamiento de disuasión o “Park & Ride” (P&R en adelante) con otros tipos de estacionamiento, como el relacionado con el comercio o el de residentes, por ejemplo.

A partir del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Torrelodones (2012) y de la importancia que el aparcamiento tiene para sus vecinos, destaca la realización en el municipio de dos informes recientes sobre temas similares: uno sobre la posibilidad de construir un aparcamiento en la calle Real (*Estudio de viabilidad para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo y edificio de usos mixtos en el ámbito de la ue-10 en la calle Real del municipio de Torrelodones, DIADRO Consultig, 2011*) y otro sobre la posibilidad de implantar un sistema de estacionamiento regulado en el Pueblo (Propuestas para la mejora de la movilidad en las vías públicas de Torrelodones mediante la regulación del estacionamiento, IBERPARK, 2013). Ambos coinciden en señalar la superposición de la demanda de aparcamiento de intercambio con el transporte público, con la de aparcamiento ligado a usos centrales y comerciales. Sin embargo, el objeto de ambos informes era analizar la viabilidad de dos medidas concretas, que a fecha de hoy no se han implementado por lo comprometido de su viabilidad y otras razones. Además, ninguno de los dos contemplaba el estacionamiento en la Colonia.

Este informe, cuyos ámbitos de estudio son la Colonia y el Pueblo, tiene como principales objetivos:

- Precisar los posibles conflictos entre la demanda de aparcamiento de corta duración para la actividad comercial, con aquella de día completo, relacionada principalmente con el P&R.
- Además del aparcamiento de larga duración relacionados con el P&R, identificar la utilización del aparcamiento en la vía pública por residentes y trabajadores del comercio y otros lugares de empleo de las zonas de estudio (Ayuntamiento, oficinas, etc.).
- Identificar la utilización del aparcamiento vinculado al transporte público por vecinos de otros municipios.
- Abrir el abanico de soluciones posibles, identificando criterios de intervención.

El informe incluye una breve explicación metodológica, una descripción exhaustiva de las pautas de acceso a las paradas (explotación de la encuesta) y del aparcamiento en las zonas analizadas (explotación de la toma de matrículas), además de criterios de intervención y recomendaciones para la gestión del aparcamiento en Torrelodones.

2. METODOLOGÍA

El sistema de toma de datos está pensado para dar a conocer la cantidad y la proporción del aparcamiento de larga duración ligado al P&R de la estación de tren y de algunas paradas de autobús, tanto en el barrio de la Colonia como en el Pueblo. Además permite identificar el origen de los usuarios que vienen de otros municipios en búsqueda de una conexión con el transporte público.

Este estudio permite deslindar la demanda de coches que estacionan el día completo, de aquella que utiliza el aparcamiento de rotación de corta y media duración. La toma de datos se ha realizado en una semana laboral (sin festivos), mediante la realización de encuestas en determinadas paradas de transporte público y la toma de matrículas en viario y bolsas de aparcamiento.

2.1 Áreas de Estudio

Se define tres áreas de estudios principales que a su vez se dividen en sub-ámbitos más específicos (ver plano en anexo):

1. Colonia - Estación: incluye la zona del entorno a la estación de trenes de cercanías (1-A) y aquella vinculada al eje comercial de la calle de Jesusa Lara (1-B).
2. Torreforum: incluye la glorieta en avenida de Torreldones y calles de Ricardo León y del Santo Cristo del Consuelo (viario y bolsa de aparcamiento).
3. Pueblo: incluye los ejes y bolsas en torno a las paradas de autobús que conectan con Madrid (3-A): calle del Camino de Valladolid, calle Real, Paseo de Joaquín Ruiz Jiménez y avenida de Conde de las Almenas. Y la zona más central del Pueblo, en torno a la plaza del Caño, además de la bolsa localizada en la calle de Flor de Liz



2.2 Encuestas

Se han realizado encuestas durante el mes de marzo entre las 7 y las 10 de la mañana en las paradas identificadas por su probable relación con los tipos de aparcamiento objeto del estudio. Esta es la localización de las paradas en cada ámbito de estudio:

Ámbito 1. Colonia - Estación

- Estación de trenes de cercanías. Líneas C10 y C8
- Calle de Jesusa Lara, a la altura de la Casa de Cultura. Líneas: 631 y 633



Ámbito 2. Torreforum

- Glorieta en la avenida de Torrelodones. Líneas: 631, 633 y 635



Ámbito 3. Pueblo

- Calle del Camino de Valladolid 8, junto a la gasolinera. Líneas: 611, 612, 631, 635 y 685.
- Calle de Huertos 2. Líneas: 610, 611, 612 y 685.
- Avda. Conde de las Almenas. Líneas: 611A, 686A



La encuesta que se ha realizado a las personas que esperaban en la estación o en las paradas de autobús era sencilla y rápida. Incluya las siguientes preguntas:

1. ¿En qué medio de transporte ha llegado hasta aquí?
Sigue solo para los que han llegado en automóvil y aparcado.
2. ¿De dónde viene?
3. ¿A dónde se dirige?
4. ¿Cuál es el motivo del viaje?
5. ¿Dónde está estacionado el vehículo? - Tipo de aparcamiento (viario o bolsa)
6. ¿Cuánto tiempo aproximadamente va a permanecer estacionado el vehículo?

Con las respuestas a estas preguntas se ha podido obtener la siguiente información, expuesta de manera detallada en el capítulo 3:

- Reparto modal de acceso a paradas: total, por paradas y comparada.
- Origen de viajeros con coche aparcado (por municipios e interno de Torrelodones): total, por paradas y comparada
- Destino: total.
- Motivo de desplazamiento de viajeros con coche aparcado viaje: total.
- Tipo de aparcamiento: total.
- Duración estimada declarada: total, por paradas y comparada.

2.3 Toma de matrículas

Para realizar esta tarea se han registrado las matrículas de los coches estacionados en tres franjas horarias: 07:00 - 10:00, 13:00 – 16:00 y 19:00 – 22:00. Las calles y bolsas han sido organizadas en ocho itinerarios concretos para el aforo ordenado de las matrículas. La situación y la división en tramos de cada itinerario se puede ver en los planos correspondientes.

Los datos se presentan y analizan en valores absolutos, medios y proporcionales (%), del total de espacios aforados, por itinerarios y por tramos de especial interés. Con este trabajo se ha podido conocer el tiempo y la localización de los distintos tipos de aparcamiento en sus rasgos más significativos:

- Ocupación.
- Distribución horaria de la ocupación.
- Tiempos de permanencia.
- Índice de rotación.

A partir de esta información se han identificado pautas de aparcamiento que se pueden atribuir a diferentes perfiles de usuarios: residentes, viajeros del transporte público (P&R), trabajadores o clientes del comercio local, etc.

3. EXPLOTACION DE LA ENCUESTA.

3.1 Afluencia a las paradas:

Las paradas de autobús con mayor afluencia durante el período de encuesta son las situadas en el ámbito 3 - Pueblo, en la avenida de Valladolid (gasolinera) y en la calle de Huertos, con 202 y 204 personas respectivamente. A continuación está la parada localizada en la carretera de Torreledones, ámbito 2, con 150 personas. Tienen menos demanda las paradas de la calle de Jesusa Lara - Casa de Cultura, con 95 personas encuestadas y avenida de Conde de las Almenas, con solamente 40 personas durante las tres horas de estudio.

Las razones para esta diferencia entre los ámbitos (Pueblo y Colonia) y las paradas, se explica por la cantidad y frecuencia de líneas con destino a Madrid que pasan por cada lugar, por la facilidad de acceso desde otros municipios o urbanizaciones de Torreledones, así como por la oferta de aparcamiento en cada caso.

La afluencia a la estación de cercanías es también elevada, con 225 personas encuestadas, entre las siete y las diez de la mañana.

La parada localizada en la calle de Jesusa Lara, en frente al Supercor, no se incluyó en el estudio ya que la vía estaba en obras y los autobuses no pasaban por allí, durante los días en los que se realizó el trabajo de campo.

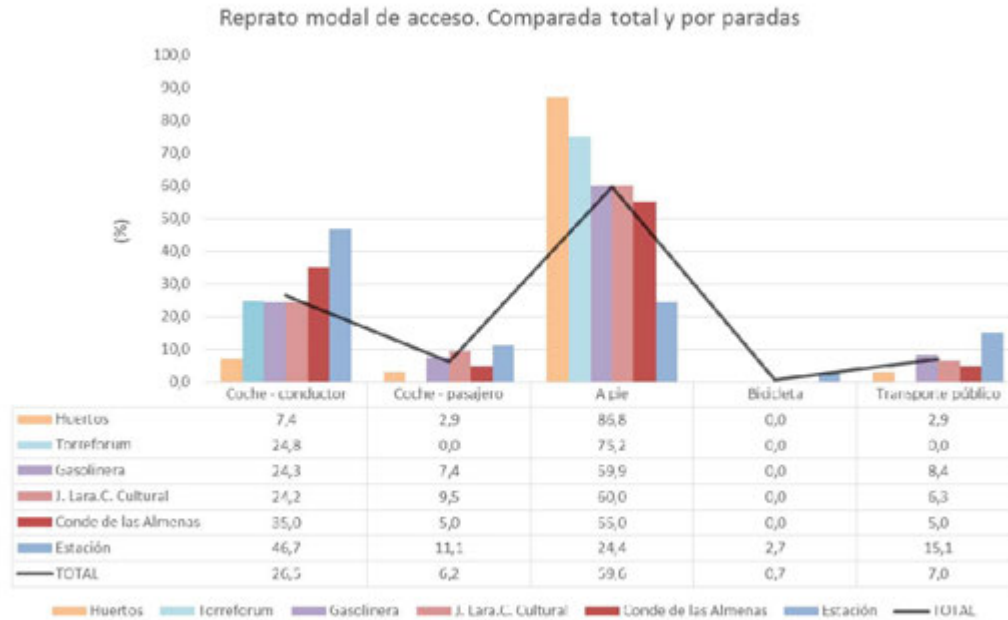
3.2 Reparto modal de acceso a paradas de transporte público

Considerando todas las paradas de autobús y la estación de cercanías, se concluye que el modo de transporte mayoritario de acceso es el caminar, con un 59 % de participación. Sigue el automóvil particular, que un 26% de los viajeros conduce y aparca en las proximidades de las paradas. El transporte público es utilizado por un 7% de las personas y hay un 6% que también llega en coche, pero llevados por otro conductor que sigue el viaje sin dejar el coche aparcado. Llama la atención la prácticamente nula presencia de la bicicleta, que únicamente aparece como alternativa en la estación de cercanías, sumando menos del 1% (0,65) en el reparto modal de acceso a todas las paradas.

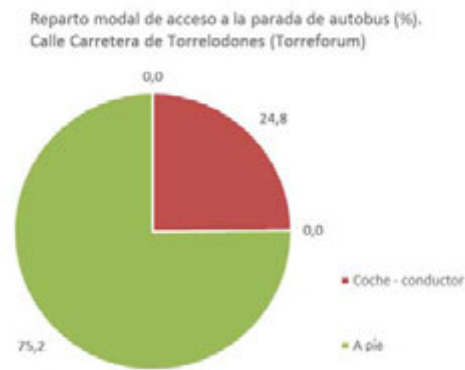


Pero este reparto global no corresponde de forma igualitaria a la realidad de todas las paradas.

El reparto en las paradas de la avenida de Valladolid (gasolinera), Conde de las Almenas y Jesusa Lara (Casa de Cultura) se ajusta a las proporciones generales. Y cabe destacar los demás casos por sus diferencias respecto a la media en algunos aspectos específicos.



La Estación de cercanías es la única parada donde el coche (47%), supera el caminar (25%). También la única donde la bicicleta aparece entre los modos utilizados (2,6% de los viajeros).

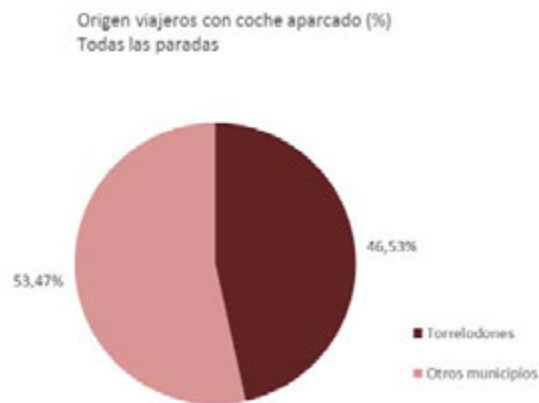


En la parada de la Carretera de Torrelodones – Torreforum, el transporte público no es una opción de acceso y la totalidad de viajeros llegan allí andando (75%) o en coche (25%). Ya la parada de la calle de Huertos llama la atención por la baja participación del coche como modo de acceso, con solamente un 7% de participación, frente a un 86% que llegan allí a pie.

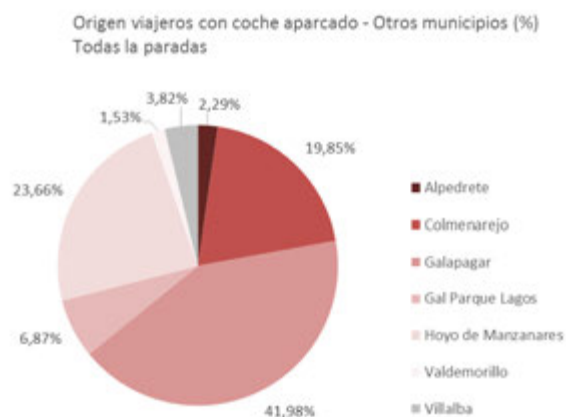
A partir de la respuesta sobre el modo de acceso, la encuesta continuaba inicialmente para las personas que habían llegado en coche y lo tenían aparcado en las proximidades de la parada. A estas se les preguntaba por su origen, destino final, motivo del viaje, tipo de aparcamiento utilizado y tiempo estimado de permanencia del vehículo aparcado. A seguir se comentan los resultados de esta muestra.

3.3 Origen de viajeros con coche aparcado

Teniendo en cuenta la totalidad de las encuestas y paradas, se puede decir que más de la mitad de las personas que acuden en coche a una parada de transporte público en Torrelodones, viene de otros municipios: el 53% viene de otras localidades frente al 47% de residentes en el municipio.

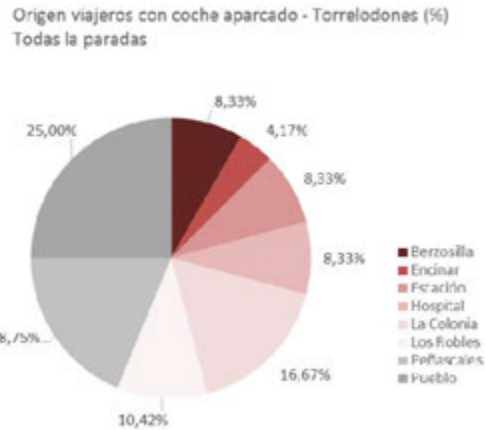


Entre los viajeros de fuera de Torrelodones, destacan el municipio de Galapagar y la urbanización de Parque Lagos, de donde vienen prácticamente la mitad de los viajeros externos (49%). Hoyo de Manzanares y Colmenarejo son los siguientes municipios de origen, aportando respectivamente el 24% y el 20% de los viajeros con coche aparcado. El restante se reparte entre los municipios de Alpedrete, Valdemorillo y Villalba.



Analizando la parte de viajeros proveniente de Torrelodones, vemos que la mayoría de viajeros

declara venir del Pueblo (25%), Peñascales (19%), la Colonia (17%) y Los Robles (10%). Otras zonas de origen, también mencionadas pero de forma minoritaria son La Berzosilla, Hospital y Encinar.



Es importante tener en cuenta que son contextos de origen muy distintos que utilizan el coche para acceder a las paradas: por un lado el Pueblo con mayor densidad poblacional (lo que probablemente explique la mayor presencia entre los viajeros encuestados) y por otro, las urbanizaciones, de baja densidad y distantes de las paradas. Esto es importante de cara a la toma de medidas que pretendan reducir la demanda de aparcamiento relacionada con el transporte público, ya que las distancias recorridas por los vecinos del Pueblo son menores y podrían hacerse en otro modo, especialmente a pie, mientras que en el caso de las urbanizaciones cabría pensar en alternativas relacionadas con el transporte público urbano local, la bicicletas y coches o viajes compartidos.

A modo de ilustración cabe reflejar algunos comentarios personales recogidos durante la encuesta, que, sin considerarse desde un punto de vista estadístico, pueden ayudar a entender las razones para las pautas de desplazamiento identificadas:

“Vengo en coche por que me han quitado la parada que tenía cerca de casa.”

“Han reducido mucho las líneas que pasaban por las urbanizaciones.”

“Vengo en coche porque deajo a los niños en el cole antes.”

“Vengo a coger el autobús aquí, pues cuando pasa por la parada que tengo más cerca de casa ya va lleno.”

“Si tuviera que pagar para aparcar aquí, iría en coche hasta Madrid. Sería uno más en la caravana.”

Pasando a analizar los orígenes por paradas según los distintos ámbitos de estudio, vemos que las localizaciones guardan relaciones con los distintos orígenes identificados:

Ámbito 1: Colonia - Estación

1-A. En la estación de cercanías una gran mayoría viene de otros municipios (80%), principalmente de Galapagar (40%) y Colmenarejo (24%).

1-B. En la parada de Jesusa Lara (Casa de Cultura), con reparto cercano a la media, un 56% de las personas viene en coche desde otros municipios, mayoritariamente de Galapagar (52%) pero también de Colmenarejo (4%).

Ámbito 2: Torreforum

En la parada de la Carretera de Torreلودones (Torreforum) pasa justo lo opuesto de la estación: el 90% de las personas que llegan en coche para coger el transporte público vive en Torreلودones, mientras los restantes se reparten de manera igualitaria entre Villalba y Galapagar – Parque Lagos.

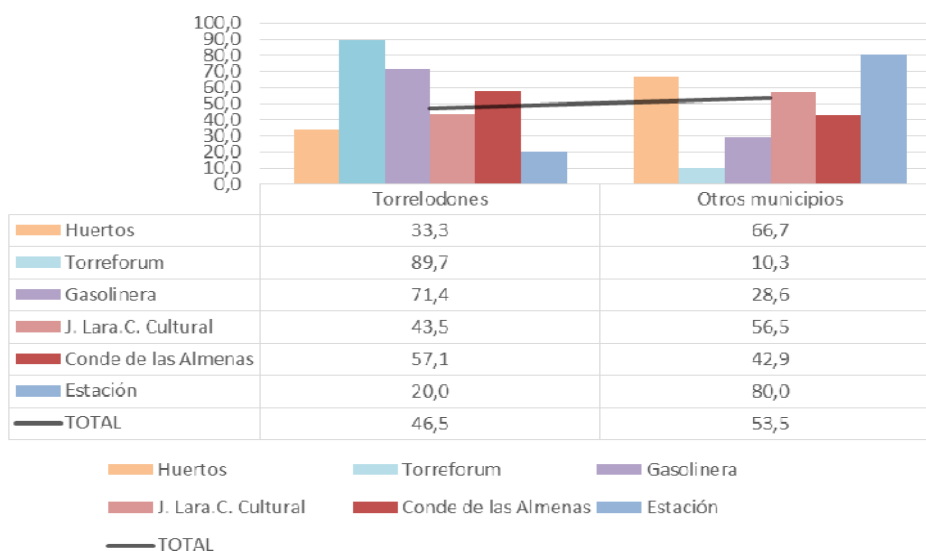
Ámbito 3: Pueblo

Entre el 7% que llega en coche a la parada de la calle de Huertos, una tercera parte (33%) viene de Torreلودones, otro tercio de Hoyo de Manzanares y el restante de Galapagar (26%) y Alpedrete (7%).

