



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

.....

**PLIEGO TECNICO**

**1. OBJETIVOS DEL AVANCE /**

**1.1. GENERALES /**

1. **Adaptar el planeamiento general a la normativa actual** dado que desde la entrada en vigor de las NNSS/97 han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo, el planeamiento urbanístico y al medio ambiente. Entre otras y como más destacables:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid y sucesivas modificaciones:
  - Art. 15 de la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas / BOCM del 28/diciembre/2001
  - Art. único de la Ley 2/2005, de 12 de abril de Modificación de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid / BOCM del 13/abril/2005
  - Art. 21 de la Ley 4/2006, de Medidas Fiscales y Administrativas / BOCM del 29/diciembre/2006
  - Arts.10 a 18 de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid / BOCM del 1/agosto/2007
  - Art.10 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas / BOCM del 28/diciembre/2007
  - Art.12 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público / BOCM del 29/diciembre/2010 /
  - Art.17 de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas / BOCM del 29/diciembre/2011
  - DISP. FINAL PRIMERA Y SEGUNDA de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid / BOCM del 15/junio/2012
- Ley 8/2005, de 28 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.
- Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de viviendas rurales sostenibles (CAM)
- Ley 13/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid



- RDL2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido Ley del Suelo (estatal)
  - RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo
  - Ley 21/2012, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
2. **Garantizar** que el proceso de ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la información y la **participación pública**, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas.
3. **Actualizar el planeamiento general** de forma que responda, tanto a las circunstancias de la realidad presente, como a las expectativas y pretensiones futuras de la ciudad en su contexto económico y territorial, de modo que el modelo urbanístico propuesto tenga vocación de permanencia en su estructura fundamental y determinaciones generales por un lado, y capacidad de adaptación y/o modificación en sus determinaciones pormenorizadas, por otro.
4. **Incidir en la mejora de la calidad de vida** de los habitantes de Torrelodones a través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física, funcionaria y económica de la ciudad.
5. **Clarificar**, a partir de la experiencia acumulada, ciertos aspectos concretos o problemática surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, así como el interés general.
6. **Adecuarlo al dinamismo propio del municipio**, configurando el Avance (y posterior PGOU) como un instrumento que defina un marco estable para su desarrollo, sin crear rigideces que puedan llegar a limitarlo, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles y oportunas a la evolución socioeconómica y aspiraciones legítimas de la población del municipio.
7. **Incorporar los criterios de sostenibilidad al planeamiento urbanístico de Torrelodones** y garantizar la conservación de los espacios de alto valor ambiental del municipal y la puesta en valor del patrimonio natural y paisajístico.
8. **Considerar e integrar la realidad urbano/territorial** de Torrelodones en su entorno próximo: más allá del necesario cumplimiento de la obligación de adaptación, la revisión debe tener en cuenta el potencial de Torrelodones y su entorno como municipio emergente de rango regional y coordinarse con los planeamientos sectoriales y municipales próximos.





**AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES  
(MADRID)  
(C.P. 28250)**

.....

9. **Coordinarlo con otros planes y programas** de carácter sectorial ya elaborados o en curso de ejecución, así como con los diversos proyectos estratégicos previstos sobre su territorio o entorno, buscando la integración sinérgica de las diferentes actuaciones y políticas incidentes sobre el mismo, y evitando conflictos y disfunciones entre ellas.

10. **Aprovechar la oportunidad instrumental del uso de las nuevas tecnologías** y su aplicación a la actividad urbanística, elaborando documentos más flexibles y dinámicos que contribuyan no sólo a la mejora en los procesos de planificación sino a la participación, a la dinamización y mejora de la posterior de la gestión municipal. En relación con este objetivo, el Ayuntamiento de Torrelorones quiere aprovechar la oportunidad de la revisión para integrar estas tecnologías e incorporarlas con el objeto de mantener un documento en su fase de ejecución y gestión, permanentemente actualizado. Por ello será de especial interés que el licitador proponga, la creación y mantenimiento, durante los períodos de exposición pública del documento, de plataformas sociales que permitan la utilización de las redes de información para que los diferentes interesados puedan de un modo ágil y directo manifestar y expresar su posición respecto de las decisiones que el documento del plan pretenda adoptar.