En la parada de la avenida de Valladolid (gasolinera) del 20 % que llega en automóvil propio, el 71% viene de Torreلودones, mientras los demás vienen sobre todo de Hoyo de Manzanares (20%), además de Galapagar y Villalba.

En la avenida de Conde de las Almenas el 43% que viene de fuera tiene un único origen: Hoyo de Manzanares, municipio conectado a Torreلودones por esta misma vía (M-618, o Carretera de Hoyo).

Origen de viajeros con coche aparcado por parada

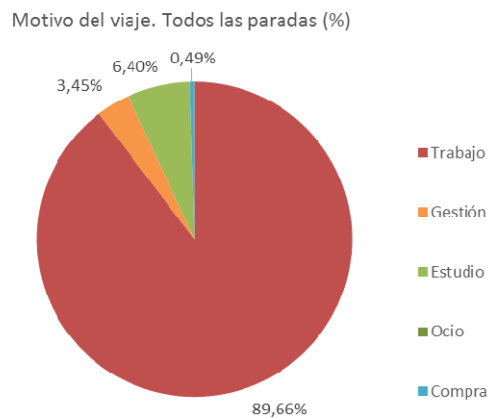


3.4 Destino de viajeros con coche aparcado

Aquí no caben descripciones particulares por paradas, ya que en todos los casos el destino mayoritario es Madrid (99,9%). Otros destinos, como Boadilla, Puerta de Hierro o Majadahonda, se han identificado en las respuestas pero no representan una muestra considerable.

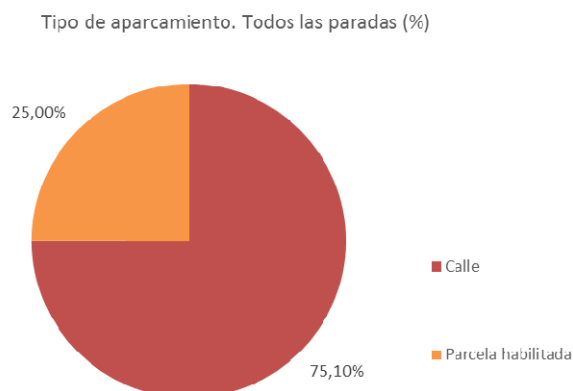
3.5 Motivo de desplazamiento de viajeros con coche aparcado

Prácticamente lo mismo pasa cuando el tema es la razón del viaje durante el período estudiado. En todas las paradas el motivo mayoritario para el desplazamiento es el trabajo (90%), seguido por los estudios (6,5%), gestiones (3%) y compra (0,5%).



3.6 Tipo de aparcamiento

Considerando los datos totales, queda claro que la gran mayoría (80%) aparca en la calle frente al 20% que utiliza las parcelas habilitadas. Otros tipos de aparcamiento, como las plazas en propiedad o alquiler, ya sean de particulares o de empresas, o los parkings públicos no se han identificado.



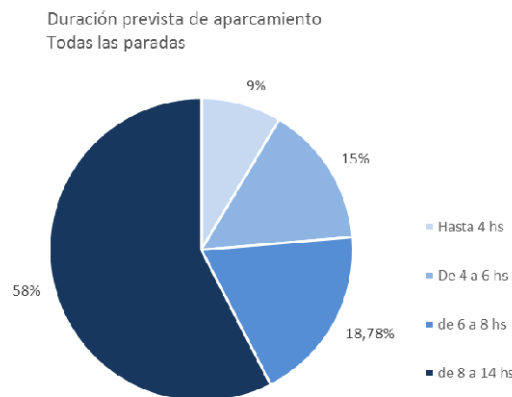
Las distintas condiciones de oferta relacionadas con cada parada hacen necesario un comentario particularizado:

Están las paradas que al no disponer de una bolsa de aparcamiento habilitada cercana o directamente conectada, presentan el 100% de aparcamiento en viario: Jesusa Lara - Casa de Cultura (ámbito 1), calle de Huertos y avenida de Conde de las Almenas (ámbito 3).

Y las paradas que disponen de una parcela habilitada próxima y bien conectada a la parada de transporte público: la estación de cercanías, donde un 10 % aparca en la bolsa existente; la parada en la avenida de Torrelodones, donde un 30% aparca en la bolsa asociada a Torreforum; y la parada de la avenida de Valladolid (gasolinera), donde la bolsa de aparcamiento de la calle Real acoge al 20% de los coches utilizados para llegar a ella. Hay que aclarar que a pesar de que la utilización de la bolsa de la calle Real represente una porción significativa de los viajeros que llegan en coche a la parada de la gasolinera, la explotación de la toma de matrículas demuestra que el P&R no es el tipo de aparcamiento predominante en este espacio. Esto se analiza con detalle en el capítulo 5, donde se describen las dinámicas de aparcamiento en cada ámbito de estudio.

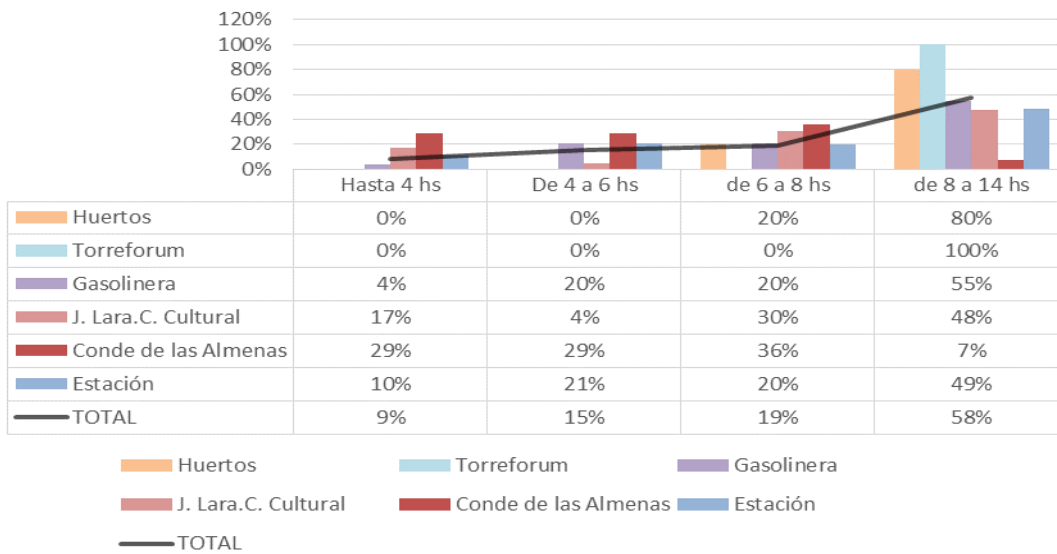
3.7 Duración estimada declarada

Respeto al tiempo estimado y declarado por los encuestados, hay poca variación en la media registrada en las distintas paradas. Todos en torno a las 10 horas, salvo en Conde de las Almenas donde la media es de 6 horas.



En el reparto de distintas horquillas horarias casi todas tienen mayoría de permanencias largas, entre 8 y 12 horas. En Torreforum este tipo de estancia corresponde al 100 % de la muestra, y en todos los demás casos (incluyendo la estación de cercanías) la larga duración corresponde a más de la mitad. en Conde de las Almenas es el único caso en que las estancias largas son minoritarias (7 %), mientras que el 93% restante se reparte a tercios, en estancias cortas (hasta 4 horas) y medias (4 a 6 y 6 a 8 horas).

Permanencia prevista declarada. Comaprada por paradas y total.

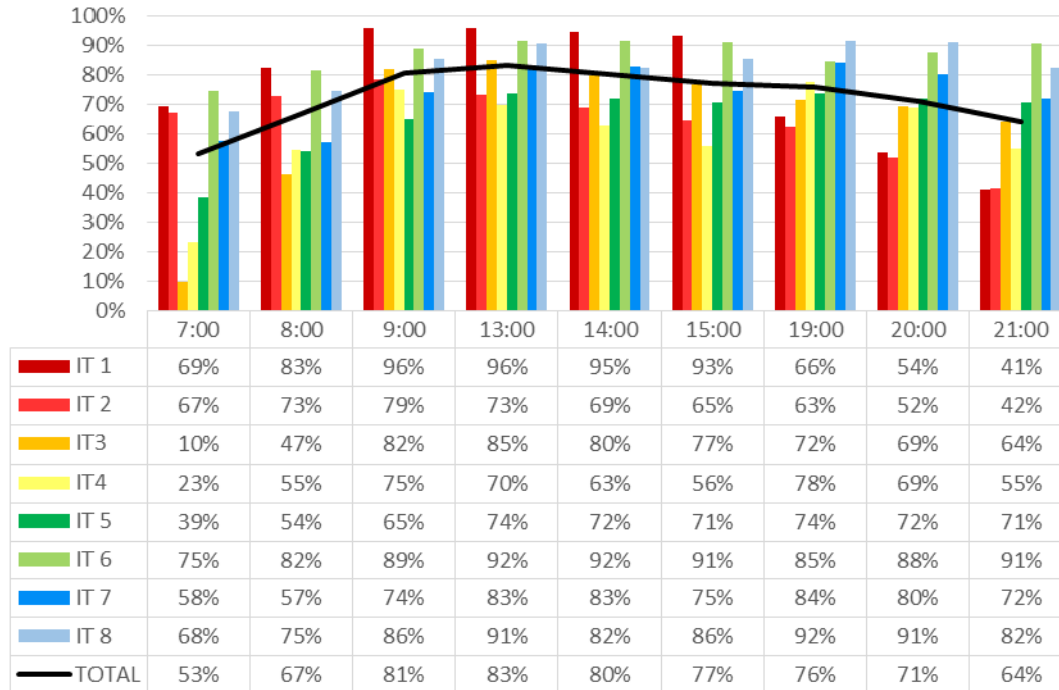


3.8 Síntesis de resultados

- El P&R es un práctica común en Torrelodones, asociada tanto al transporte ferroviario como al autobús interurbano.
- El municipio tiene un importante papel en el transporte metropolitano. La mayoría de los viajeros que llegan en coche vienen de otros municipios, especialmente de Galapagar y Hoyo de Manzanares.
- Ente los orígenes internos llama la atención que una parte de los conductores que aparcan para coger el transporte público vivan relativamente cerca (mismo barrio) de la parada.
- La localización de las paradas guarda relación directa con los orígenes de viajeros externos y las vías de acceso a Torrelodones: Galapagar en la Colonia y Hoyo de Manzanares en el Pueblo. Así las paradas más interiores (calle de Huertos o Torreforum) son más utilizadas por los residentes en Torrelodones.
- El destino hegemónico es Madrid, así como el motivo predominante es el trabajo.
- Los tiempos de permanencia previstos y declarados son largos (entre 8 y 12 horas) en su mayoría

4. EXPLOTACIÓN DE LA TOMA DE MATRICULAS

4.1 Ocupación total y comparada por itinerarios



Es difícil la precisión de la capacidad máxima en los distintos itinerarios, ya que la mayor parte del viario no tienen plazas marcadas ni prohibición de aparcamiento. En las parcelas habilitadas que tampoco tienen las plazas marcadas la capacidad puede variar en función de cómo se van disponiendo los coches de forma consecutiva. Con independencia de la falta de precisión respecto a la capacidad total de aparcamiento, considerando los valores máximos y mínimos se puede entender y analizar cómo la ocupación evoluciona y se distribuye en el espacio urbano a lo largo de una jornada.

La mayor ocupación, contemplando todos los itinerarios analizados, es del 83%, y es registrada entre las 13 y las 14 horas. La más baja, del 53% se registra a primera hora, siete de la mañana. A lo largo del día la ocupación media es del 73% de las plazas disponibles. Cabe tener en cuenta que son valores medios totales, que no deben entenderse como situación homogénea para los itinerarios. En realidad, la ocupación puede variar mucho entre los itinerarios y los distintos tramos que los componen, ya que entre los valores que compone la media se encuentran algunos índices de ocupación muy bajos y otros del 100%.

Por ejemplo, el itinerario con menor la ocupación registrada, considerando todos sus tramos, es el 4 (Jesusa Lara, eje y entorno) con una ocupación del 23% entre las siete y las ocho de la mañana. Ya el itinerario con mayor ocupación total es el 1 (ámbito 1-A. Estación), que entre la una y las dos de la tarde tienen el 96% de las plazas ocupadas.

Pero los valores totales de los itinerarios tampoco representan exactamente el impacto del aparcamiento sobre las distintas calles y parcelas, o como este impacto es percibido. Para esto es importante considerar los valores registrados en los distintos tramos. Por ejemplo, la ocupación del tramo 1 del itinerario 1, concretamente la calle de Manuel Pardo, tiene 100% de las plazas ocupadas desde las nueve de la mañana hasta las cuatro de la tarde. Lo mismo pasa con el tramo 6 de este itinerario (calle de carretera de Galapagar), lleno desde las siete de la mañana hasta las tres de la tarde. Ya en la calle de Javier García de Leániz (tramos 5 y 6 del itinerario 2) no hay más que el 6% de las plazas ocupadas a las nueve de la noche.

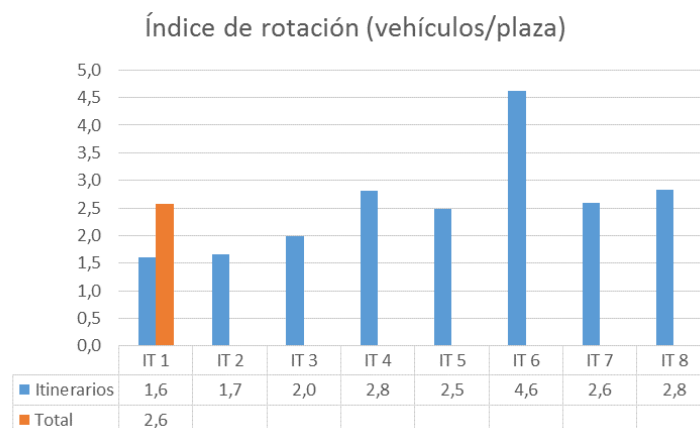
En definitiva, a pesar de que la ocupación total media registrada sea media-alta, con una variación de hasta 30% entre la mínima y la máxima, a pie de calle algunas vías se ven completamente llenas de coches aparcados durante varias horas, mientras otras pasan partes del día prácticamente vacías. Para entender en detalle las dinámicas de ocupación del viario se analizan más adelante las pautas de aparcamiento en cada uno de los ámbitos de estudio con datos generales para cada uno de los distintos itinerarios y referencias a ciertos tramos de especial interés.

También se ha analizado el tiempo medio de ocupación de las plazas, en valores absolutos y relativos al período que engloba el aforo realizado. En media, las plazas están ocupadas durante 10 horas, es decir, un 67% de las 15 horas que registra el estudio.

4.2 Índice de rotación y tiempo medio de permanencia (vehículos/plaza)

Para conocer el nivel de rotación de aparcamiento en las plazas cabe considerar dos valores: el número de vehículos que ocupan una misma plaza a lo largo del día y el tiempo medio de permanencia de los vehículos aparcados.

Respecto a lo primero, considerando la totalidad de itinerarios, se concluye que en media las plazas se ocupan por 2,6 vehículos por día.



Sin embargo, una vez más cabe matizar que puede no tratarse de una característica homogénea para todos los tramos. Por ejemplo, mientras determinadas plazas están ocupadas

todo el día por un único vehículo. Tras, como algunas de la calle de Carlos Picabea (tramo 5

del itinerario 8) sirven hasta a siete coches a lo largo del día. Para conocer la relación proporcional entre los conjuntos de calles que funcionan con alta y baja rotación, cabe analizar el dato por tramos de itinerario.

Considerando los valores registrados en todos los itinerarios se puede decir que en media los vehículos están aparcados durante 4,5 horas a lo largo del día. Cabe matizar que es un valor bajo debido a que algunos valores que componen la media son en realidad la parte inicial o final de estancias largas de carácter nocturno. Son estancias de 1 a 4 horas registradas en la primera y última secuencias de tomas de matrículas.

4.3 Ocupación y disponibilidad de plazas

La ocupación observada en todos los itinerarios del estudio es elevada. Son valores por encima del 70% a lo largo de prácticamente todo el día. Los valores más bajos se registran a primera hora de la mañana. Por la noche también baja la ocupación pero, generalmente, hasta valores algo superiores en comparación con la primera toma.

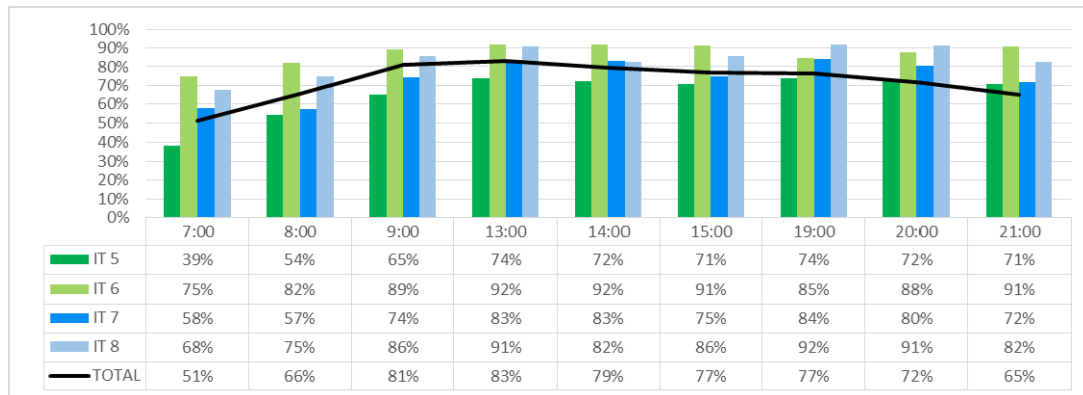
Itinerarios	7:00	8:00	9:00	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00
IT 1	201 69%	240 83%	278 96%	278 96%	274,5 95%	271 93%	191 66%	155,5 54%	120 41%
IT 2	151 67%	164 73%	177 79%	165 73%	155,5 69%	146 65%	141 63%	117,5 52%	94 42%
IT3	16 10%	76 47%	134 82%	139 85%	130 80%	125 77%	117 72%	113 69%	105 64%
IT4	46 23%	107 55%	147 75%	137 70%	123 63%	110 56%	152 78%	135 69%	108 55%
IT 5	104 39%	147 54%	176 65%	199 74%	195 72%	191 71%	199 74%	195 72%	191 71%
IT 6	191 75%	209,5 82%	228 89%	235 92%	234,5 92%	234 91%	217 85%	225 88%	233 91%
IT 7	146 58%	145 57%	188 74%	211 83%	210 83%	189 75%	213 84%	203 80%	182 72%
IT 8	123 68%	136 75%	156 86%	165 91%	150 82%	156 86%	167 92%	166 91%	150 82%
TOTAL	51% 978	66% 1224	81% 1484	83% 1529	79% 1472,5	77% 1422	77% 1397	72% 1310	65% 1183

Lo valores más altos son los registrados entre las diez de la mañana y las cuatro de la tarde, cuando coinciden el mayor número de actividades que generan aparcamiento, incluyendo parte de la actividad residencial.

Comparando los distintos ámbitos, vemos que en el Pueblo los valores son algo superiores a la media durante casi todo el día (salvo por ocasiones los itinerarios 5 y 7). Esto podría explicarse

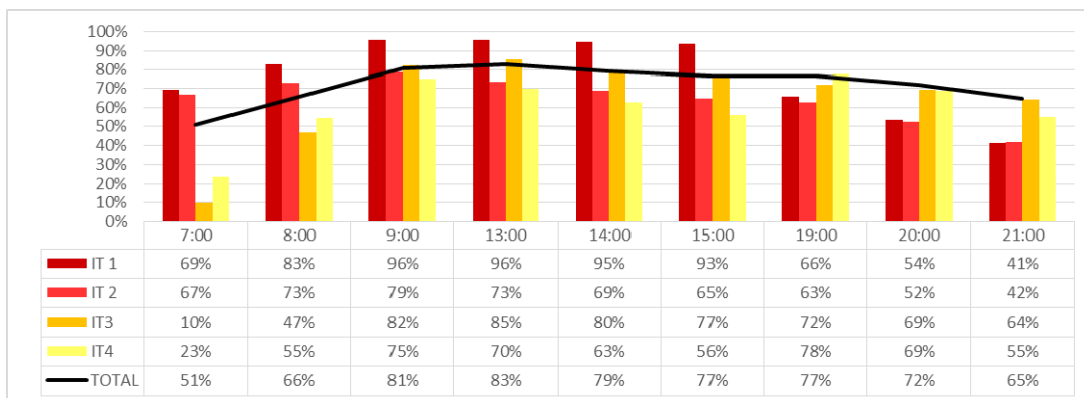
por la mayor densidad residencial, presencia de tipologías sin garaje y mayor diversidad
mezcla de usos (comercio, empleo, equipamientos, etc.)

Ocupación itinerarios de ámbito 3 – Pueblo, comparadas con el total.



Ya en el ámbito de la Colonia (1) los valores superiores a la media son la excepción y corresponden a las calles del entorno de la estación de cercanías, desde la mañana hasta media tarde, y bajan considerablemente por la noche. La homogeneidad de la morfología urbana y los usos del suelo en la zona hacen que destaque claramente el aparcamiento vinculado al transporte público (P&R), especialmente en los itinerarios 1 y 2.

Ocupación itinerarios ámbitos 1 y 2 comparadas con el total.



5. DINÁMICA DE APARCAMIENTO EN LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO

En este capítulo se suman las conclusiones de la explotación de la encuesta con las derivadas de las tomas de matrículas para cada uno de los ámbitos de estudio, con la descripción más detallada de algunos tramos correspondientes a lugares relevantes para este estudio. Aquellos donde se confirman las hipótesis de conflicto o solape entre las demandas de aparcamiento para el comercio y vinculados al acceso al transporte público. En este sentido son especialmente importantes para el estudio: el entorno a la estación de cercanías y los ejes comerciales de Jesusa Lara y Camino de Valladolid.

Para un mejor entendimiento y aplicación del análisis de datos, se definen “pautas tipo” de aparcamiento, en función de los períodos de permanencia y su distribución a lo largo del día, que pueden asociarse a motivos de desplazamiento y por lo tanto a perfiles de usuarios.

- Residencia: todo el día aparcado (más de 15 horas), o todo el día fuera (1 a 4 horas vinculadas al aparcamiento nocturno: desde primera hora hasta media mañana o de media tarde hasta última hora.)

7:00 - 10:00	13:00 - 16:00	19:00 - 22:00
■		
■		
■		
■		

- Trabajo en la zona y P&R: media y larga duración (5 a 14 horas excluyendo primera y/o última tomas)

7:00 - 10:00	13:00 - 16:00	19:00 - 22:00
■	■	
■	■	
■	■	
■	■	
■	■	

- Comercio y servicios en la zona: 1- 4 horas hora en horario comercial

7:00 - 10:00	13:00 - 16:00	19:00 - 22:00
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	

5.1 Ámbito 1 A: Colonia Estación
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Considerando las 225 respuestas a la encuesta, la estación de cercanías destaca en lo que respecta al reparto modal de acceso: es la única parada donde el coche (47%) supera el caminar (25%). También es la única donde la bicicleta aparece entre los modos utilizados (2,6%). Estas personas que llegan en automóvil para coger el tren, vienen en su gran mayoría (80%) de otros municipios, principalmente de Galapagar y Colmenarejo (40% y 20% de los usuarios externos, respectivamente). De los que viven en Torreldones, cabe mencionar que un 25% viene del mismo barrio de La Colonia. Prácticamente la mitad (48,6%) de estas personas declara dejar el coche aparcado entre 8 y 14 horas, que sumadas al 20% que lo hacen entre 6 y 8 horas, representan la mayoría (casi 70%) correspondiente al aparcamiento de larga duración. Del 30 % restante, únicamente un 10% declara dejar el coche aparcado en el entorno menos de 4 horas.



La localización y el tiempo de permanencia de los vehículos que ocupan las 515 plazas aforadas (74 en bolsa y el restante en viario), registrados en las tomas de matrículas confirman la presencia del aparcamiento vinculado al transporte público y permiten estimar su proporción respecto a otro tipos de aparcamiento. En este caso, considerando los dos itinerarios de aforo incluidos en este ámbito, se puede decir que el P&R es responsable de al menos un 43% de la ocupación de las plazas.

Entender la distribución espacial y temporal del aparcamiento requieren una descripción detallada por tramos de vías y bolsas en concreto:

Las calles que discurren en paralelo a las vías del tren (Carretera de Galapagar y calle de Doctor Mingo Alsina), son las primeras en ocuparse. A las 7:00 tienen ya todas las plazas ocupadas y permanecen ocupadas por el mismo vehículo hasta la media tarde. Entre las 16:00 y las 19:00 la ocupación baja hasta el 70%, aproximadamente. A partir de esta hora empieza a haber cierta rotación y a las 22:00 poco menos de la mitad de las plazas siguen ocupadas, pero por nuevos vehículos. De manera similar funciona la calle de José Luis Martínez. Curiosamente en la Plaza de Salvador Sanchez Frascuello, justo en frente a la estación las nueve plazas identificadas no estuvieron totalmente ocupadas en ninguna de las tomas, registrándose ocupaciones de en torno al 70%.

La bolsa de aparcamiento es otro tramo que merece atención individual. En este caso la ocupación, que a las siete de la mañana es de un 45%, llega al máximo (74 coches aparcados) a las 9:00 horas. La bolsa empieza a vaciarse, como las vías anteriormente descritas, a partir de las 16:00 horas. Pero en este caso las plazas no se vuelven a ocupar prácticamente y a las 22:00 únicamente un 16% del espacio disponible está ocupado. Cabe señalar que se han observado cinco vehículos aparcados durante todo el período de aforo.



Bolsa de aparcamiento en la calle Manuel Pardo



Calle de Javier Martínez Leániz

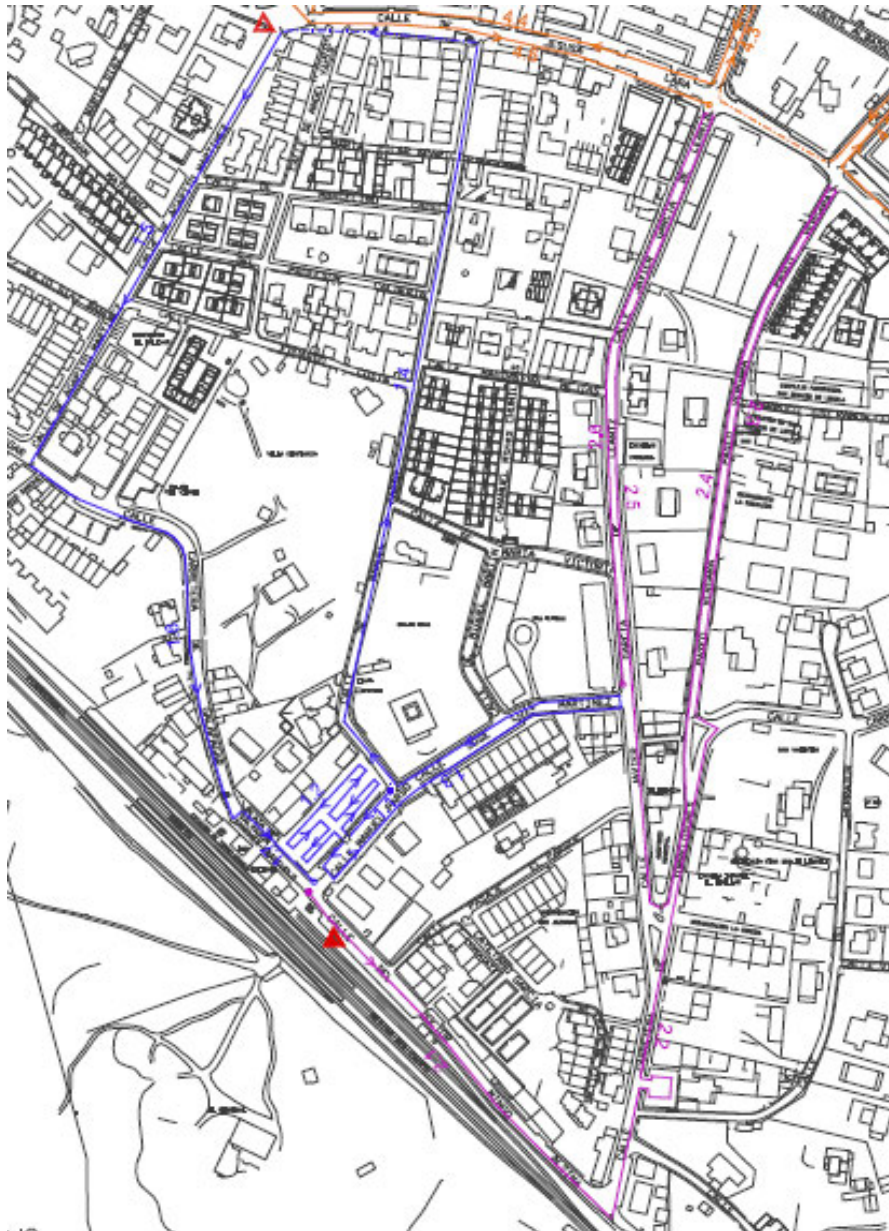
Por último, cabe describir en detalle la dinámica de aparcamiento en las vías colectoras que conectan la zona de la estación y las calles locales con el eje de Jesusa Lara (Agapito Martínez, Manuel Pardo, Javier García de Leániz y Paso Vergara). Estos ejes están vinculados, por una parte a la estación (ámbito 1-A) y por otra a la actividad de Jesusa Lara (1-B). La ocupación en estos ejes es media alta, entre un 50% y un 80%, durante la mayor parte del tiempo. Siendo la más alta (de 80% a 100 %) entre las 10:00 y las 14:00. La influencia de la actividad comercial de Jesusa Lara también se hace notar claramente en cómo se distribuye la rotación a lo largo de estos ejes. En general esta aumenta según nos acercamos a Jesusa Lara y disminuye con la proximidad a la estación. Por ejemplo, el índice de rotación en la porción norte de las calles de Paseo de Vergara y de Javier García de Leániz (entre Magdalena Mejías y Jesusa Lara) es de aproximadamente 3 coches por plaza a lo largo del día, mientras en la porción sur es de 1,5. A pesar de la mayor rotación observada en la parte norte de los ejes, también se ha identificado allí aparcamiento de larga duración (posiblemente relacionada con el trabajo en el comercio, ya que son estancias un poco más cortas, 8-10 horas, que empiezan más tarde que aquellas registradas en el entorno inmediato de la estación). Esto es algo distinto en la calle de Agapito Martínez, donde también se observa larga duración en su porción norte desde primera hora, posiblemente derivada de la parada de autobuses de la Casa de Cultura.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo: Fernando A. Giner Briz

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo: Fernando A. Giner Briz

Código Seguro de Verificación: 28250IDCC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: 8580FA47E5B8E7FE8D92A2A72E7C0B7727BB172C

IT 1	Capacidad	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	
Tr 1	3	67%	67%	100%	100%	100%	67%	67%	67%	
Tr 2	74	33	53,5	74	73	73	73	37	24,5	12
		45%	72%	100%	99%	99%	99%	50%	33%	16%
Tr 3	73	61	66	71	73	72	71	50	40	30
		84%	90%	97%	100%	99%	97%	68%	55%	41%
Tr 4	49	30	37,5	45	42	41	40	37	30,5	24
		61%	77%	92%	86%	84%	82%	76%	62%	49%
Tr 5	51	38	42,5	47	49	48	47	39	32,5	26
		75%	83%	92%	96%	94%	92%	76%	64%	51%
Tr 6	31	31	31	31	30	30	30	22	21	20
		100%	100%	100%	100%	97%	97%	71%	68%	65%
Tr 7	9	6	6,5	7	7	7	7	4	5	6
		67%	72%	78%	78%	78%	78%	44%	56%	67%
TOTAL		201	240	278	278	275	271	191	156	120
	290	69%	83%	96%	96%	95%	93%	66%	54%	41%



Si se trata de relacionar estas pautas horarias de ocupación y rotación con tipos de usuario, se puede decir que:

- La bolsa de aparcamiento funciona casi exclusivamente para el P&R.
- Los ejes paralelos a las vías del tren también son completamente ocupados por usuarios del transporte público durante el día, pero mantienen cierta ocupación nocturna posiblemente de carácter residencial (40%-50%).
- Los ejes colectores de dirección norte-sur combinarían la mayor variedad de usuarios: corta y media duración durante el horario comercial y permanencia nocturna residencial en la parte norte. Y larga duración vinculada al transporte público, con posterior ocupación de plazas por residentes durante la noche, en la parte sur.

5.2 Ámbito 1-B. Jesusa Lara

Según el resultado de la encuesta con 95 respuestas, a la parada localizada en Jesusa Lara, en frente a la Casa de Cultura, llegan en coche propio una cuarta parte de los usuarios del autobús con destino a Madrid (25 personas). El caminar, como en la mayor parte de los casos estudiados, es el modo mayoritario. Pero también merece mención el 10 % de personas que llega en coche llevados por otro conductor que sigue su viaje (*Kiss and Ride*) y el 6% que ha tomado otro autobús para llegar hasta allí.

El número de personas que en automóvil propio llegan de otros municipios, no llega al extremo registrado en la estación pero sigue siendo la mayoría (57%), reforzando el carácter metropolitano del intercambio que allí sucede. Una vez más Galapagar es el municipio que más viajeros aporta (52% de los que vienen de fuera). De las personas residentes en Torrelodones que van en su coche hasta esta parada, mitad son del barrio de la Colonia. Prácticamente la mitad de los coches (48,6%) quedan aparcados entre 8 y 12 horas, que sumados al 30% que permanecen entre 6 y 8 horas, representan la mayoría (casi un 80%) correspondiente al aparcamiento de larga duración. De los 20 % restantes un 17% deja el coche aparcado hasta 4 horas. Son, por lo tanto, estancias largas igualmente generadas por motivo de trabajo en Madrid, pero algo más cortas que las declaradas en el caso del transporte ferroviario.

La afluencia a esta parada es menor que en otros casos, y por lo tanto el impacto del P&R en esta zona es también menor, mientras pautas de ocupación propias de residentes o clientes y trabajadores del comercio conforman la mayoría. La ocupación en el tiempo y a lo largo de las distintas vías aforadas se distribuye de la siguiente forma:

En el primer tramo de Jesusa Lara, entre las calles de las Canteras y José Luis Velasco, se ha

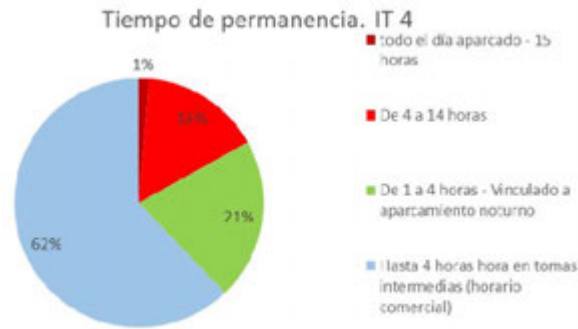
registrado una ocupación media - baja a lo largo de todo el día, siendo la máxima de 51%, a las 14:00 horas. Pero esto no debe entenderse como la situación real, porque la calle estaba en obras durante los días de aforo. Es una zona de potencial conflicto entre el P&R y aparcamiento vinculado al comercio, ya que se encuentran una parada de autobuses a Madrid, y actividad comercial (tiendas y supermercado). Pero las obras obligaban los autobuses a desviar su itinerario habitual y el posible solape de aparcamiento no se ha podido averiguar.

IT 4	Capacidad	7:00	8:00	9:00	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00
Tr 1	51	8	14	25	26	21	18	21	16	14
		16%	27%	49%	51%	41%	35%	41%	31%	27%
Tr 2	16	3	4	13	8	11	6	14	12	11
		19%	25%	81%	50%	69%	38%	88%	75%	69%
Tr 3	20	8	18	19	16	20	15	20	18	11
		40%	90%	95%	80%	100%	75%	100%	90%	55%
Tr 4	38	8	27	32	31	28	25	32	28	26
		21%	71%	84%	82%	74%	66%	84%	74%	68%
Tr 5	37	6	19	32	29	25	26	34	33	29
		16%	51%	86%	78%	68%	70%	92%	89%	78%
Tr 6	34	13	25	26	27	18	20	31	28	17
		38%	74%	76%	79%	53%	59%	91%	82%	50%
TOTAL	196	46	107	147	137	123	110	152	135	108
		23%	55%	75%	70%	63%	56%	78%	69%	55%

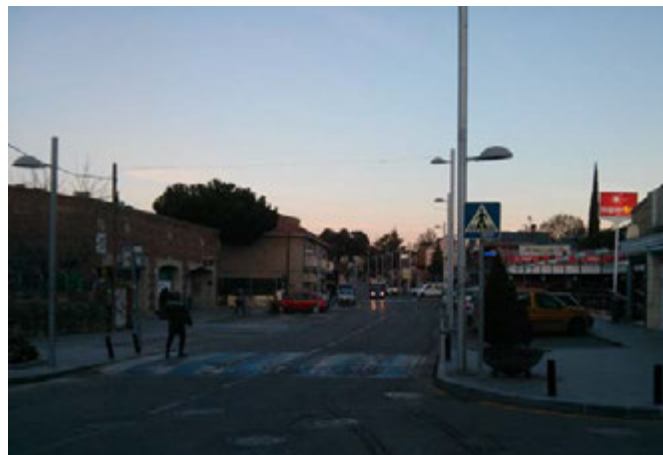


Ya en el tramo de Jesusa Lara entre la calle de José Luis Velasco y la avenida de Rosario Manzanque (Itinerario 4, tramos 4 y 6), la actividad del comercio marca claramente la pauta de aparcamiento. La ocupación registrada ha sido media alta (70%), con los valores más

elevados (en torno al 80%) en horario comercial, que bajan (al 60%) entre las 14:00 y 16:00, siendo la máxima ocupación registrada un 88%, a las 19:00, y la mínima (30%) a las 07:00¹.



Los tiempos de permanencia son de corta y media duración: los coches que allí aparcen durante menos de 4 horas en horario comercial son la mayoría (68% del total).