**1.2. CONCRETOS/** (listado de carácter orientativo/ no limitativo)

**a) Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Torrelorones y su entorno.**

Con este fin, habrá de desarrollarse un estudio que permita comprender y valorar las relaciones entre Torrelorones, la realidad y el planeamiento de los municipios de su entorno. Las conclusiones de dicho estudio habrán de servir además para la definición de actuaciones que propicien una colaboración institucional que permita a su vez, establecer sinergias entre Torrelorones y los municipios de su entorno, en materias o áreas de interés común: infraestructuras, transportes, áreas protegidas (Parques Regionales), turismo, etc.

**b) Realizar un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Torrelorones enfocado a la toma de decisiones urbanísticas.**

Este análisis habrá de incidir especialmente en sus aspectos sociológicos, económicos, funcionales (usos) y ambientales. Sus conclusiones habrán de indicar potenciales y debilidades, constatar necesidades y demandas, y plantear consecuentemente



actuaciones, debiendo ser además útiles para completar o corregir el modelo territorial de Torrelodones, y la ordenación resultante.

**c) Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer de las políticas municipales en materia de movilidad urbana, sistema viario, y transportes.**

Habrán de realizarse de un modo específico los estudios necesarios (circulación, tráfico, transportes, etc) en los que se analicen los espacios e infraestructuras destinados a los sistemas generales de comunicación, existentes o previstos, y se valore, desde criterios de sostenibilidad, su adecuación tanto a las futuras necesidades, de forma que se revise, actualice o complete la definición de las redes públicas del planeamiento general vigente.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

- Localización Aparcamientos Disuasorios (RENFE / S-11/ Otros)
- Señalizar posibles zonas para aparcamientos subterráneos / ocupación del subsuelo / desafectación / modo de gestión y obtención
- Se estudiarán ALTERNATIVAS dirigidas a la mejora de la conexión entre los dos principales núcleos del Municipio: Colonia y Pueblo, y entre las diversas Urbanizaciones con aquellos, estudiando el efecto "barrera" de la A-6, así como los efectos y potencialidades de la línea del FFCC.

**d) Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos)**

Partiendo de los estudios referidos en los puntos a) y b) anteriores, de los objetivos que se concreten para la Revisión, y de forma coherente con el resto de los objetivos particulares, desde criterios de sostenibilidad y planteamientos estratégicos, que permitan su adecuación tanto a las necesidades actuales y como a las expectativas futuras, pueden plantearse reajustes sobre el actual sistema de compatibilidad de usos, o las correcciones que fueran necesarias para su coherencia con posibles nuevas zonas de ordenanzas que pudieran proponerse en suelo urbano.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

- Conveniencia y posibles localizaciones para el desarrollo del USO INDUSTRIAL

**e) Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida.**

Partiendo del diagnóstico referido en el punto b) anterior, y de los objetivos que se concreten para la Revisión, habrán de estudiarse y evaluarse las diversas posibilidades de intervención urbanística sobre la ciudad construida que resulten más adecuadas para regenerarla y mejorarla, teniendo en cuenta los criterios de la última legislación estatal. Las conclusiones de lo anterior habrán de ser operativas tanto para la toma de





**AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN  
(MADRID)  
(C.P. 28250)**

.....

decisiones al respecto, como para establecer las determinaciones de ordenación que resulten oportunas.

**f) Analizar las características del Casco- Histórico (Pueblo) en relación con una posible regulación específica de las condiciones de edificación y uso.**

Como posible mejora y/o complemento a las Ordenanzas vigentes (Zona 1 /CA y Zona 2 /RM), y como caso particular del objetivo anterior, y en relación con la protección de paisaje y la escena urbana.

**g) Posibilitar la integración armónica en la ordenación propuesta de las políticas municipales en materia de vivienda.**

Partiendo del análisis y diagnóstico referido en el punto b) anterior, de los objetivos que se concreten para la Revisión, y de los documentos que concreten las políticas municipales citadas, habrán de realizarse aquellas actuaciones y trabajos que resulten más adecuadas a tal fin. En todo caso en esta materia, se favorecerá la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, estableciendo las reservas obligatorias de suelo destinadas a tal fin, de acuerdo con la legislación de aplicación al respecto.