Calle de Jesusa Lara, tramo comercial

Las plazas son ocupadas en media por 3,5 vehículos a lo largo del día. Un valor alto² en comparación con el promedio de 1,5 en todos los itinerarios. La presencia de pautas típicas de residentes (21%) son de corta duración vinculada a la noche (20%) o durante todo el día (1%). Ya la larga duración, posiblemente asociada al P&R, representaría solamente el 11% de los usuarios.

IT 4. Tr4+Tr 6: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	2	1%
De 4 a 14 hs - P+R	27	11%
De 1 a 4 hs - Nocturno	49	20%
Hasta 4 hs - H. comercial	172	68%
Índice de Rotación	3,70	vehículos/plaza

¹ Cabe recordar que el estudio no incluye aforo en las franjas centrales del horario comercial (entre 10:00 y 13:00 o entre 16:00 y 19:00) cuando es posible que la ocupación llegue al 100%.

² Valor que sería seguramente mayor si el estudio incluyera el aforo en las franjas horarias intermedias de la actividad comercial.

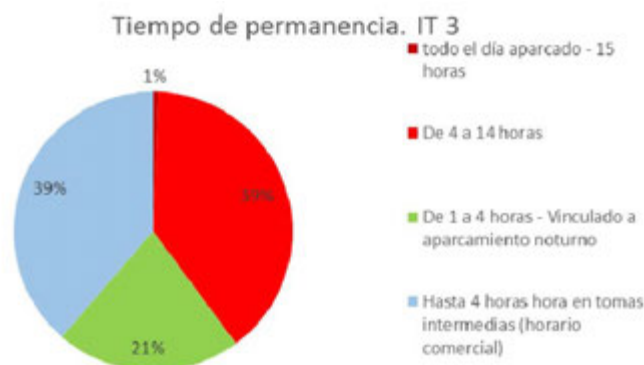
Pautas similares tiene lugar en las calles perpendiculares hacia el norte de Jesús Lara (José Luis Velasco, Antonio Muñoz Manzaneque y avenida de Rosario Manzaneque) destacando la

segunda por el mayor índice de rotación (4,5 vehículos por plaza) y la última por la mayor presencia de larga duración posiblemente derivada de P&R (27% cuando la media es de 16%). El comportamiento de las calles perpendiculares hacia el sur ya se ha descrito en el ámbito anterior (1-A).

5.3 Ámbito 2. Torreforum

La explotación de la encuesta (157 respuestas) realizada en la parada de la calle Carretera de Torrolodones muestra que una cuarta parte de las personas que cogen allí el autobús llegan a la parada en coche y lo dejan aparcado por la zona (39 individuos). El número de personas que llegan de otros municipios en automóvil propio corresponde, en este caso excepcional, a la minoría (4 personas de Galapagar y Villalba).

El 100% declara dejar el coche aparcado entre 8 y 12 horas. La parada es también una excepción respecto a la proporción de coches que utilizan una bolsa de aparcamiento en lugar de viario (87%, ó 34 unidades). Las plazas están ocupadas durante todo el día lo que imposibilita su uso por las personas que acuden a los equipamientos inscritos en este ámbito. Aquí toda la larga duración (39%) se atribuye al P&R, ya que no hay comercio u otros lugares de trabajo en la zona. El otro tipo de usuario mayoritario (también 39%) con estancias más cortas, se atribuye a los equipamientos y pistas deportivas. Para el 22% restante se han registrado pautas típicas de residentes.



La localización de estas pautas puede diferenciarse en dos lugares y tiempos distintos. En primer lugar se ocupa la calle y la bolsa de aparcamiento a norte de la calle Carretera de Torrelodones. Un poco más tarde, a partir de las nueve de la mañana es cuando se van ocupando las plazas disponibles lo largo de la calle de Ricardo León, al sur del eje principal.

Código Seguro de Verificación: 28250D0C2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: C6F3E33DA3406BBDFAC036C1F6C4DAF3AA300A6

Código Seguro de Verificación: 28250D0C2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B6E7FE8D99A2A72E1C9B7721BB172C

IT3	Capacidad	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00
Tr 1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4
		75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%	75%	100%		
Tr 2	10	1	8	9	10	10	8	8	8	8	8	8	7	7
		10%	80%	90%	100%	100%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	70%	70%
Tr 3	5	0	4	4	5	5	5	5	5	3	3	3	4	4
		0%	80%	80%	100%	100%	100%	100%	100%	60%	60%	60%	80%	80%
Tr 4	44	5	23	34	40	41	41	41	35	32	24	24	24	24
		11%	52%	77%	91%	93%	93%	93%	80%	73%	55%	55%	55%	55%
Tr 5	49	1	18	38	41	37	32	32	38	33	28	28	28	28
		2%	37%	78%	84%	76%	65%	65%	78%	67%	57%	57%	57%	57%
Tr 6	51	6	19	45	39	33	35	35	30	34	38	38	38	38
		12%	37%	88%	76%	65%	69%	69%	59%	67%	75%	75%	75%	75%
TOTAL	163	16	76	134	139	130	125	125	117	113	105	105	105	105
		10%	47%	82%	85%	80%	77%	77%	72%	69%	64%	64%	64%	64%



Aparcamiento asociado a equipamiento deportivo en calle de Ricardo León

Analizando el reparto de las pautas de aparcamiento en estos dos sub-ámbitos vemos como en

la bolsa de Torreforum (tramo 4), la mayoría de los coches (58%) tiene una pauta típica del P&R, lo que hace que el índice total de rotación sea bajo (1,5 vehículos por plaza a lo largo del día). Mientras en la calle de Ricardo León (tramo 6), las plazas son ocupadas por 2,5 vehículos durante la jornada, y son los coches que aparcan hasta cuatro horas durante el horario comercial los que componen la mayoría, probablemente asociada en este caso a los equipamientos deportivos y no al comercio.

IT 3. Tr4: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	2	3%
De 4 a 14 hs - P+R	40	58%
De 1 a 4 hs - Nocturno	9	13%
Hasta 4 hs - H. comercial	17	25%
Indice rotación	1,57	vehículos/plaza

IT 3. Tr6: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	0	0%
De 4 a 14 hs - P+R	28	25%
De 1 a 4 hs - Nocturno	34	30%
Hasta 4 hs - H. comercial	67	59%
Indice rotación	2,57	vehículos/plaza

5.4 Ámbito 3-A. Pueblo – Camino de Valladolid + Conde de las Almenas

Al ser la zona de mayor densidad y mezcla de usos del suelo, es donde coincide la mayor diversidad de pautas de aparcamiento. Las tipologías de residencia colectiva sin garaje, la presencia del Ayuntamiento y de cierta actividad terciaria diferencian este ámbito de los analizados anteriormente.

Las dos paradas de autobuses donde se han realizado encuestas tienen comportamientos distintos (ver explotación de la encuesta), básicamente: las paradas de la gasolinera y de la calle de Huertos tiene una afluencias muy alta (en torno a 200 viajeros por parada entre las 07:00 y las 10:00) mientras en Conde de las Almenas es baja (40 personas en el mismo período). Las tres se diferencian también en el reparto modal de acceso: en Conde de las Almenas un 35% llega en coche y aparca, en la gasolinera un 25%, mientras en Huertos solamente un 7% lo hace. Estos porcentajes suman, en valores absolutos, 78 vehículos aparcados.

El número de personas que en automóvil propio llegan de otros municipios (36 registros en total) también varían proporcionalmente por parada. En Huertos los viajeros de fuera son la mayoría (67%), en la gasolinera la minoría (30%) y en Conde de las Almenas casi la mitad (42%). En las tres la presencia de personas residentes en Hoyo de Manzanares es notable y muy superior a otros municipios mencionados (Galapagar, Alpedrete o Colmenarejo). Entre los orígenes internos a Torreldones destacan Los Peñascales, Los Robles y el propio Pueblo. La mayor parte de las personas declara dejar el coche aparcado entre 6 y 12 horas, (siendo esta mayoría de 52% en Conde de las Almenas y el 100% en Huertos). Son estancias largas igualmente generadas por motivo de trabajo en Madrid. Respecto al lugar de aparcamiento aquí hay que diferenciar la parada de la gasolinera como la única en la que se registra aparcamiento en bolsa (9 personas)



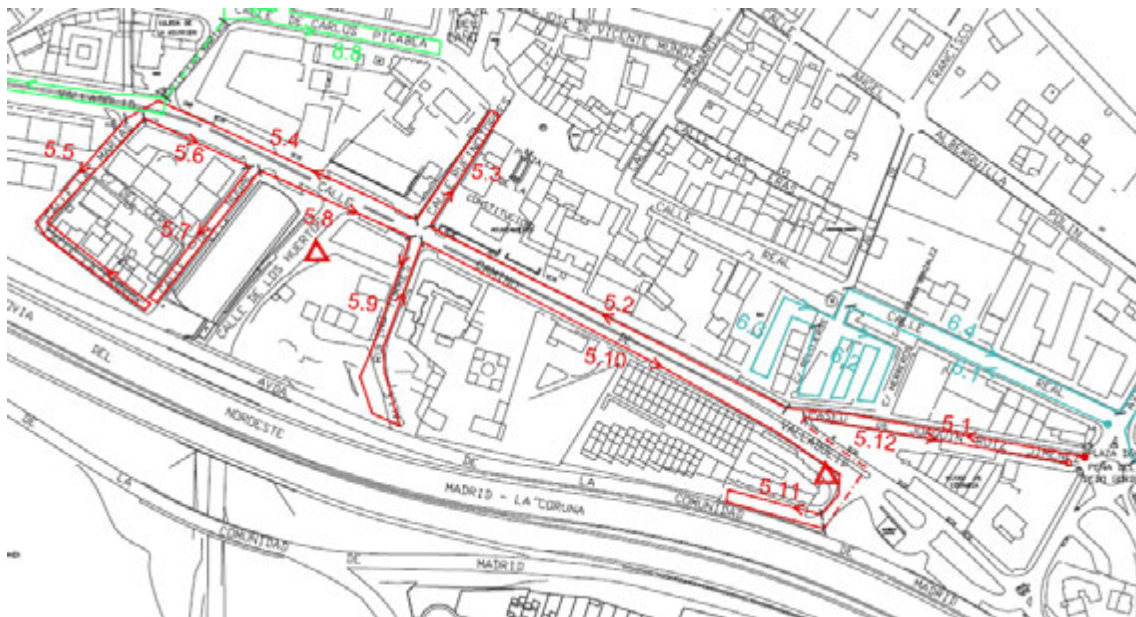
La variedad de pautas de aparcamiento típicas (P&R, comercio, trabajo, residentes) en la zona se reparte proporcionalmente de manera algo más equilibrada que en los casos anteriores: las pautas de ocupación propias de residentes suman un 46% (580 coches) y la corta duración en horario comercial un 33% (426 coches). La larga duración, asociada al P&R o al trabajo en la zona, un 21%. Son 262 vehículos, de los cuales aproximadamente 80 podrían ser de personas que cogen el autobús para Madrid, si se tiene en cuenta los resultados del encuesta.

IT5 + IT6. 7:00 a 22:00

Más de 15 hs	79	6%
De 4 a 14 hs - P&R /trabajo	262	21%
De 1 a 4 hs - Nocturno	501	40%
Hasta 4 hs - H. comercial	426	33%

Para el estudio de la localización y distribución horaria de los distintos tipos de pauta de aparcamiento pasamos a analizar los tramos de vías y bolsas en detalle, según su proximidad a las paradas de autobús o función comercial.

ITS	Capacidad	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24:00
Tr 1	23	78%	87%	96%	96%	93%	91%	87%	83%	78%
Tr 2	26	14	20	26	26	25,5	25	26	25	24
		54%	77%	100%	100%	98%	96%	100%	96%	92%
Tr 3	12	1	6	10	9	8,5	8	11	11	11
		8%	46%	83%	75%	71%	67%	92%	92%	92%
Tr 4	21	14	15,5	17	21	21	21	21	20,5	20
		67%	74%	81%	100%	100%	100%	100%	98%	95%
Tr 5	15	8	9	10	9	9	8	13	13,5	14
		53%	60%	67%	60%	57%	53%	87%	90%	93%
Tr 6	8	5	6	7	8	8	8	7	8	8
		63%	75%	88%	100%	100%	100%	88%	94%	100%
Tr 7	39	28	31	34	35	35	35	35	36,5	38
		72%	79%	87%	90%	90%	90%	90%	94%	97%
Tr 8	7	5	4,5	4	7	6,5	6	7	7	7
		71%	64%	57%	100%	93%	86%	100%	100%	100%
Tr 9	49	17	25	33	41	38,5	36	42	41	40
		35%	51%	67%	84%	79%	73%	86%	84%	82%
Tr10	33	17	23,5	30	29	30	31	32	30	28
		52%	71%	91%	88%	91%	94%	97%	91%	85%
Tr 11	26	4	9,5	15	24	23	22	19	17,5	16
		15%	37%	58%	92%	88%	85%	73%	67%	62%
Tr 12	11	1	6	11	11	11	11	7	5,5	4
		9%	55%	100%	100%	100%	100%	64%	50%	36%
TOTAL	270	104	140	176	199	195	191	199	195	191
		39%	52%	65%	74%	72%	71%	74%	72%	71%



En el entorno inmediato de la parada de la gasolinera (calle de Joaquín Ruiz Jiménez, Camino de Valladolid y bolsa calle Real) desde primera hora los coches van aparcando en el viario más cercano. Por ejemplo, la mayor ocupación registrada a las 7:00 es del 73% en la calle de Joaquín Ruiz Jiménez, vía de acceso al Camino de Valladolid. Las demás vías que a primera hora registran ocupaciones de en torno al 50% llegan a una ocupación similar una hora más tarde cuando en Joaquín Ruiz Jiménez el 90% de las plazas ya están ocupadas. A las 10:00 todo el viario cercano a la parada tiene ya entre 80% y 100% de ocupación. La ocupación permanece alta a lo largo de todo el día, con las máximas (90% - 100%) registradas entre las 13:00 y las

16:00, pero sin bajar de 80% incluso en la última toma, registrándose ocupaciones superiores al 90% a las 22:00.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

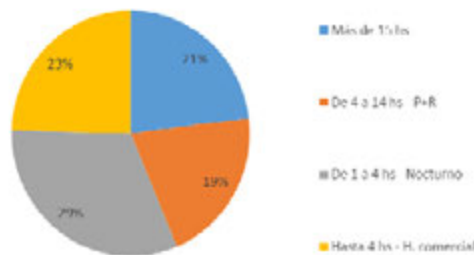
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5BBE7FE8D92A2A72E7C0B7721BB172C



Calle de calle de Joaquín Ruiz Jiménez

La bolsa de aparcamiento de la calle Real también tiene una alta ocupación a primera hora: de 87% a 97% entre las 7:00 y las 10:00. Analizando la distribución horaria y los tiempos de permanencia se puede observar que entre los 77 vehículos registrados en las primeras tomas, un 38% permaneció aparcado todo el día (más de 15 horas – pauta atribuida a residentes), un 30% permaneció más de 6 horas (pauta atribuida a P&R o trabajadores del comercio, servicios o administración local) y un 32 % permaneció menos de 6 horas (posiblemente residentes, trabajadores o clientes del comercio).

Tiempo de permanencia.IT6 Tr2 (Bolsa Calle Real)



Aunque la presencia de la larga duración sea significativa (30%) los resultados de la encuesta indican que está asociada a los demás motivos mencionado y no tanto al P&R.

IT 6. Tr2: 07:00 a 10:00

Permanencia	nº	%
Más de 15 hs	29	38%
Más de 6 hs	23	30%
Menos de 6 hs	25	32%



Bolsa de aparcamiento en la calle Real, regulada para corta duración

No funciona de la misma manera la bolsa más recientemente habilitada también en la calle Real, contigua a la anteriormente descrita. La ocupación llega al 90% a las 10:00 pero arranca con un 45% a las 7:00. Allí la restricción a tiempos máximos de 3 horas parece tener efecto, aunque sea sin respetarse de todo. Únicamente se ha registrado un coche aparcado todo el día, y entre los que aparcaron entre las 7:00 y las 10:00 un 60 % se quedaron menos de 6hs. Aquí, la utilización para el P&R es aún menor que en el caso anterior, prevaleciendo el aparcamiento relacionado con el comercio o el trabajo en el centro.

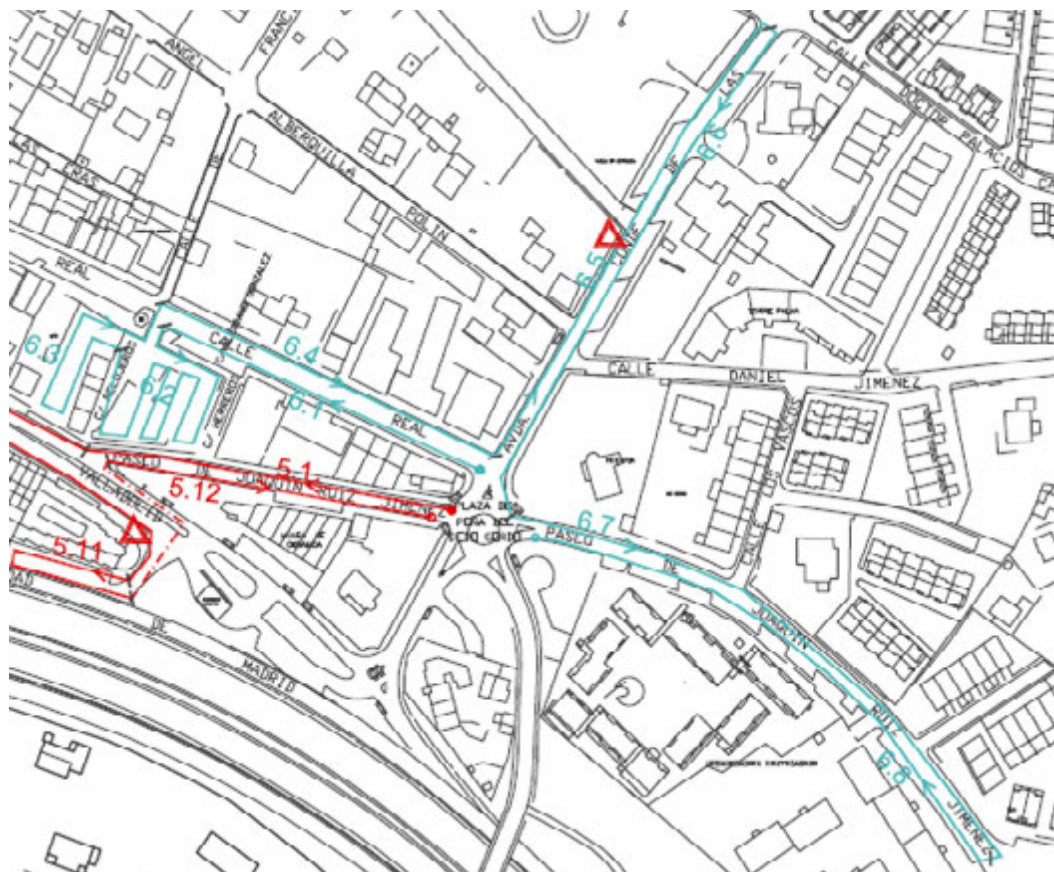
IT 6. Tr3: 07:00 a 10:00	35	
Permanencia	nº	%
Más de 15 hs	1	3%
Más de 6 hs	13	37%
Menos de 6 hs	21	60%

El tramo de la calle Real todavía abierto al tráfico, que dispone de 53 plazas de aparcamiento y da acceso a las bolsas analizadas anteriormente, tampoco parece ser utilizado para P&R. Las pautas relacionadas con este tipo de estacionamiento o con el trabajo en la zona, únicamente representan un 13 % del total. El uso mayoritario se divide en dinámicas propias de residentes (44% - 23 coches) y de personas que acuden al comercio o los servicios presentes en la zona.

IT6 Tr4. 07:00 - 22:00	53	
Permanencia	nº	%
Más de 15 hs	4	8%
De 4 a 14 hs - P+R	7	13%
De 1 a 4 hs - Nocturno	19	36%
Hasta 4 hs - H. comercial	23	43%

Para la parada en la avenida de Conde de las Almenas, se estima que el aparcamiento relacionado con el transporte público tiene lugar en esta misma vía, ya que constituye el acceso desde Hoyo de Manzanares, origen de muchos de los viajeros que llegan a la parada en coche. Si analizamos la toma de matrículas en los tramos correspondientes al eje, vemos como las plazas se van ocupando según la proximidad a la parada y primero en el lado oeste, correspondiente al sentido de la marcha proveniente de Hoyo. La ocupación de este tramo va del 82% al 86% entre las 7:00 y las 10:00, llega al máximo (100%) a las 14:00, baja al 65% durante la tarde y vuelve a estar prácticamente llena (95%) a las 22:00.

IT 6	Capacidad	7:00	8:00	9:00	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00
Tr 1	32	25	28	31	31	30,5	30	29	30	31
		78%	88%	97%	97%	95%	94%	91%	94%	97%
Tr 2	68	59	62,5	66	65	65	65	62	63	64
		87%	92%	97%	96%	96%	96%	91%	93%	94%
Tr 3	29	13	20	26	29	29	29	22	23	24
		45%	67%	90%	22%	61%	100%	76%	79%	83%
Tr 4	20	14	16	18	19	19	18	19	19	18
		70%	80%	90%	95%	93%	90%	95%	93%	90%
Tr 5	12	10	10	10	11	11	11	7	8	9
		83%	83%	83%	92%	92%	92%	58%	67%	75%
Tr 6	22	18	18,5	19	22	21,5	21	15	18	21
		82%	84%	86%	100%	98%	95%	68%	82%	95%
Tr 7	27	17	18	19	18	19	19	17	19	21
		63%	67%	70%	67%	69%	70%	63%	70%	78%
Tr 8	46	35	37	39	40	41	41	46	46	45
		76%	80%	85%	87%	88%	89%	100%	99%	98%
TOTAL	256	191	209,5	228	235	234,5	234	217	225	233
		75%	82%	89%	92%	92%	91%	85%	88%	91%



Como se ha visto la afluencia de personas en coche a la parada de autobuses es relativamente

pequeña (15 vehículos en total, según la encuesta) y su aparcamiento podría tener lugar en su totalidad a lo largo de esta vía. Esto se confirma cuando se analiza el tiempo de permanencia de los coches durante la primera toma de la mañana. El aforo registra también la presencia de coches de residentes (siete vehículos aparcados todo el día).

IT 6. Tr5: 07:00 a 10:00

Permanencia	nº	%
Más de 15 hs	1	8%
Más de 6 hs	9	69%
Menos de 6 hs	3	23%

IT 6. Tr6: 07:00 a 10:00

Permanencia	nº	%
Más de 15 hs	6	24%
Más de 6 hs	13	52%
Menos de 6 hs	10	40%

A pesar de la gran afluencia de viajeros a la parada de la calle de Huertos, el número de usuarios del transporte público que llegan en coche es bajo y similar al anterior y se estima que tiene lugar en las calles de Rufino Torres (al sur de Camino de Valladolid), Nogal y Camino de Valladolid.

La calle de Rufino Torres (Itinerario 5, tramo 9) merece atención especial, ya que en su final se ha configurado una bolsa de aparcamiento irregular, sobre terrenos calificados como zona verde. La capacidad de la vía más la bolsa improvisada es de aproximadamente 50 plazas, que permanecen ocupadas durante prácticamente todo el día. El aparcamiento es mayoritariamente de larga duración, posiblemente asociado al P&R y al trabajo en el centro. Probablemente la mayoría sea del segundo tipo (trabajo en el pueblo) considerando la baja afluencia de personas en coche a la parada de Huertos.

El hecho de que la ocupación sea baja a las 7:00 (35%) llegando a un 67% a las 10:00, también refuerza la idea de que la larga duración está asociada al comercio. El tramo alcanza la máxima ocupación (84%) sobre las 13:00, baja ligeramente después de las 16:00 y vuelve a ser alta en las últimas tomas. La corta duración en las tomas intermedias tiene una presencia considerable, marcando la actividad comercial y de servicios de la zona. Los coches que ocupan las plazas durante el día son sustituidos por otros a partir de las 19:00.

Más de 15 hs	1	1%
De 4 a 14 hs - P+R	23	20%
De 1 a 4 hs - Nocturno	49	42%
Hasta 4 hs - H. comercial	43	37%

La calle del Nogal ((Itinerario 5, tramo 7) tiene una comportamiento parecido pero presenta ocupaciones algo más elevadas, con menor presencia del P&R y mayor de residencial (52%).

IT 5. Tr7: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	5	5%
De 4 a 14 hs - P+R	14	13%
De 1 a 4 hs - Nocturno	52	47%
Hasta 4 hs - H. comercial	39	35%

Una vez observados los entornos a las paradas de transporte público, cabe analizar las pautas de aparcamiento a lo largo de la calle de Camino de Valladolid a fin de saber si atiende al carácter comercial de la vía y los posibles conflictos con el estacionamiento de larga duración. Respecto a la ocupación, toda la calle funciona de manera similar: es media por la mañana (en torno al 70%) y alta (90% -100%) del medio día hasta la noche. Pero los distintos tramos no son tan homogéneos si analizamos la distribución horaria de esta ocupación. Se puede decir que el tramo al este de Rufino Torres tiene mayor presencia de P&R, mientras en el tramo al oeste el aparcamiento residencial cobra mayor importancia.

Camino de Valladolid entre Paseo de Joaquin Ruiz Jiménez y Rufino Torres

Más de 15 hs	3	4%
De 4 a 14 hs - P+R	19	23%
De 1 a 4 hs - Nocturno	28	35%
Hasta 4 hs - H. comercial	31	38%

Camino de Valladolid entre Rufino Torres y Las Marías

Más de 15 hs	6	11%
De 4 a 14 hs - P+R	7	13%
De 1 a 4 hs - Nocturno	17	31%
Hasta 4 hs - H. comercial	24	44%

5.5 Ámbito B. Pueblo - Plaza del Caño, calle de Flor de Liz.

Es un ámbito que se diferencia de los demás analizados por no contar con una parada de transporte público interurbano. El entorno está marcado por el uso residencial de densidad más alta que en otras partes del municipio y por constituir la zona más central, en torno a la plaza del Caño, con actividad comercial y otra actividades propias de un centro urbano (Administración local, oficinas, etc.). Las pautas de aparcamiento observadas encajan con diversidad de usos, sin embargo en este caso del P&R se estima poco probable.



La ocupación de la calles del ámbito es homogénea y en general muy alta. Siempre superior al 80% a partir de las 9:00.

IT7	Capacidad	7:00	8:00	9:00	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00
Tr 1	10	4	8	10	10	10	8	10	9	9
		40%	80%	100%	100%	100%	80%	100%	90%	90%
Tr 2	15	5	7	14	13	14	14	15	14	13
		33%	47%	93%	87%	93%	93%	100%	93%	87%
Tr 3	31	21	20	30	30	31	29	31	28	26
		68%	65%	97%	97%	100%	94%	100%	90%	84%
Tr 4	16	6	8	14	16	16	16	15	15	12
		38%	50%	88%	100%	100%	100%	94%	94%	75%
Tr 5	31	20	18	27	27	27	28	29	28	23
		65%	58%	87%	87%	87%	90%	94%	90%	74%
Tr 6	34	22	23	29	32	32	28	33	33	30
		65%	68%	85%	94%	94%	82%	97%	97%	88%
Tr 7	70	33	28	26	40	41	31	38	37	31
		47%	40%	37%	57%	59%	44%	54%	53%	44%
Tr 8	47	35	33	38	43	39	35	42	39	38
		74%	70%	81%	91%	83%	74%	89%	83%	81%
TOTAL	254	146	145	188	211	210	189	213	203	182
		58%	57%	74%	83%	83%	75%	84%	80%	72%



Ya la bolsa de aparcamiento en la calle de Flor de Liz, tramo 7, destaca por ser la única con una ocupación media baja a lo largo de todo día. La ocupación más alta registrada allí ha sido de 41 vehículos aparcados, en torno a las 14:00. La ocupación en la última toma de matrículas es similar a la de la primera hora de la mañana, indicando ocupación nocturna.

IT8	Capacidad	7:00	8:00	9:00	13:00	14:00	15:00	19:00	20:00	21:00
Tr 1	14	8	11	12	13	12	11	13	12	10
		57%	79%	86%	93%	86%	79%	93%	86%	71%
Tr 2	19	13	12	14	16	16	14	17	16	16
		68%	63%	74%	84%	84%	74%	89%	84%	84%
Tr 3	30	23	17	20	27	23	24	25	28	25
		77%	57%	67%	90%	77%	80%	83%	93%	83%
Tr 4	33	21	23	30	32	33	28	30	27	27
		64%	70%	91%	97%	100%	85%	91%	82%	82%
Tr 5	8	2	7	7	7	7	7	6	7	6
		25%	88%	88%	88%	88%	88%	75%	88%	75%
Tr 6	15	9	14	15	11	9	13	14	15	10
		60%	93%	100%	73%	60%	87%	93%	100%	67%
Tr 7	32	25	30	32	32	30	31	31	32	30
		78%	94%	100%	100%	94%	97%	97%	100%	94%
Tr 8	31	22	22	26	27	20	28	31	29	26
		71%	71%	84%	87%	65%	90%	100%	94%	90%
TOTAL	182	123	136	156	165	150	156	167	166	150
		68%	75%	86%	91%	82%	86%	92%	91%	82%



Estudiando en detalle el reparto de la ocupación lo largo de la jornada, identificamos en la bolsa de la calle Flor de Liz un comportamiento atribuible a residentes en el 45% de los coches aparcados. Concretamente 7 permanecieron allí todo el día y 44 se han visto únicamente durante las primeras horas de la mañana o las últimas de la tarde. El siguiente usuario tipo identificado (16%) es el que acude a esta zona para gestiones, compras o algún equipamiento de uso público, durante el horario comercial.

La larga duración que normalmente puede asociarse al P&R se observa en el 10% de los coches, pero en este caso se atribuyen a otros motivos, ya que la distancia de la bolsa a una

parada de transporte público interurbano es considerable y la demanda de este tipo
aparcamiento se atiende durante las primeras horas de la mañana en el torno o más cercano a
las paradas.

Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72ETC0B7721BB172C

IT 7. Tr7: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	7	6%
De 4 a 14 hs - P+R	12	11%
De 1 a 4 hs - Nocturno	44	39%
Hasta 4 hs - H. comercial	18	16%
Indice de Rotación	1,64	vehículos/plaza

En el resto de espacios analizados, cabe diferenciar las calles más residenciales de los ejes más centrales con presencia de comercios y otras actividades públicas en planta baja. En este sentido, aunque la ocupación sea bastante homogénea para los dos grupos de vías, en las calles residenciales como Eustaquio Gil (It 8 tramo3), Flor de Liz o Hermanos Velasco López se observa como prevalecen ligeramente las estancias de corta y larga duración propia de los residentes, mientras en las calles de Carlos Picabea (It8 tramo8) o en el primer tramo de José Sánchez Rubio la rotación durante el horario comercial se hace notar.

IT 8. Tr3: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	4	6%
De 4 a 14 hs - P+R	18	25%
De 1 a 4 hs - Nocturno	29	41%
Hasta 4 hs - H. comercial	20	28%
Indice de Rotación	2,37	vehículos/plaza

IT 8. Tr8: 07:00 a 22:00

Más de 15 hs	2	2%
De 4 a 14 hs - P+R	17	16%
De 1 a 4 hs - Nocturno	31	30%
Hasta 4 hs - H. comercial	55	52%
Indice de Rotación	3,39	vehículos/plaza

6. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

6.1 Problemática

Como se ha visto, en los ámbitos objeto de este estudio se identifican distintos tipos de aparcamiento: de residentes, de rotación para el comercio, equipamientos y servicios, además del uso vinculado al intercambio con la red de transporte público que conecta los municipios de la zona con el resto de la región y la ciudad de Madrid. El estudio trata de identificar el posible conflicto entre las dinámicas de aparcamiento local y metropolitano en los distintos espacios analizados.

Los resultados del trabajo concuerdan con la hipótesis de que Torreldones tiene un papel importante en el transporte metropolitano, funcionando como punto de conexión entre la región noroeste de la Comunidad y el centro de la capital. La explotación de la encuesta, presentada anteriormente, confirma esta idea al evidenciar que más de la mitad de los viajeros que acceden en coche a coger el tren o el autobús proceden de otros municipios. La vinculación entre los orígenes mayoritarios y la localización de las paradas respecto a las vías de comunicación con municipios colindantes (Norte - Hoyo y Oeste – Galapagar) también refuerza la hipótesis. Esta condición puede justificarse por la situación geográfica del municipio asociada a la buena oferta de transporte público de conexión con Madrid y la facilidad de aparcamiento tanto en parcelas habilitadas como en viario.

Estudios y planes antecedentes³ plantearon intervenciones en la gestión del aparcamiento y en los últimos años se han adoptado algunas medidas, como el acondicionamiento de parcelas para el aparcamiento (con necesidad de alquiler en algunos casos) o la prohibición y la restricción de tiempo establecidas en algunos lugares. Estas acciones han tenido influencia en las pautas de estacionamiento, sin embargo, la relación entre los tipos de aparcamiento identificados se ha establecido hasta ahora de manera muy poco controlada, siendo actualmente más o menos conflictiva entre los distintos tipos de usuario, dependiendo de las características de cada ámbito.

No queda duda de que el P&R es razón de una parte importante de la ocupación del espacio público de Torreldones por coches aparcados. Su afeción sobre otros tipos de demanda se observa en los tres ámbitos. En algunos casos son vehículos que sustituyen, con mayor número, los coches de residentes que permanecen aparcados por la noche. No hay disputa por el espacio ya que las pautas funcionan en horarios alternados, pero se percibe un impacto

³ PMUS 2012; Estudio de viabilidad para la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo y edificio de usos mixtos en el ámbito de la ue-10 en la calle real del municipio de Torreldones, 2011; Propuestas para la mejora de la movilidad en las vías públicas de Torreldones mediante la regulación del estacionamiento, 2013.

relevante en la calidad de espacio público del municipio. Esta alternancia entre residentes y

P&R se observa claramente en el entorno a la estación de cercanías. En otros lugares, la ocupación de plazas durante todo el día por un mismo vehículo, impide que estas sean utilizadas para otras funciones, como el acceso en coche al comercio, equipamientos o lugares de trabajo. Es el caso del entorno de Jesusa Lara y Camino de Valladolid, con importante actividad comercial y de Torreforum con equipamientos deportivos.

6.2 Política de aparcamiento

Dependiendo de los objetivos en materia de movilidad urbana y espacio público de Torrelodones para las áreas en cuestión, se pueden aplicar medidas de índole diversa que condicionen o favorezcan la actividad de aparcamiento de cada tipo de usuarios. Por un lado cabe considerar las dinámicas de aparcamiento de carácter local (residente, comercio, trabajo y equipamientos) y por otro, aquellas derivadas de desplazamientos propios del área metropolitana de Madrid. En este sentido, el estudio baraja dos tipos de políticas: la regulación de aparcamiento en viario y la gestión del aparcamiento vinculado al transporte público (P&R o aparcamiento disuasorio). La adopción de estas políticas puede plantearse mediante aplicación de medidas de forma combinada y en fases, con enfoques más o menos restrictivos. El análisis se orienta a aportar referencias para una solución razonada que responda al problema planteado. Con los datos obtenidos a través del trabajo de campo y con referencias sobre experiencias españolas y europeas en la gestión del aparcamiento en situaciones similares, se pretende discutir alternativas ajustadas a la realidad de Torrelodones.

6.2.1 Regulación del aparcamiento en viario.

Es una política de larga experiencia y efectividad contrastada en Europa y España. Es de aplicación allí donde coincidan pautas de aparcamiento con características y motivos distintos, cuando la presión ejercida por un determinado tipo perjudica o imposibilita otro más adecuado a la zona en cuestión. Las formas de regular y controlar el aparcamiento pueden establecerse de diversas formas. Es un sistema que permite bastante flexibilidad en cuanto a tarifas, zonas de aplicación, tipos y tiempos de aparcamiento a fomentar o restringir, que se pueden ajustar a distintas demandas y objetivos municipales a lo largo del tiempo.

Por ejemplo, en Bilbao, “ante la gran demanda de aparcamiento en las calles por parte de residentes y visitantes, el Ayuntamiento decidió regular su uso en la vía pública mediante una Ordenanza Municipal específica y la implantación de un servicio concesionado de control y ordenación en ciertas calles. La medida buscaba el equilibrio entre la necesidad de

estacionamiento de los vecinos y la deseable rotación de vehículos que permita repartir la disponibilidad de plazas.”⁴

O en Donostia - San Sebastián donde, hace ya 20 años, se han establecido criterios para la gestión de aparcamiento desde la planificación urbanística. *“La política de aparcamiento, definida en el PGOU de 1995, discrimina los usos menos adecuados del automóvil privado y procura favorecer el aparcamiento de residentes frente al de rotación y, el de corta duración respecto al de larga. En este sentido se ha implantado el sistema OTA de aparcamiento regulado, que suma 10.000 plazas en los barrios del Centro, Antiguo, Amara y Gros-Atocha. El sistema presenta una compleja oferta de localizaciones y tarifas que buscan facilitar algunos desplazamientos y penalizar otros.”*⁵

Otro caso ejemplar en España es el de Vitoria - Gasteiz, *“pionera en el establecimiento de medidas de gestión del aparcamiento y, en particular, de la regulación del uso del espacio público a través del sistema de Ordenación del Tráfico y Aparcamiento (OTA), que inició su andadura en 1983, extendiéndose a unas 1.700 plazas del Casco Viejo y Ensanche. Posteriormente, en 1988 y en 1995 se realizaron ampliaciones del área regulada, mientras que en 1999 se implantaron los primeros parquímetros. Sin embargo, la política de aparcamiento parece haberse construido inicialmente por acumulación de decisiones aisladas, sin un esquema director que las hiciera coherentes entre sí y con las más generales de movilidad o transporte público. Entonces, se redactó un Plan Director de Aparcamientos a fin de evaluar las necesidades reales y proponer soluciones a esta problemática. En noviembre de 2009 se amplió la zona de OTA a varias calles de la ciudad, y se incluyó el pago de una cuota anual por parte de los residentes (hasta 2009 el aparcamiento en OTA era gratuito para este colectivo), con el objetivo de racionalizar el uso que se hace de la zona regulada.”*⁶

Sin ir más lejos, es importante tener en cuenta que la regulación del aparcamiento ya se está aplicando en municipios del entorno de Torrelodones. Como es el caso de Galapagar⁷, origen de la mayor parte de los viajeros externos que aparcan en Torrelodones para coger el transporte público a Madrid.