**h) Constituir un marco que posibilite y favorezca el desarrollo de los proyectos estratégicos del municipio.**

Con el fin de favorecer la actividad económica, fomento de tejido productivo, incremento del turismo, protección del comercio local, ya sea en suelo urbano, o en suelo no urbano pero apto legalmente para la implantación de Equipamientos públicos o privados, o de carácter mixto.

Entre otros posibles, es obligado el análisis particularizado de:

- Palacio del Canto del Pico y su entorno
- Revitalización de ejes comerciales: c/ Jesusa Lara (Colonia) y c/ Real-Avda de Valladolid, c/ Carlos Picabea (Pueblo)

**i) Analizar los valores ambientales del municipio y garantizar la protección de los ecosistemas, paisajes y territorios de altos méritos de conservación.**

El Avance deberá contener un análisis ambiental del conjunto del municipio, que permita contar con un diagnóstico georreferenciado de los conflictos y problemas ambientales más relevantes. .



Se deberá realizar un análisis y cartografía y valoración de los paisajes de Torrelodones, partiendo del concepto de paisaje definido en la convención europea del paisaje de Florencia.

El avance deberá proponer una ordenación que respete los méritos de conservación del territorio y permita garantizar su traslado a futuras generaciones.

**j) Potenciar la contribución de los Sistemas de espacios libres y Espacios Protegidos a la mejora de la calidad ambiental.**

En este sentido habrá de prestarse especial atención al desarrollo de una propuesta global para los sistema de espacios libres y espacios protegidos del término municipal que, en el marco de la normativa supramunicipal de protección de estos últimos y complementariamente a otros sistemas dotacionales, sirva para potenciar las posibilidades de uso de dichos espacios, mejorar su calidad, y consecuentemente la calidad urbana de Torrelodones.

**k) Poner en valor y recuperar los caminos públicos de Torrelodones**

El Plan deberá incorporar los caminos públicos de Torrelodones como uno de los elementos de su patrimonio y como una red con capacidad para generar una conectividad peatonal y ambiental entre las diferentes de zonas de Torrelodones. Se deberá realizar un inventario de los caminos públicos y vías pecuarias (ya parcialmente realizado) y se deberán realizar propuestas para su recuperación

**l) Facilitar la revitalización de la Colonia.**

La zona de la Colonia de Torrelodones sufre desde hace décadas un lento pero imparable proceso de pérdida de actividad económica y de centralidad urbana que paulatinamente se ha trasladado al pueblo. Se deberá redactar un Plan de Revitalización de la Colonia, un documento de carácter estratégico con un contenido urbanístico y económico que deberá partir de un diagnóstico específico sobre la evolución sociológica, urbanística y económica de la zona de las últimas décadas y las razones de su situación actual.

Se deberá realizar un documento de propuestas concretas para recuperar la actividad comercial, crear y recuperar espacios públicos en la zona de Jesusa Lara, solución al problema del aparcamiento junto a la estación de RENFE, recuperación del Parque de Prado Grande , definición de alternativas para los Jardines de Villa Rosita, propuestas para la reactivación del barrio de la estación y recuperación de la zona de Cayetano Garcia

La redacción del Plan deberá acompañarse de un intenso proceso participativo, tanto de los consejos municipales y del tejido asociativo como de la población de la Colonia.





**AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN  
(MADRID)  
(C.P. 28250)**

.....

**m) Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión.**

Las conclusiones derivadas de los anteriores apartados habrán de servir para definir el modelo territorial último que se proponga para Torrelozón y la ordenación resultante. En el marco de este objetivo, habrán de abordarse de forma particularizada, entre otros, el análisis particularizado de:

1. Ambitos de Gestión/ planeamiento

- Grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución / UEs pendientes / mantenimiento y/o modificación / integración directa en suelo urbano para UEs ejecutadas
- Grado de desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferenciado / APD pendientes / mantenimiento y/o modificación / integración directa en suelo urbano para APDs ejecutadas
- Grado de desarrollo de los sectores urbanizables: S-10, S-12 y AHS / integración directa en suelo urbano / mantenimiento normativa específica /
- Caso particular del S-11 (alternativas para su ordenación)
- Grado de desarrollo de los Planes Especiales / Caso particular del PE de Las Marías
- Análisis de las Modificaciones puntuales no aprobadas / conveniencia o no de su integración en la propuesta del Avance.