La regulación del aparcamiento suele estar acompañada de cierta polémica y contestación de los vecinos y comerciantes, sobre todo en su fase inicial. Pero cuando son intervenciones coherentes e integrales, planificadas considerando especialmente las necesidades de los residentes, acompañadas por otras medidas que mejoran la calidad del espacio público y ofrecen alternativas al transporte motorizado particular, es cuestión de tiempo que su idoneidad y los beneficios colectivos se asuman y defiendan por la opinión pública.

^{4, 5, 6} IDAE, UPM (2010) Catálogo de Experiencias españolas en movilidad sostenible y espacio urbano.

⁷ <http://www.ayuntamientodegalapagar.com/index.php/servicios-al-ciudadano/servicio-de-estacionamiento-regulado-ser>

6.2.2 Bolsas de aparcamiento de intercambio con el transporte público (P&R o aparcamiento disuasorio).

Los aparcamientos disuasorios consisten en bolsas de estacionamiento público situadas a la entrada de las ciudades o en las localizaciones periféricas de origen, normalmente próximos a estaciones y paradas de transporte público y junto a las principales vías de acceso al centro de la ciudad. Generalmente son implementados por agencias regionales de transporte, suelen ser gratuitos o de bajo coste para el usuario y algunos incluyen aparcamientos específicos para motocicletas y bicicletas. El objetivo normalmente relacionado con este tipo de medida es reducir el número de desplazamientos individuales en automóvil privado al centro de ciudades grandes, incentivando a que los conductores dejen su vehículo aparcado y cojan un medio de transporte colectivo.

La literatura técnica sitúa el origen de este tipo de medida en los años 50 - 60. En Estados Unidos, en aparcamientos ligados a estaciones de ferrocarril, o en el Reino Unido con casos pioneros como el de Oxford. La implantación de estas bolsas de aparcamiento estaba acompañada de aumento en la oferta de transporte público y buscaba contribuir a las soluciones a los problemas de congestión del tráfico en las ciudades. Desde entonces existe una larga experiencia en la implantación de este tipo de medida, que ha sido incorporada a las políticas de movilidad urbana sostenible. Por ejemplo, Estrasburgo, recurrente en recopilaciones de buenas prácticas, cuenta con un sistema de aparcamientos disuasorios bien organizado e información práctica accesible (precios, localizaciones y capacidades, etc.).⁸

En España son referencia algunas de las ciudades ya citadas anteriormente, como Donostia – San Sebastián, donde hay más de 12.500 plazas en aparcamientos subterráneos de carácter público en el centro y en la periferia, conectados con la red de autobuses. Pero también otras, como Valladolid, que *“dispone de 1.032 plazas de este tipo, en los estacionamientos de la Feria de Muestras, Usos Múltiples, La India y Las Moreras; Sevilla, donde se fomenta el intercambio coche – metro a través de “aparcamientos disuasorios gratuitos creados en la primera corona, en el entorno de las estaciones de la línea 1. En las casi 1.500 plazas disponibles, la ocupación media en días laborables alcanza el 70% en su conjunto, y en algunos de estos estacionamientos llega al 100% en horas punta entre semana.”*⁹.

A pesar de que en los objetivos declarados en la aplicación de esta política se incluye la reducción del tráfico en automóvil privado y que en las descripciones de buenas prácticas se expongan resultados positivos en este sentido, investigaciones recientes lanzan dudas sobre la efectividad global del sistema y desvelan los impactos negativos en las áreas periféricas.

⁸ <https://www.cts-strasbourg.eu/en/getting-around/park-and-ride/>

⁹ <http://elcorreoweb.es/los-aparcamientos-disuasorios-del-metro-ya-estan-llenos-EEEC202622>

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Aparcamientos disuasorios pueden aumentar el tráfico según Turnbull que se basa en información detallada sobre los efectos de los aparcamientos de intercambio en el conjunto de los sistemas de transporte de la región de Boston. Parkhurst¹¹ demuestra que aparcamientos disuasorios pueden reducir la congestión en el centro, a la vez que aumentar el tráfico en las áreas limítrofes, generando desvíos o viajes adicionales para acceder a los aparcamientos, y en algunos casos el trasvase de desplazamientos a pie a viajes en coche hasta la estación.¹²

Desde este punto de vista crítico, la experiencia de Bath¹³ tiene interés por ser un caso reconocido técnicamente, pero que ha generado movimientos de contestación ciudadana por la protección del entorno rural en localizaciones limítrofes, en algunos intentos de ampliación del sistema. O Cambridge, donde investigaciones¹⁴ demuestran que la medida ha generado relocalización e incremento del tráfico motorizado, en lugar de su reducción global.

En el contexto nacional, está el caso de Barcelona, donde artículos y noticias acusan la superación de este tipo de medida aplicada hace años. Aparcamientos disuasorios en desuso como el de Glories¹⁵ donde se vende abonos que permite, por siete euros, aparcar el coche hasta 22 horas y viajar en metro o autobús durante todo un día. A pesar de lo atractivo que el servicio pueda parecer, según fuentes de *Transports Metropolitans* de Barcelona (TMB), solamente 75 personas al día compran este abono cuando el aparcamiento tiene una capacidad para 700 vehículos. En otras localidades barcelonesas se está restringiendo el acceso a las bolsas de aparcamiento disuasorio para uso exclusivo de residentes y utilizando parte de la superficie para nuevos usos. Es el caso de Les Planes y Baixador de Vallvidrera donde, motivado por reivindicaciones vecinales, en 2014 el consistorio instaló sistemas de control en el acceso a los aparcamientos y reconvirtió parte del antiguo descampado en un área recreativa con pistas deportivas.¹⁶

En definitiva, a pesar de que desde las políticas de transporte metropolitano se defienda la idoneidad de la actuación basándose en la reducción del tráfico en las zonas centrales y el aumento en el uso del transporte público para el acceso a la ciudad, estudios demuestran que no hay una reducción real del tráfico, pero sí una redistribución del mismo con incremento de los desplazamientos en automóvil en las zonas periféricas. Incluso podría haber un aumento global de la circulación ya que el espacio liberado en el flujo de acceso al centro de la ciudad

¹⁰ Katherine Turnbull, John Evans and Herbert Levinson (2004), *Park-And-Ride/Pool: Traveler Response to Transport System Changes*, Chapter 3; Report 95, Transit Cooperative Research Program; Transportation Research Board (www.trb.org)

¹¹ G. Parkhurst (2000), "Influence of Bus-Based Park and Ride Facilities on Users' Car Traffic," *Transport Policy*, Vol. 7, No. 2, April 2000, pp. 159-172.

¹² TDM Encyclopedia: <http://www.vtpi.org/tm/tm27.htm>

¹³ <http://www.cpreavonside.org.uk/districts/banes/park-and-ride-east-of-bath/>

¹⁴ Park-and-ride - politics, policy and planning". Town and Country Planning Association. March 2010.

¹⁵ http://www.transportebcn.es/METRO/noticia/1738/la_t_olvidada.html

¹⁶ <http://www.europapress.es/catalunya/noticia-barcelona-elimina-aparcamientos-disuasorios-les-planes-iniciativa-vecinal-20140309105208.html>

atrae rápidamente nuevos individuos. Así, mientras guías y catálogos siguen ofreciendo criterios y métodos para la implantación de P&R, con descripciones de casos de referencia. Investigadores y ciudadanos discuten las bondades de la medida, sobre todo si se tiene en cuenta el efecto llamada en las zonas periféricas, haciendo ver que ofrecer plazas de aparcamiento, así como aumentar la capacidad del viario, siempre favorece la circulación en coche.

6.3 Las determinaciones del PMUS.

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible, redactado por *DIADRO Consulting* en 2012, ya identificaba la saturación del aparcamiento en los ámbitos 1. Colonia-Estación y 3. Pueblo, objetos de este estudio. Para paliar el problema el PMUS propone un Plan de Estacionamiento (PS2)¹⁸ que, junto a otros planes sectoriales, fundamenta Planes de Acción diseñados para zonas concretas. Este estudio corrobora las propuestas de reordenación incluidas en el PMUS pero cuestiona aquellas que implican un aumento de la oferta de plazas. Concretamente cabe comentar las siguientes medidas:

- 2-A002 Ordenación aparcamiento c/ Rufino Torres



La calle, sin salida termina en una bolsa improvisada en un descampado que bordea la vía de servicio. El espacio en cuestión está calificado en las Normas subsidiarias como *Espacio Libre 9.1-Parques*. Considerase que la ordenación debe limitarse al ámbito calificado como *10.2 Aparcamiento y red viaria*, liberando el espacio

actualmente ocupado por vehículos aparcados irregularmente para el uso previsto en las NNSS u otro que defina el Plan General en Redacción. El excedente de la demanda observado actualmente debería encontrar lugar en el viario o en la bolsa de la calle Real una vez regulado el aparcamiento en estos espacios.

¹⁷ Como la Guía para la Implantación de Aparcamientos Disuasorios en Andalucía de 2009 elaborado por Buchanan Consultores, disponible en: http://www.cbuchanan.es/proyectos.asp?id_servicio=9#. O la serie de guías editadas por el ITDP (Institute for Transportation and Development Policy), entre las que hay una revisión de recientes políticas de aparcamiento en ciudades europeas. https://www.itdp.org/?s=parking&category_name=report

¹⁸ Pág. 10 del documento Plan De Movilidad Urbana Sostenible de Torrelodones. II. Redacción del Plan. Agosto de 2012.

- **2-A004 Aparcamiento disuasorio en Pueblo**
El uso para el P&R de la bolsa existente en la calle Real se estima reducido y la dotación actual suficiente para la rotación comercial y la larga duración de trabajadores y residentes. El posible aumento de la oferta con respecto a la actual solamente debería justificarse con la eliminación de plazas en viario y no necesariamente en la misma proporción.
- **2-A008 Incremento del Nº de plazas en Av Valladolid**
La dotación actual se considera suficiente para la actividad comercial e incluso podría reducirse una vez regulado el aparcamiento para restringir la larga duración.
- **2-A009 Aparcamiento de disuasión Estación**
Cuestionar el interés de mantener la bolsa existente y el papel de punto de intercambio metropolitano para los municipios vecinos. En todo caso, establecer estándares máximos para dotación de plazas a fin de controlar el efecto llamada de una nueva infraestructura.

6.4 Medidas y efectos tipo

A continuación se presenta una serie de intervenciones posibles para el viario y las bolsas de estacionamiento, con una breve discusión sobre sus posibles efectos, deseables o no tanto. Algunas más restrictivas al aparcamiento y la circulación motorizada individual, favorables a un modelo de movilidad más sostenible. Y otras que atenderían a ciertas demandas actuales, con mantenimiento de la oferta cuantitativa, pero con restricciones selectivas en función de los tipos de usuario y actividades en cada zona.

E1. Eliminación total o parcial de aparcamiento en viario con ampliación de acera y/o introducción de vía ciclista.

Favorece la reducción de los desplazamientos motorizados con destino en la zona y mejora la calidad ambiental del espacio público y las condiciones para la movilidad activa (a pie y en bicicleta) y la actividad estancial en las calles.

Puede afectar el acceso motorizado al comercio local si no se ofrece una alternativa de aparcamiento más o menos cercana a los locales y al uso residencial o la actividad laboral en edificios sin garaje o aparcamiento en el interior de las parcela. También cabe considerar que la medida puede desplazar la presión de aparcamiento a otras zonas no reguladas, si no se adoptan medida preventivas.

E2. Eliminación total o parcial de aparcamiento en viario con aumento de la capacidad circulatoria

Puede ayudar a reducir los desplazamientos motorizados con destino en la zona, pero no mejora mucho la calidad ambiental del espacio público e incluso la puede empeorar ya que la mayor capacidad de la vía puede llevar a un incremento en la intensidad y la velocidad de circulación motorizada con los impactos conocidos (contaminación atmosférica, ruido, peligro, etc.) Además de las mismas afecciones vistas en la medida anterior: a los usos residenciales o de empleo y la relocalización de la demanda actual de aparcamiento.

E3. Eliminación de bolsas de aparcamiento.

Además de los efectos favorables a la movilidad sostenible normalmente asociados a cualquier reducción de la oferta de aparcamiento, en este caso cabe mencionar el potencial para la introducción de actividades en nueva edificación o espacio libre.

Reduce claramente el efecto llamada para el P&R si se eliminan aquellas bolsas próximas a paradas o estaciones de transporte público y puede afectar especialmente el comercio o la posibilidades de acceder en coche al trabajo en las áreas con uso terciario. Como en los casos anteriores cabe prevenir el desplazamiento de la presión de aparcamiento a zonas sin restricción.

R1. Regulación de aparcamiento favorable a la corta duración: comercio y servicios.

Elimina la larga duración de aparcamiento en viario o en bolsas, con el fin de garantizar una rotación que optimice la utilización de las plazas. Dependiendo de las tarifas, puede llegar a disuadir los desplazamientos en coche particular hacia la zona regulada, especialmente aquellos asociados a actividades de larga duración (trabajo, estudios,...). Por otro lado, tarifas muy bajas asociadas a una nueva disponibilidad de plazas pueden generar un efecto llamada e incremento de los niveles de congestión¹⁹. Así, las tarifas pueden y deben ajustarse en función de la hora de llegada y el tiempo de permanencia.

En caso de simple regulación y manteniendo de la oferta existente, hay menos posibilidades de mejorar la calidad ambiental de las calles, pues el espacio ocupado por vehículos sigue siendo el mismo, aunque los coches vayan cambiando. Y cuando no están ocupados, son espacios

¹⁹ Téngase como ejemplo el texto encontrado en la página web del Ayuntamiento de Galapagar donde se presentan las ventajas del SER implantado en el municipio:

“El comercio local más cerca y accesible: Ir al banco, comprar el pan o tomar un café con un amigo será más sencillo a partir de ahora, pudiendo aparcar cerca del establecimiento elegido. La rotación de vehículos permitirá encontrar sitio más fácilmente.”

<http://www.ayuntamientodegalapagar.com/index.php/servicios-al-ciudadano/servicio-de-estacionamiento-regulado-ser>

inútiles o de muy difícil serventía para otras actividades. Además, cabe cuidar la disposición de la señalización y los parquímetros necesarios para el sistema, para evitar que constituyan nuevos obstáculos en las aceras o aumenten la contaminación visual.

Su aplicación debe restringirse a las calles y entornos con actividad comercial, terciaria o equipamientos con actividades de corta duración. En estos ámbitos cabe además reservar plazas para las actividades de carga y descarga vinculadas al comercio. Como en los casos anteriores, hay que prevenir el traslado del aparcamiento a otras zonas, protegiendo especialmente las calles residenciales.

R2. Regulación de aparcamiento exclusivo para residentes.

La intención es reservar un número mínimo de plazas para residentes en ámbitos con déficit de aparcamiento residencial y tipologías edificatorias sin garaje. La oferta indiscriminada de plazas para residentes, especialmente en zonas de baja densidad y tipología unifamiliar, puede favorecer el aumento de las tasas de motorización de la población o simplemente aumentar la presencia de vehículos fuera de los garajes privados. Así cabe ajustar la dotación de plazas en función de las características del entorno, tales como la densidad y la tipología edificatoria, la proximidad a paradas de transporte público o la dotación de equipamientos y otros servicios.

R3. Facilitar el *Park-and-Pool* y el *Kiss-and-Ride*.

El aparcamiento disuasorio no siempre está vinculado con sistemas de transporte público. También está la práctica conocida como *park-and-pool*. En la que el intercambio se hace del transporte individual a un viaje compartido en vehículo privado o de empresa. Esta práctica se ha observado en Torreldones durante el trabajo de campo para este estudio, concretamente en Torreforum y la avenida de Conde de las Almenas. Compañeros que quedan en las bolsas de aparcamiento o en las paradas de autobús para compartir el viaje hasta el lugar de trabajo. También se han observado furgonetas que pasan a recoger trabajadores o conductores que pasan por las paradas en busca de acompañantes que les permitan utilizar el carril VAO (vehículos con alta ocupación) para acceder a Madrid.

Facilitar este tipo de hábito puede consistir básicamente en señalar y acondicionar mínimamente estos puntos de encuentro, con elementos que hagan la espera más amena y de forma que los vehículos puedan acceder y estacionar brevemente sin estorbar la fluidez de la vía y especialmente la circulación de los autobuses. Los puntos de espera y recogida pueden estar próximos a las paradas o vinculadas a las bolsas de aparcamiento.

Este tipo de facilidad puede servir también para otra práctica observada en Torreldones, conocida técnicamente como *Kiss-and-Ride*. Se trata de aquellas personas que acceden a la

parada de autobús traídas por un conductor, muchas veces un familiar, que sigue su viaje sin
aparcar en la zona.

6.5 Alternativas de ordenación por ámbitos

A continuación se resumen las dinámicas de aparcamiento descritas en el capítulo 5 para las zonas de estudio y se plantean alternativas de ordenación apuntando los posibles efectos. Las afecciones varían en función de los rasgos urbanísticos (uso, densidad, tipo edificatorio, presencia de garajes, jerarquía viaria, tipo de acondicionamiento y reparto del espacio vial, etc.) y las normas vigentes para determinadas parcelas.

6.5.1 Ámbito 1-A. Colonia - Estación

Dinámica de aparcamiento:

- *Alta ocupación con pautas distintas en función de la proximidad a la Jesusa Lara o a la estación de trenes: muy larga duración y nula rotación comercial en la parte sur (asociada a P&R) y larga + corta en la parte norte (atribuida a trabajo + clientes en comercio).*
- *Bolsa en la calle de Manuel Pardo prácticamente exclusiva para P&R (74 plazas).*
- *Alta presencia de viajeros de otros municipios (80%), especialmente de Galapagar.*
- *El comercio únicamente tiene cierta presencia (con necesaria revitalización) en la Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo y calle de Doctor Mingo.*

Alternativas de intervención:

- **Vías colectoras (Agapito Martínez, Manuel Pardo, Javier García de Leániz y Paseo Vergara).** Baja densidad residencial con garajes, sin actividad comercial. Aceras estrechas o inexistentes bordeadas por muros y verjas de viviendas unifamiliares.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de acera o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso en coche al comercio en la parte norte, y al P&R en la parte sur de los ejes.
 - B. *Regulación favorable a la rotación en la parte norte y exclusiva para residentes en la parte sur.* Evita el P&R en el viario, favorece la actividad comercial con la posibilidad de incrementar desplazamientos en coche por motivo de compra. En el caso residencial, la medida atendería a la demanda actual con la posibilidad de aumentar la presencia de vehículos fuera de garajes privados.
- **Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo y calle de Doctor Mingo.** Vivienda colectiva de densidad media – baja, sin garajes, comercio en plantas bajas. Borde de la estación.

- A. **Eliminación de aparcamiento.** Potencialmente útil para ampliación de aceras o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado al comercio local y al P&R.