2. Regulación actual del suelo urbano:

- Categorización del suelo urbano: consolidado / no consolidado
- Zonas de Actuación directa. Confirmación Zonas de Ordenanza actuales / calificación
- Reforma / mantenimiento de alineaciones / criterios
- Secciones tipo / 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 solares singulares por su carácter estratégico, o
- Análisis de parcelas de difícil desarrollo con las condiciones urbanísticas actuales / caso particular de parcelas sin acceso rodado desde la vía pública

3. Ambitos aplazados derivados de las NNSS/86. Propuesta de clasificación



- "El Enebrillo" Superficie: 12,92 Ha
- "La Tejera" Superficie: 8,64 Ha. Clasificación

#### 4. Regulación del actual SNUP: Clasificación / normativa

- Clasificación imperativa: Parques Regionales: PRCAM y Parque de la Cuenca del Guadarrama / Montes Preservados / Directivas Comunitarias.
- Clasificación facultativa: Zonas P del PRCAM / Caso particular del AHN.
- Caso particular del "Embalse de los Peñascales
- Red de caminos públicos y vías pecuarias
- Red de itinerarios a través de caminos de titularidad pública
- Vías pecuarias

#### 5. Otros:

- Delimitación de zonas de dominio público hidráulico.
- Contaminación acústica: adaptación a la Ley 37/2003 y Decreto 78 /99 de la CAM. Delimitación de áreas de sensibilidad acústica y mapas de ruido / Caso concreto: medidas en relación con las fuentes sonoras del Municipio: A-6 y línea del FFCC.
- Listado de errores materiales detectados en la Revisión anterior con su localización correspondiente.

**n) Revisar la Normativa urbanística**, con el fin de introducir criterios para posibles modificaciones de carácter puntual 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.
- 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.

**ñ) Protección del Patrimonio** en correspondencia con el Catálogo de Edificios y Espacios Libres protegidos. Criterios y propuestas para su posible actualización, tanto







**AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN**  
(MADRID)  
(C.P. 28250)

.....

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.

**o) Redacción de un nuevo Estudio Económico**, analizando y evaluando tanto el grado de ejecución y los resultados obtenidos en el desarrollo de las NNSS/97 y sus sucesivas Modificaciones, objeto de revisión, como la influencia de la actual coyuntura económica en la definición del modelo territorial que se proponga para Torrelozón, y la ordenación resultante. El Estudio analizará los costes de las posibles nuevas infraestructuras y equipamientos planteados, la imputación de los mismos, y las fuentes de financiación para su ejecución y mantenimiento.

## 2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL AVANCE

La documentación y su contenido serán los determinados por la normativa urbanística vigente, tanto de carácter autonómico como estatal, y por lo determinado en el presente Pliego, debiendo contener el AVANCE todos los documentos necesarios para reflejar de forma coherente y adecuada, conforme a lo establecido en dicha normativa, y en aquella otra de carácter sectorial que resulte aplicación, tanto la totalidad de las determinaciones de ordenación general y detallada exigibles, como el cumplimiento de los OBJETIVOS expresados en este Pliego; sin embargo, no debe resultar un documento con demasiado grado de elaboración ni excesivo desarrollo y precisión en su contenido, sino el suficiente para permitir formular criterios y objetivos generales, y para poder también formular alternativas generales de ordenación.

### 2.1. ANTECEDENTES:

El planeamiento general vigente, NNSS/97 correspondiente a la 3ª Aprobación provisional (BOCM del 5/diciembre/1997) se ha ido completando y corrigiendo desde su entrada en vigor con la aprobación de numerosas modificaciones puntuales y de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, a lo largo de



de vigencia. **Toda la documentación que constituye el planeamiento general vigente está digitalizada e integrada en un SIG municipal**, permitiendo su visualización completa mediante el acceso a la aplicación web municipal URBANET.

El planeamiento general vigente está integrado fundamentalmente, -con independencia de las modificaciones puntuales posteriores-, por la documentación derivada de la 3ª Aprobación provisional, las correcciones aprobadas por Orden del 15/09/1998 (BOCM del 13/noviembre/1998), la documentación correspondiente a la 4ª y 5ª Aprobación Provisional (ámbitos aplazados) por Resolución del 10/junio/1999 (BOCM del 26/julio/1999) y la 6ª Aprobación provisional (ámbito aplazado AHN) aprobada por Resolución del 29/mayo/2003 (BOCM del 29/septiembre/2011)

Parte de la documentación vigente se corresponde con la correspondiente a la 1ª Aprobación provisional del 29/12/1994, concretamente la Memoria de Información urbanística y planos correlativos de infraestructuras.

Por otra parte, se han ido encargando por parte del Ayuntamiento, importantes estudios sectoriales que afectan parcial o totalmente al término municipal, que deben ser integrados, o al menos tenidos en consideración, a la hora de plantear los objetivos y alternativas del Avance.

Finalmente, es preciso adelantar, -a efectos de acotar el alcance del Avance-, el alto grado de consolidación urbanística del municipio en relación a las previsiones de crecimiento de las NNSS/97, de tal modo que en términos de vivienda puede establecerse un desarrollo del 80%, mientras que en términos de población el desarrollo ha alcanzado un 95% aproximadamente. Es destacable igualmente, en relación con el suelo residual susceptible de edificación, que aproximadamente el 50% del Término municipal constituye suelo no urbanizable protegido por la legislación sectorial y/o supramunicipal, o por decisión municipal.

Por lo tanto, **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





**AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES  
(MADRID)  
(C.P. 28250)**

.....

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.

**2.2. DOCUMENTACION A ENTREGAR POR EL ADJUDICATARIO:**

Se establecen a continuación unos contenidos mínimos para la documentación del trabajo..El Equipo redactor podrá ampliarlos o desarrollarlos motivadamente en su propuesta, de forma coherente con la normativa precitada, y siempre que ello contribuya a un mejor logro de los OBJETIVOS GENERALES Y CONCRETOS referidos previamente:

- Plan de revitalización de la Colonia de Torrelotones.
- Programa de participación del plan. Se deberá redactar y presentar un programa de participación ciudadana en el que se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y entidades asociativas el derecho a ser informados y participar en el proceso de su elaboración.
- Documentos correspondientes a la fase de **Información, Análisis y Diagnóstico**, que incluirá toda clase de estudios sectoriales, entre otros:
  - Marco jurídico
  - Estudio socioeconómico
  - Usos del suelo / identificación de ámbitos homogéneos / estructura urbana de la ciudad
  - Número de viviendas proyectadas y construidas, clasificadas según su destino de primera o segunda residencia, con distinción de las acogidas a algún régimen de protección / relación de viviendas vacías y/o deshabitadas, con diagnóstico especializado y valorativo en relación con parámetros estándar de ocupación.
  - Consolidación del territorio / desarrollo del planeamiento vigente
  - Marco territorial / Afecciones supramunicipales de tipo ambiental
  - Red de caminos públicos y vías pecuarias
  - Estudio y cartografía de las variables ambientales relevantes (formaciones vegetales y usos del suelo, ecosistemas, fauna y biotopos, geomorfología, hidrología y sistemas fluviales).