- B. *Regulación favorable a la rotación.* Evita el P&R en el viario, puede favorecer la actividad comercial pero también fomentar desplazamientos locales en coche.
- **Vías locales.** Baja densidad residencial con garajes, sin actividad comercial. Aceras estrechas o inexistentes bordeadas por muros y verjas de viviendas unifamiliares.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de acera. Afecta el aparcamiento de residentes y el acceso motorizado de visitantes a las viviendas.
 - B. *Regulación exclusiva para residentes.* La medida atendería a la demanda actual de residentes con la posibilidad de aumentar la presencia de vehículos fuera de los garajes. Afecta al acceso motorizado de visitantes a las viviendas. Puede tener la función de prevenir el desplazamiento del estacionamiento de larga duración a estas vías, si se regula el aparcamiento en las calles principales y colectoras.
- **Bolsa en la calle de Manuel Pardo.** Comercio cercano y baja densidad residencial de viviendas adosadas, con garajes.
 - A. *Eliminación de la bolsa de aparcamiento.* Reduce el efecto llamada para P&R. Demanda aumento de la oferta de alternativas locales de acceso a la estación, en transporte colectivo, bicicletas y mejora peatonal.
 - B. *Mantenimiento de la bolsa actual con regulación exclusiva para residentes.* El objetivo es eliminar el efecto llamada a viajeros de otros municipios. Puede ser complementaria a la eliminación de aparcamiento de larga duración en viario
 - C. *Construcción de aparcamiento disuasorio (previsto en PMUS) de mayor capacidad.* Tener en cuenta el previsible aumento del efecto llamada y consecuente aumento del tráfico en vías de acceso en horas punta.



La bolsa habitada ocupa parcelas calificadas en las NNSS como Edificación

Multifamiliar Mixta - RM. El mantenimiento de la bolsa requiere el cambio de uso de las parcelas, ya sea para su utilización como aparcamiento u otro tipo de espacio libre público. Es necesario tener en cuenta el carácter metropolitano del aparcamiento vinculado la estación de cercanías y que la planificación y financiación de la nueva infraestructura debería hacerse de forma coordinada con el Gobierno Autonómico y el Consorcio Regional de Transportes de Madrid.

6.5.2 Ámbito 1-B. Jesusa Lara

Dinámica de aparcamiento:

- *Afluencia media baja al autobús, con 57% de viajeros provenientes de otros municipios, sobre todo de Galapagar.*
- *Entre los residentes en Torrelodondes, marcada presencia de vecinos de la Colonia.*
- *Menor impacto del P&R en la zona (9% de los usuarios de aparcamiento).*
- *La actividad comercial marca la pauta de aparcamiento: hasta cuatro horas en horario comercial (62% o 338 coches a lo largo del día).*
- *Pautas típicas de residentes suman el 22% (121 coches).*
- *Pautas similares en las calles perpendiculares hacia el norte de la calle de Jesusa Lara.*

Alternativas de ordenación:

- **Calle de Jesusa Lara.** Eje comercial con presencia de residencia en plantas superiores.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de acera o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado al comercio local por lo que habría que barajar la posible reubicación de al menos parte de la oferta actual.
 - B. *Regulación de aparcamiento para rotación.* Evita el de larga duración y puede favorecer la actividad comercial.
- **Calles perpendiculares al norte de la calle de Jesusa Lara (José Luis Velasco, Antonio Muñoz Manzanegue y avenida de Rosario Manzanegue).** Presencia de comercio y equipamientos. Baja densidad residencial.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de aceras o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado al comercio local y a equipamiento en la avenida de Rosario Manzanegue (Casa de Cultura).
 - B. *Regulación de aparcamiento para rotación.* Puede favorecer la actividad comercial o el acceso al equipamiento cultural con efecto llamada a desplazamientos locales en coche.

- **Vías locales paralelas a la calle de Jesusa Lara. Sin comercio y baja densidad residencial con garajes.**

- A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de aceras. Afecta al aparcamiento de residentes y al acceso motorizado de visitantes a las viviendas.
- B. *Regulación exclusiva para residentes.* La medida atiende a la demanda actual de residentes con la posibilidad de aumentar la presencia de vehículos fuera de los garajes. Afecta al acceso motorizado de visitantes a las viviendas. Puede tener la función de prevenir el desplazamiento del estacionamiento de larga duración a estas vías, si se regula el aparcamiento en las calles principales y colectoras.

6.5.3 Ámbito 2. Torreforum

Dinámica de aparcamiento:

- *Alta ocupación en bolsa y media en viario.*
- *Media duración de rotación para equipamiento (39%, 128 coches) y larga para P&R – autobús (otros 39%).*
- *90% de viajeros provenientes de Torreldones.*
- *Punto de encuentro para el viaje compartido (car-pooling).*

Alternativas de ordenación:

- **Viario (calles de Santo Cristo del Consuelo y Ricardo de León).** Sin comercio, con equipamiento y baja densidad residencial con garajes.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de aceras o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado a equipamientos deportivos.
 - B. *Regulación de aparcamiento para rotación.* Puede favorecer al acceso a equipamientos, pero con efecto llamada a desplazamientos locales en coche.
- **Bolsa en la calle de Santo Cristo del Consuelo.** Sin comercio, con equipamiento y baja densidad residencial con garajes.
 - A. *Eliminación de la bolsa de aparcamiento.* Reduce el efecto llamada para P&R. Demanda un aumento de la oferta de alternativas locales de acceso a la estación: en transporte colectivo, bicicletas y mejora peatonal.
 - B. *Mantenimiento de la bolsa actual con regulación exclusiva para residentes.* El objetivo es eliminar el efecto llamada a viajeros de otros municipios, como medida preventiva ya que actualmente la mayoría de viajeros viene de Torreldones, según la encuesta realizada. Puede ser complementario a la eliminación de aparcamiento de larga duración en viario.



La bolsa de aparcamiento adjunta a las pistas deportivas del Club de Campo está calificada como *Espacio Libre 9.3. Verde deportivo, destinado a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población*²⁰. Los resultados de este estudio identifican una importante ocupación de la bolsa por el P&R vinculado a la parada de autobús en la calle Carretera de Torrelodones. En el caso de mantenerse este uso, cabría modificar la calificación actual y justificar la compensación de la función prevista para el espacio libre en otro lugar cercano.

6.5.4 Ámbito 3-A. Pueblo – Camino de Valladolid y Conde de las Almenas

Dinámica de aparcamiento:

- *Confluencia de la mayor diversidad de pautas de aparcamiento.*
- *Afluencias a paradas de la gasolinera y calle de Huertos muy alta y a Conde las Almenas, baja.*
- *Presencia proporcional de viajeros de otros municipios variable según parada (la mayoría en la parada de Camino de Valladolid – gasolinera)*
- *Las pautas de ocupación propias de residentes suman un 46% (580 coches), la corta duración en horario comercial un 33% (426 coches) y la larga duración, asociada al P&R o al trabajo en la zona, un 21%.*
- *Larga duración en la bolsa de la calle Real, no derivada de P&R (según encuesta). Se observa también utilización por residentes (29 coches sin moverse).*
- *El tramo de la calle Real tampoco parece ser utilizado para P&R. Presencia mayoritaria de pautas típicas de residentes, comercio y servicios (87%).*
- *P&R de la parada de la avenida de Conde de las Almenas tiene lugar en la misma vía. Coexistencia con residentes.*

²⁰ Normas Subsidiarias de Torrelodones. Art. 11.9. Zona 9. Espacios Libres. EL.

- **Aparcamiento en Rufino Torres (vía y bolsa irregular) mayoritariamente de media duración, probablemente relacionada con gestiones o compras en el Pueblo.**
- *La corta duración en las tomas intermedias marca la actividad comercial y de servicios del eje principal.*
- *La calle del Nogal tiene un comportamiento similar, pero con menor presencia del P&R y mayor presencia residencial.*
- *Calle del Camino de Valladolid con alta ocupación (90% - 100% del medio día hasta la noche). Tramo a este de la calle de Rufino Torres con mayor presencia de P&R y tramo al oeste con aparcamiento residencial.*

Alternativas de ordenación:

- **Calle del Camino de Valladolid.** Tramo comercial con vivienda en plantas superiores, densidad media - baja con garajes.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de acera o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado al comercio local por lo que habría que barajar la posible reubicación de al menos parte de la oferta actual.
 - B. *Regulación de aparcamiento para rotación.* Evita larga duración y puede favorecer la actividad comercial, con posible incremento de desplazamientos locales en coche.
- **Avenida de Conde de las Almenas.** Carretera de Hoyo – conexión interurbana, parque y uso residencial de densidad baja con garaje.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de aceras y encaje de vía ciclista o carril-bus.
 - B. *Regulación de aparcamiento mixto para residentes y rotación para parque.* Puede favorecer el acceso al parque con efecto llamada de desplazamientos locales en coche.
- **Vías locales perpendiculares a la avenida.** Uso residencial de densidad media-baja con garaje.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de acera. Afecta al aparcamiento de residentes y al acceso motorizado de visitantes a las viviendas.
 - B. *Regulación exclusiva para residentes.* La medida atiende a la demanda actual de residentes con la posibilidad de aumentar la presencia de vehículos fuera de los garajes privados. Afecta al acceso motorizado de visitantes a las viviendas. Puede tener la función de prevenir el desplazamiento del estacionamiento de larga duración a estas vías, si se regula el aparcamiento en otras calles.

- **Bolsa en la calle Real.** Eje comercial, administración pública y oficinas. Uso residencial de densidad media-baja con garaje en algunos casos.
 - A. *Regulación de aparcamiento exclusivamente para rotación comercial.* Puede favorecer actividad comercial en el centro. Afecta a residentes y especialmente a trabajadores en la zona.
 - B. *Construcción de aparcamiento subterráneo* (antecedente: estudio de viabilidad) para rotación comercial y larga duración (P&R, trabajadores comercio y funcionario). Con previsible aumento del efecto llamada y consecuente aumento del tráfico en vías de acceso.



La parcela correspondiente a la bolsa de la calle Real está calificada como *Conjunto con Proyecto*, que *corresponde a zonas desarrolladas o a desarrollar conforme a un Proyecto unitario anterior a la vigencia de las Normas Subsidiarias, en las que regirán las condiciones de uso propias del proyecto original*²¹. El PGOU en redacción debería contemplar los usos previstos para el conjunto en cuestión y en todo caso considerar la incorporación de la función de aparcamiento, que actualmente sirve al comercio local, las personas que trabajan en el Pueblo y, en menor medida, a los residentes.

6.5.5 Ámbito 3-B. Pueblo – Plaza del Caño Flor de Liz

Dinámica de aparcamiento:

- *Alta ocupación del aparcamiento en viario.*
- *Media duración (rotación comercio) y larga (residentes y trabajadores).*
- *Bolsa en calle Flor de Liz infrutilizada.*

²¹ Normas Subsidiarias de Torrelodones. Art. 4.10. Conjunto con Proyecto.

Alternativas de intervención:

- **Viarío.** Uso residencial (Eustaquio Gil, Flor de Liz y Hermanos Velasco) y mixto residencial + comercio (Carlos Picabea y José Sánchez Rubio) con densidad media, no todas con garaje.
 - A. *Eliminación de aparcamiento.* Potencialmente útil para ampliación de aceras o encaje de vía ciclista. Afecta al acceso motorizado a comercio y viviendas sin garaje.
 - B. *Regulación mixta de aparcamiento* (residencial + rotación). Puede favorecer el acceso al comercio, con efecto llamada a desplazamientos locales en coche.
- **Bolsa en la calle Flor de Liz.** Comercio próximo pero no inmediato. Pistas deportivas y media densidad residencial con garajes.
 - A. *Eliminación de la bolsa de aparcamiento.* Potencial para nueva actividad (comercio, equipamiento o espacio libre). Afecta a residentes y en parte a comercio y servicios en el centro del pueblo.
 - B. *Mantenimiento de la bolsa actual con regulación para rotación y larga duración de residentes o trabajadores.* Complementario a eliminar aparcamiento en viario.



El espacio que actualmente ocupa la bolsa de aparcamiento a la que se accede a través de la calle Flor de Liz, tiene calificación de *Equipamientos y Dotaciones. Eq 7.1 Comercio y Servicios*. Como en el caso anterior, de mantenerse el uso previsto en el NNS, el uso de aparcamiento podría estar vinculado al edificio de uso comercial. Y cabe recordar que actualmente la superficie disponible se ocupa sólo parcialmente (en torno al 50%) con pautas atribuibles a residentes y personas que trabajan en el centro, pero también, aunque en menor medida (16%), a la rotación vinculada a comercio y servicios en el Pueblo.

6.6 Recomendaciones para el PGOU

Según la legislación urbanística, los planes Generales pueden regular la dotación de plazas de aparcamiento en edificios y establecer criterios y medidas para el suelo urbano. Aquí se incluyen algunas recomendaciones de carácter general²²:

- Reducir los Estándares mínimos de plazas de aparcamiento en edificios, permitiendo experiencias que favorezcan una menor tasa de motorización de la población.
- Establecer estándares máximos de plazas de aparcamiento en edificios, especialmente los no residenciales, en áreas con buena dotación de transporte público. En la tabla siguiente se muestran valores aplicados en algunas ciudades europeas:

CIUDAD	NORMAS APARCAMIENTO RESIDENCIAL
Amsterdam	1 plaza / vivienda + 0.2 para visitantes
Amberes	1,1 plaza / vivienda ; 2 plazas de bicicleta /vivienda
Barcelona	1 plaza / 2-6 viviendas (dependiendo de la zona)
Copenhague	1 plaza / 100 m2
Hamburgo	0,2 plaza / vivienda en distrito centro y 0.8 / vivienda fuera
Madrid	1 plaza / vivienda
Munich	1 plaza / vivienda
Estocolmo	0,14 plazas / habitación
Estrasburgo	0,5 plazas / vivienda si está a menos de 500 metros del transporte público y 1 plaza / vivienda si la distancia es mayor
Viena	1 plaza / vivienda

Fuente: Institute for Transportation and Development Policy - ITDP

- No aumentar las exigencias de dotación de plazas de aparcamiento en el suelo urbanizable o urbano no consolidado, sobre los previstos en la legislación.
- Evitar aplicar los mismos estándares al suelo urbano consolidado y establecer techos máximos para el número de plazas de estacionamiento en áreas urbanas completas.
- Establecer criterios de diseño relativos al aparcamiento para los planes de acondicionamiento de áreas existentes, así como recomendar a los planes de desarrollo la limitación de plazas de estacionamiento en viario y en los bordes de parcela, priorizando la localización en el interior de las manzanas.
- Estudiar los impactos que puede tener la dotación de aparcamiento en la introducción de nuevos usos del suelo.

²² Pozueta Julio, et al. 2009. *La ciudad paseable: Recomendaciones para la consideración de los peatones en el planeamiento, el diseño urbano y la arquitectura*. CEDEX. Madrid

7. CONSIDERACIONES FINALES
Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Como figura en los documentos antecedentes²³ y se confirma en este informe, las calles de Torrelodones están marcadas por una alta ocupación del aparcamiento a lo largo del día. Hecho que, asociado a las reducidas dimensiones de aceras, compromete la imagen urbana y la calidad ambiental de las calles del municipio. Además, como el aparcamiento está siempre vinculado a la circulación motorizada en vehículo privado, también estamos hablando de otros impactos, como la congestión y la pérdida de tiempo, el consumo energético, la contaminación (atmosférica, acústica y visual) y las correspondientes derivadas económicas y sociales.

Todo desplazamiento en coche empieza y termina en una plaza de aparcamiento. Por lo tanto su gestión es uno de los principales instrumentos para el control del uso del vehículo privado en las ciudades. Probablemente, una de las maneras más eficaces y poco costosas de disuadir la circulación en coche. Esta visión se alinea con el “nuevo paradigma” de la gestión del aparcamiento, que discute su concepción como condición de accesibilidad. Este nuevo enfoque supera la idea de que siempre es deseable una ampliación de la oferta de plazas y la sustituye por el principio de que la abundancia de aparcamiento puede ser perjudicial y que este debe ser costado por sus usuarios siempre que sea posible (Pozueta 2009)²⁴. La racionalización del estacionamiento también puede liberar un valioso espacio público en los centros urbanos, representando una oportunidad para mejorar de la infraestructura peatonal el paisaje urbano en general, plantar arbolado, introducir vías ciclistas, carriles bus, etc. Los ingresos municipales resultantes de la regulación deben ayudar a financiar estas acciones.

A lo largo del estudio se ha descrito como la alta ocupación del aparcamiento diurno está repartida entre diversos usos. Entre ellos, algunos aceptables y hasta cierto punto deseables, como es la rotación comercial o el acceso de residentes, pero también hay otros que se podrían evitar. Concretamente cabría favorecer el aparcamiento de corta duración respecto al de larga en los ejes con vocación comercial y proteger el de residentes en las calles locales. Así como eliminar del viario o al menos reducir sustancialmente el aparcamiento de larga duración vinculado al intercambio con el transporte público metropolitano.

Tras analizar las pautas de aparcamiento en los distintos ámbitos, se concluye que la larga duración diurna que se debe a los residentes representa una parte pequeña del total, siendo esta derivada mayoritariamente del acceso al transporte público (P&R) y el trabajo en la zona (comerciantes, funcionarios y otros profesionales). Cabe diferenciar y caracterizar estos tres tipos de actividades que generan ocupación durante largos períodos del día, para saber cuáles interesan permitir y cuáles deberían ser disuadidos.

²³ PMUS - 2012 y Propuestas para la mejora de la movilidad en las vías públicas de Torrelodones mediante la regulación del estacionamiento - 2013.

²⁴ Pozueta Echavarrí, Julio, et al. 2009. *La ciudad paseable: Recomendaciones para la consideración de los peatones en el planeamiento, el diseño urbano y la arquitectura*. CEDEX. Madrid.

El aparcamiento diario de residentes detectado con estancias superiores a 15 horas podría

evitarse sobre todo allí donde las tipologías edificatorias cuentan con garajes. En todo caso, parece tratarse de un impacto que no sería tan problemático si no se sumara a los demás usos mencionados.

La demanda de aparcamiento de las personas que trabajan en el pueblo podría reducirse si se mejoran las alternativas de acceso al centro, y en todo caso, debería cuantificarse de forma precisa y localizarse fuera del viario, en garajes o parkings vinculados a los lugares de empleo, costeados por los empresarios y la administración pública que generan esta demanda. De todas formas, es un aparcamiento con cierto interés para el pueblo al estar vinculado a las actividades económicas y administrativas locales.

Ya en lo que respecta al aparcamiento de intercambio con el transporte público, cabría hacer la diferencia entre los usuarios locales y los que vienen de fuera de Torrelodones. Pero en cualquiera de las dos situaciones, se trata de una práctica que se podría evitar o al menos reducir considerablemente. En el caso de los desplazamientos internos hay la posibilidad de que sean viajes cortos, de distancia que se podrían vencer caminando en cinco, diez o quince minutos. O recorridos más largos, que podrían hacerse en bicicleta, transporte público urbano, o en coche compartido, siempre que se ofrezcan condiciones seguras y eficaces para ello. Para los residentes de otros municipios, aunque la opción del caminar sea poco probable, la bicicleta, el transporte público o el viaje compartido siguen siendo alternativas idóneas al desplazamiento individual en coche privado.

El caso es que actualmente cualquier usuario tiene muchas facilidades para dejar su vehículo aparcado en las calles o parcelas habilitadas para ello en Torrelodones. Con el agravante de que algunos ni siquiera contribuyen fiscalmente para disfrutar de esta facilidad. Sin cualquier tipo de regulación, o incluso con algunas medidas que facilitan el aparcamiento, como el acondicionamiento de parcelas para este uso, el resultado es el descrito al principio. Calles y bolsas llenas de coches aparcados indiscriminadamente durante prácticamente todo el día y congestión en las vías de acceso en las horas punta.