- Propuesta de unidades ambientales de síntesis y cartografía de los méritos de conservación del territorio municipal.
- Estudio Hidrológico / Dominio Público Hidráulico
- Mapas de ruido / Áreas de sensibilidad acústica
- Mapa de riesgos naturales
- Infraestructuras / redes de comunicación (no incluye infraestructuras de servicios)
- Redes de transporte / accesibilidad y movilidad
- Grado de adecuación de las Dotaciones y equipamientos a las necesidades presentes y futuras de los habitantes (por sectores de edad) de Torrelodones /
- **Memoria justificativa**, resumiendo los resultados de la información relevante, y del diagnóstico, criterios para el establecimiento de ALTERNATIVAS, y justificación de la ordenación preferente.
- Como ANEXOS a la Memoria podrán realizarse los estudios que se consideren precisos, siendo obligado en todo caso:
  - Estudio de Transporte y Movilidad (a partir del PMUS aprobado, o definición de las variables introducidas respecto de este último)
  - **Resumen de ALTERNATIVAS**, planteadas respecto de cada uno de los aspectos generales o estructurantes, que son propios del nivel de desarrollo de una propuesta de Avance; cada alternativa debe presentarse con la suficiente información y criterios de valoración para dejar expuestos sus efectos y sus ventajas e inconvenientes relativos. Se propondrá como preferente aquella que se considere más adecuada a la situación actual y futura del municipio y que deberá ser objeto del Informe de Impacto Territorial
  - **Estudio o informe de Sostenibilidad Ambiental**, que incluirá el estudio de varias alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan General; a tal efecto se entenderá por alternativa cero el mantenimiento íntegro de las determinaciones del planeamiento previamente vigente.
  - **Estudio o informe de Sostenibilidad Económica**, que justificará el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación





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

.....

servicios resultantes así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

- **CUADROS / resumen de parámetros**

- Superficies según clasificación / calificación de suelo
- Numero de viviendas / capacidad residual / techo poblacional
- Ratios: densidad bruta / m2s de zonas verdes/ hab / otros
- Comparación con planeamiento vigente
- Otros que se consideren convenientes

▪ **Estudio de viabilidad / económico**

▪ **Normas urbanísticas (ordenanzas)** concretando las modificaciones propuestas y los ámbitos que quedarían afectados por la revisión, o en su caso los criterios que servirán para el desarrollo de las modificaciones planteadas.

▪ **Ordenanzas** de urbanización, edificación, construcciones e instalaciones para su aprobación en documento independiente.

▪ **Planos**

- Planos de INFORMACION / diagnóstico / planos temáticos, que deben contener la información territorial y urbanística de carácter gráfico sobre las características naturales, ambientales, culturales, socioeconómicas, demográficas y de infraestructuras del término municipal, presentes y pasadas, que resulten **realmente relevantes** para las determinaciones del Avance, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.
- Planos de ORDENACION (a partir de los planos de las NNSS/97 vigentes)
  - Clasificación de suelo /
  - Estructura general / sistemas generales
  - Calificación / zonificación y gestión.
- El Plano de ORDENACION se desdoblará, en correspondencia con la Estructura general en los Planos que se consideren necesarios, para reflejar las ALTERNATIVAS descritas en la Memoria, diferenciando la alternativa preferente.
- Ficheros de Condiciones de edificación y uso de los Ambitos de Gestión (APDs, UEs, AIA / sectores urbanizables / PEs). Descripción de los que se mantendrán y de los cambios introducidos en su caso / Propuesta de nuevos ámbitos de gestión.



- Delimitación en planos de los ámbitos donde se altera la ordenación respecto del planeamiento vigente (**resumen ejecutivo expresivo**).
- Propuesta de redes de servicios (no obligada) e infraestructuras de comunicación, incluida la red de transportes, asumiendo en todo o en parte los criterios / directrices del PMUS
- Criterios para la remodelación del viario existente o de nueva creación / secciones tipo en función de las características de los núcleos urbanos.
- **Revisión del Patrimonio:** (ampliando en su caso los Ficheros vigentes)
  - Catálogo de edificios protegidos
  - Catálogo de espacios libres protegidos / elementos singulares aislados
  - Areas de Interés Ambiental
  - Otros elementos de interés etnográfico / arqueológico / histórico / cultural / paisajístico

La citada DOCUMENTACION será en todo caso la necesaria para obtener:

- A) La documentación preceptiva de competencia de la Comunidad de Madrid:
  - **Informe previo de Análisis Ambiental** (vinculante)
  - **Informe de Impacto Territorial** (vinculante)
  - **Informes sectoriales:** Patronato del PRCAM / Medio natural (Parque del Guadarrama) / Vías pecuarias / Demarcación de carreteras de la CAM / Dirección General de Vivienda y Rehabilitación (Area de Arquitectura y Patrimonio) / Dirección General de Patrimonio Histórico / Informe arqueológico
- B) Informes sectoriales de competencia estatal: CHT / Ministerio de Cultura (Area de PHA) / Mº de Fomento.