Esta situación crítica, puede entenderse como una oportunidad de transformación, especialmente si se tiene en cuenta el contexto de la planificación urbanística y de la movilidad en el municipio. Torrelodones cuenta con un PMUS aprobado y con un Plan General de Ordenación Urbana en redacción. Es el momento ideal, para revisar las acciones previstas en del Plan de Movilidad y en su caso ponerlas en marcha, así como incorporar directrices pertinentes en materia de movilidad al Plan General.

Adenda aprobada provisionalmente
por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

8. PLANOS

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el
Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.

Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8D92A2A72E1C0B7721BB172C

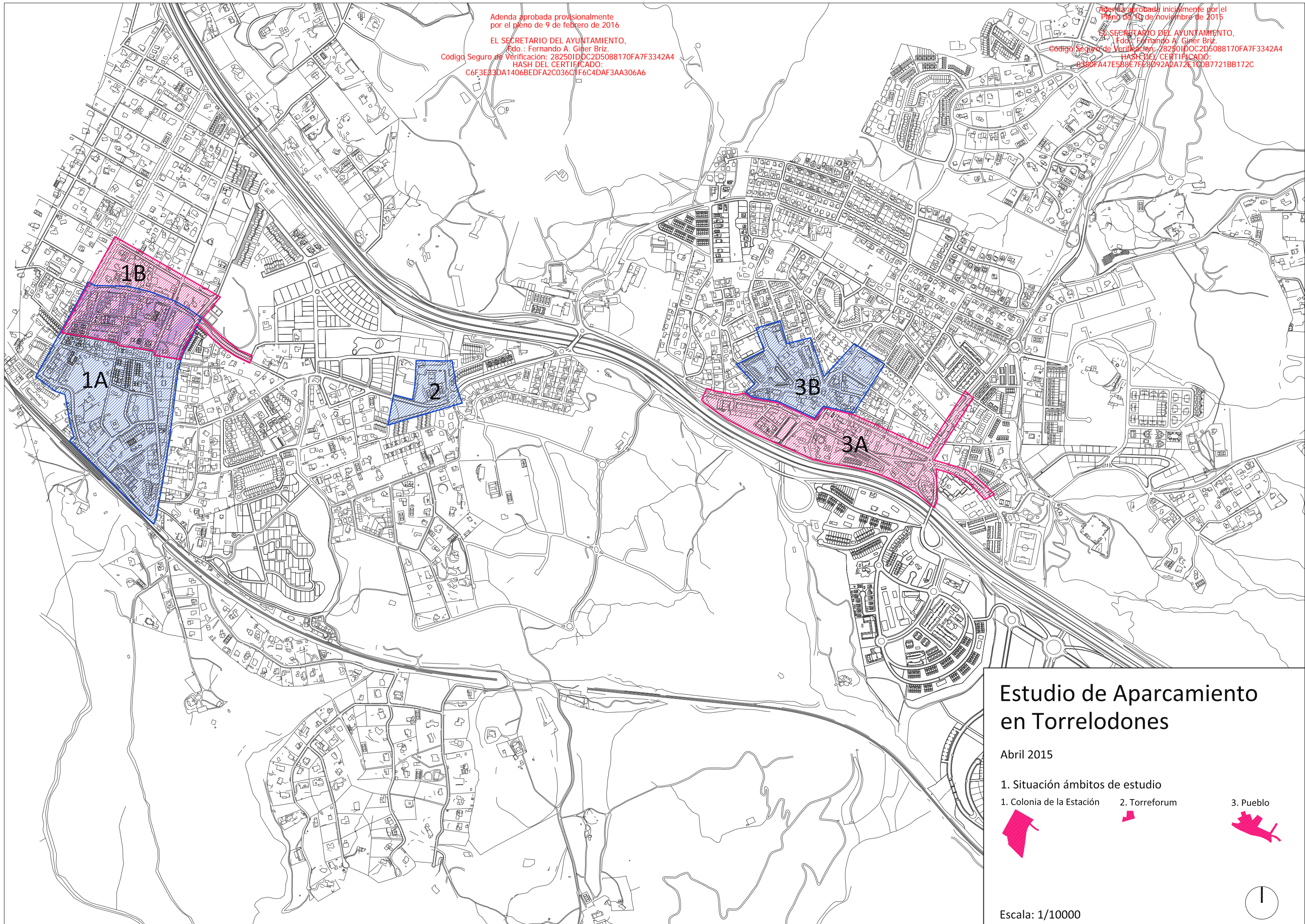
1. SITUACIÓN ÁMBITOS DE ESTUDIOS. Escala 1:1000

2.1 ITINERARIOS Y PARADAS DE ÁMBITOS 1 Y 2. Escala 1:4000

2.2 ITINERARIOS Y PARADAS DE ÁMBITO 3. Escala 1:4000

Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Edo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
C6F3E33DA1406BEDFA2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Edo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E5B8E7FE8092A2A72E100B7721BB172C



Estudio de Aparcamiento en Torreldones

Abril 2015

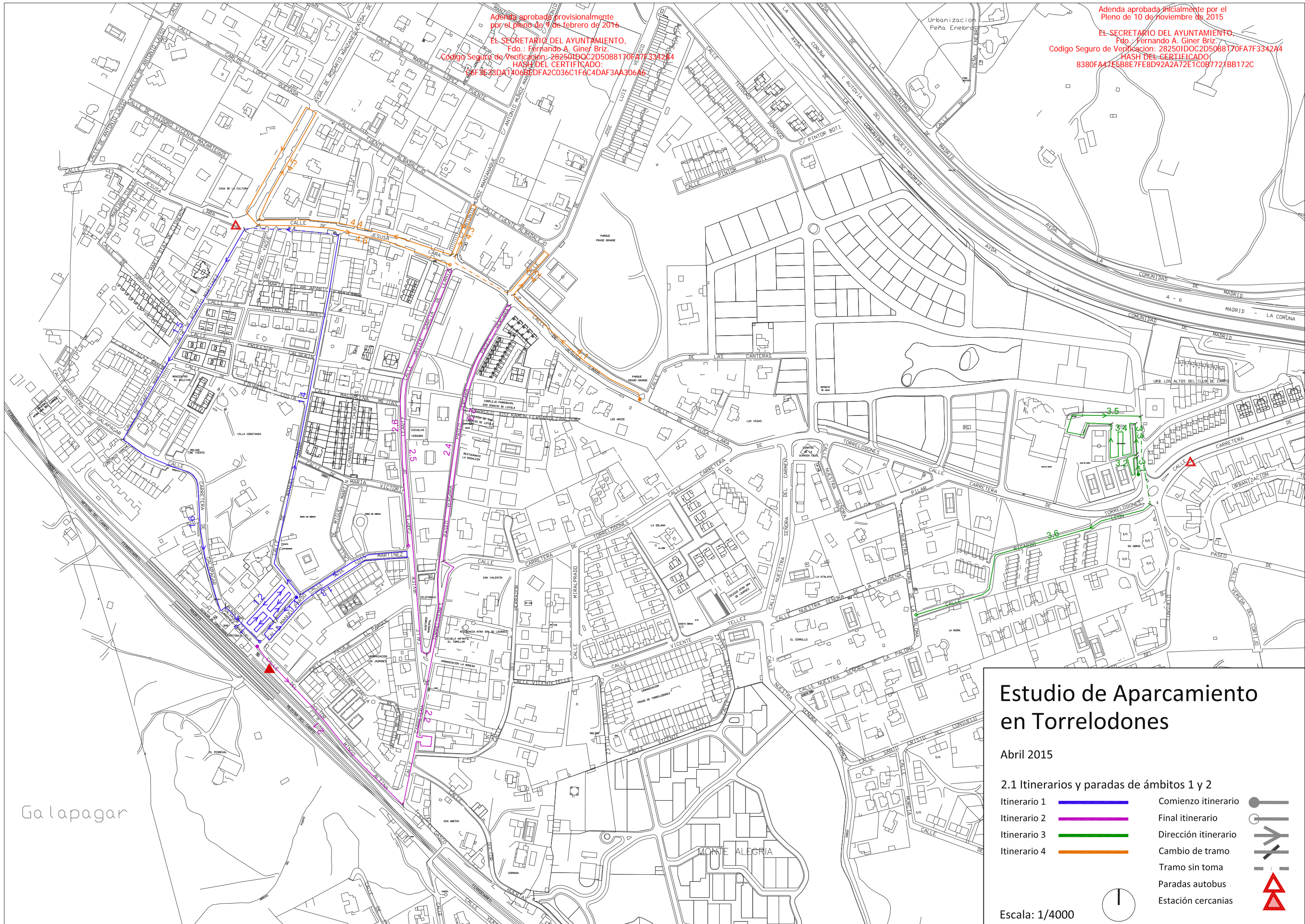
1. Situación ámbitos de estudio
- 1. Colonia de la Estación
 - 2. Torreforum
 - 3. Pueblo

Escala: 1/10000



Adenda aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
83F9E33DA1406BDF2A2C036C1F6C4DAF3AA306A6

Adenda aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
Fdo.: Fernando A. Giner Briz.
Código Seguro de Verificación: 282501DOC2D5088170FA7F3342A4
HASH DEL CERTIFICADO:
8380FA47E58BE7FE8D92A2A72E1C0B7727BB172C



Estudio de Aparcamiento en Torreledones

Abril 2015

2.1 Itinerarios y paradas de ámbitos 1 y 2

Itinerario 1		Comienzo itinerario	
Itinerario 2		Final itinerario	
Itinerario 3		Dirección itinerario	
Itinerario 4		Cambio de tramo	
		Tramo sin toma	
		Paradas autobús	
		Estación cercanías	

Escala: 1/4000

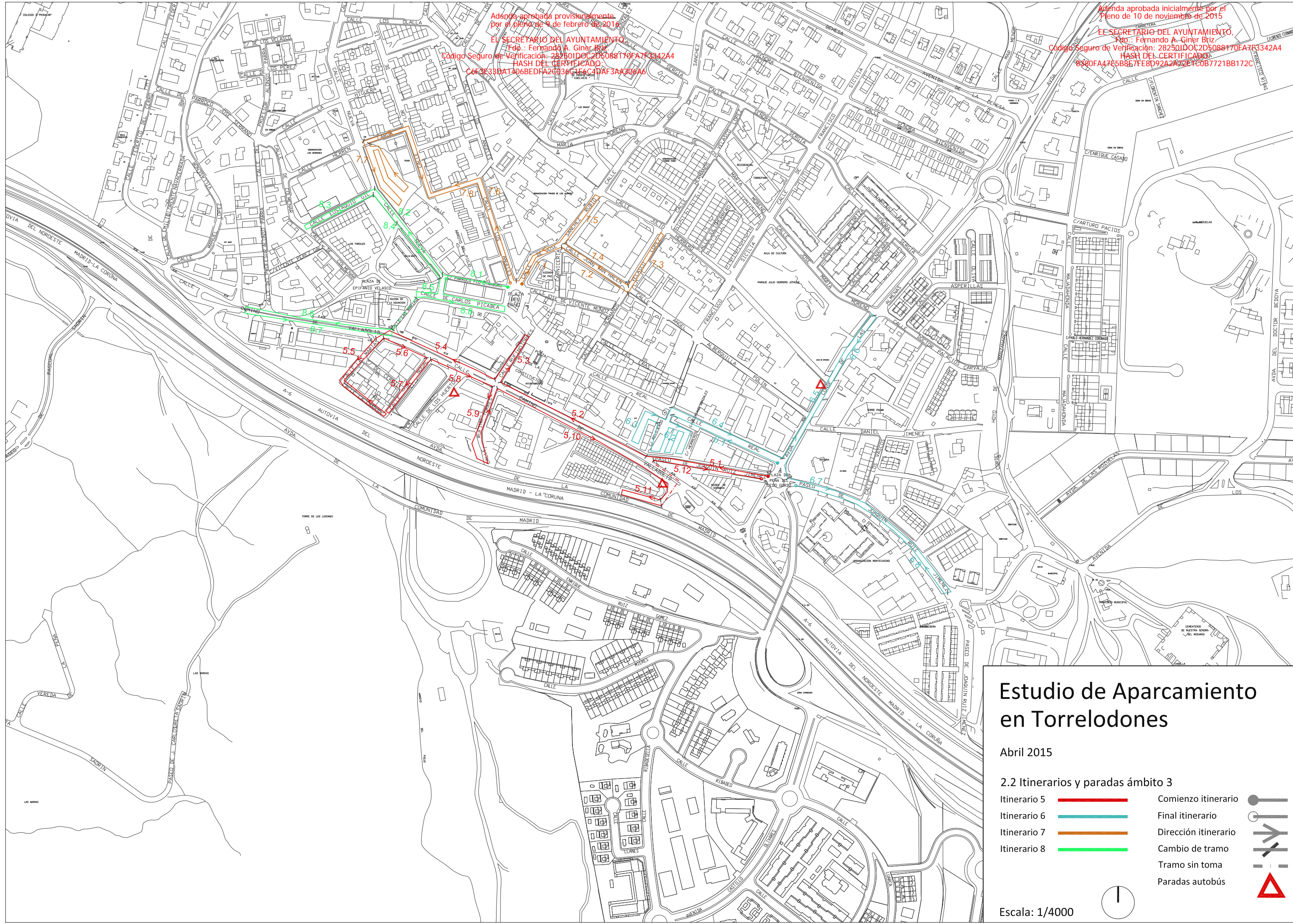
Galapagar

Acta aprobada provisionalmente por el pleno de 9 de febrero de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: Fernando A. Giner Briz
Código Seguro de Verificación: 282501D0C2D5088170EA7E3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: C6F3F338B41406BEDFA2836C456C4D4F3AA306A6

Acta aprobada inicialmente por el Pleno de 10 de noviembre de 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Fdo.: Fernando A. Giner Briz
Código Seguro de Verificación: 282501D0C2D5088170EA7E3342A4
HASH DEL CERTIFICADO: 8380FA47E5B8E7FE8D92A27A2E1C0B721BB172C



Estudio de Aparcamiento en Torrelodones

Abril 2015

2.2 Itinerarios y paradas ámbito 3

- Itinerario 5 —
 - Itinerario 6 —
 - Itinerario 7 —
 - Itinerario 8 —
- Comienzo itinerario
 - Final itinerario
 - Dirección itinerario
 - Cambio de tramo
 - Tramo sin toma
 - Paradas autobús

Escala: 1/4000





AREA DE URBANISMO

/jmt

**MODIFICACION PUNTUAL 1/2013 DE LAS NNSS/97 VIGENTES REFERIDA
A LA FLEXIBILIZACION DE USOS /**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Antecedentes últimos:

- **Aprobación del AVANCE y Aprobación inicial** por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 10/11/2015
- Informe técnico favorable para la Aprobación provisional del 26/01/2016
- **Aprobación provisional** por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 09/02/2016
- **Remisión del Expediente** a la Dirección General de Urbanismo de la CAM, para su aprobación definitiva, con fecha de entrada 12/02/2016. Desde el servicio administrativo correspondiente se comunica telefónicamente al Ayuntamiento, la necesidad de adjuntar INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA al Expediente.

Legislación aplicable:

Además de la Legislación específica autonómica,- Ley 9/2001 del suelo de la CAM, y sus sucesivas modificaciones-, es aplicable la Legislación Estatal de carácter básico como el RDL 7/2015, de 30 de octubre, relativo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Art 22 del TRLS y RU /2015, se refiere a la *“Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”* concretando en el Apdo. 4, lo siguiente:

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

Necesidad del INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA:

Pues bien, a la luz del contenido técnico de la Modificación puntual 1/2013, de las NNSS/97 referida a la Flexibilización de usos, puede afirmarse, que el informe de sostenibilidad económica en rigor, no resulta pertinente, porque dicha Modificación, no implica de ninguna manera un desarrollo urbano al que se refiere genéricamente el Art.22, ni tampoco supone una actuación sobre el medio urbano, que tenga relación alguna con la implantación de nuevas infraestructuras o servicios, ni finalmente se destina nuevo suelo a usos productivos.

Nos remitimos a las siguientes explicaciones que, entre otras, constan en la Memoria de la Modificación 1/2013, y que aquí se reproducen:

CRITERIOS TECNICOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION /

Generales /

- a) Mantener inalterables las condiciones de aprovechamiento de las Ordenanzas Particulares del CAP.11, de manera que la presente modificación no suponga incremento alguno de la edificabilidad lucrativa



MOTIVO: Firmado Digitalmente
HASH DEL CERTIFICADO: A417A4A3588A31C8171DF0216A2848BD01D51BA7
FECHA DE FIRMA: 07/03/2016
PUESTO DE TRABAJO: ARQUITECTO
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC241D2F1A35FEC964EB4
NOMBRE: ALBERTO ALONSO BERCERO



AREA DE URBANISMO

/jmt

- asignada a las parcelas, manteniendo en todo caso, a efectos del cumplimiento del Art. 67 de la Ley 9/2001, la proporción entre aprovechamientos y dotaciones públicas.
- b) Mantener la estructura básica de las Ordenanzas vigentes, respetando la compatibilidad de usos existente, de tal manera que lo que en todo caso, se amplían y flexibilizan las condiciones, pero no se restringen respecto de la situación actual, a salvo de corrección de errores materiales evidentes o incoherencias manifiestas.
 - d) Mantener un justo equilibrio entre las demandas sociales de flexibilización de usos, **el fomento de medidas que reactiven las actividades económicas**, y los criterios urbanísticos básicos que fundamentaron la zonificación establecida por el planeamiento vigente, sin que en ningún caso, las modificaciones introducidas supongan un nuevo modelo territorial, o cambios fundamentales de la ordenación urbanística, que justificarían una revisión del planeamiento.

La Modificación 1/2013, se limita a flexibilizar las condiciones de uso entre las distintas Zonas de Ordenanzas particulares buscando una relativa dinamización de la actividad económica, al extender la posibilidad de que algunos usos, especialmente comerciales y dotacionales, se puedan implantar en determinadas localizaciones donde hasta ahora no estaban permitidos, pero todo ello sin alterar la distribución de Ordenanzas de edificación prevista en el planeamiento vigente.

Por lo tanto, el alcance de la Modificación 1/2013, cuyo ámbito se reduce al suelo urbano, queda meridianamente claro en relación a la sostenibilidad económica en cuanto:

- No modifica la ordenación urbanística vigente, manteniéndose la estructura general en todo el término municipal, sin alteración de las redes generales y locales.
- No se altera la calificación de ningún solar en el ámbito del suelo urbano
- No se alteran los parámetros (edificabilidad y ocupación) de aprovechamiento lucrativo y condiciones de volumen de ninguna Zona de Ordenanza en suelo urbano.
- No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres
- No implica la alteración de ninguna determinación gráfica del planeamiento vigente.

Y en consecuencia

- No supone ningún desarrollo urbanístico nuevo
- No implica el desarrollo de nuevas infraestructuras
- No implica aumento de la densidad de población
- No se deriva un incremento del número de viviendas

Conclusión:

Puede afirmarse que la Modificación puntual 1/2013, no tendrá consecuencias negativas sobre la economía municipal. Al contrario, como también se justifica en la Memoria, se enmarca en el contexto de la aparición de legislación reciente, tanto de ámbito estatal como autonómica, referida a la liberalización de la economía y flexibilización del comercio, tratando de impulsar los mecanismos legales que puedan contribuir a la generación de la inversión y empleo, potenciando la iniciativa empresarial, la generación de mayor número de actividades, y el dinamismo económico, teniendo en todo caso efectos positivos sobre los recursos y capacidad económica del Ayuntamiento.

FDO: EL ARQUITECTO MUNICIPAL/ ALBERTO ALONSO BERCERO

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