### 2.3. DOCUMENTACION FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO AL ADJUDICATARIO:

El Ayuntamiento de Torrelodones facilitará al adjudicatario de los trabajos, una vez formalizado el Contrato la siguiente documentación:

- Los documentos escritos o gráficos disponibles sobre el grado de consolidación y desarrollo de las NNSS/97 vigentes. A modo de ejemplo:
  - *PLANO: GRADO DE CONSOLIDACION DEL TERMINO MUNICIPAL/ VIVIENDAS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES (2010)*
  - *PLANO: VIVIENDAS EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL (DISTRIBUCION POR NUCLEOS) (2010)*
  - *INVENTARIO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (INCLUYE TODAS LAS MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS)*





**AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN**  
**(MADRID)**  
**(C.P. 28250)**

.....

- *INVENTARIO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE*

Asimismo estarán a disposición de los redactores del plan los siguientes documentos, muchos de ellos ya consultables en la página web municipal:

- *"REALIZACION DE LA CARTA ARQUEOLOGICA Y CATALOGACION DE LOS RECURSOS LOCALES PARA EL DESARROLLO TURISTICO "(2012)*
- *"DOSSIER INFORMATIVO DEL PROCESO AGENDA 21 LOCAL EN EL MUNICIPIO DE TORRELOZÓN "/ 2003 y posteriores actualizaciones.*
- *"PLAN ESTRATEGICO DE TORRELOZÓN" (2013)*
- *"PLAN DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE (PMUS)" (2012)*
- *"ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DE UNA POSIBLE ORDENANZA ESPECIAL SOBRE EL CASCO URBANO DE TORRELOZÓN" (2006)*
- *"MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2013 DE LAS NNSS/1997 VIGENTES REFERIDA A LA FLEXIBILIZACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS ESTABLECIDAS EN EL CAP. 4 DE LAS ORDENANZAS".*
- *"DISEÑO, PLANIFICACIÓN Y REALIZACIÓN DE UN PROGRAMA DE CAMINO ESCOLAR EN LOS CENTROS EDUCATIVOS PEÑALAR, IES DIEGO VELAZQUEZ Y LOS ANGELES DEL MUNICIPIO DE TORRELOZÓN".*
- *"AFECCIONES AMBIENTALES COMUNITARIAS (SOBRE EL AREA HOMOGENEA NORTE), COMPLEMENTADAS POR LAS AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA"(2007)*
- *"EI PLANEAMIENTO EN EL AHN. RESUMEN HISTORICO. VOL.1 Y VOL.2 / 1993-2009*
- *"PROPUESTA DE TRAZADO DE VIA PECUARIA CORDEL DE HOYO DE MANZANARES" (2008)*
- *"PROPUESTA DEL EQUIPO DE GOBIERNO PARA LA ADQUISICION DEL EMBALSE DE LOS PEÑASCALES" (2013)*
- CARTOGRAFÍA BASE municipal 2D del año 1997 en formato CAD y su "Diccionario de Elementos" especificando las variables fundamentales de representación. Toda la información cartográfica municipal esta en el sistema Geodésico de Referencia ED-50, a excepción de la Ortoimagen del año 2013 que está en el ETRS89.
- CARTOGRAFÍA CATASTRAL del año 2013 en formato CAD.



- ORTOIMAGEN del Termino Municipal del año 2013, en formato ECW, de aproximadamente 10 cm de resolución.
- NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES, en formato CAD, distribuidas por hojas georreferenciadas según escala (1:1.000, 1:2.000, 1:5.000 y 1:10.000) proveniente del SIG municipal.
- Acceso a la aplicación web URBANET que permite visualizar el planeamiento vigente completo del municipio.
- TEXTO REFUNDIDO de las Normas Subsidiarias vigentes de Torrelodones.
- LÍMITE MUNICIPAL procedente del IGN.

### 3. FORMATO Y FORMA DE PRESENTACION DE LA DOCUMENTACION POR EL ADJUDICATARIO:

#### 3.1. GENERALES:

- Toda la documentación cartográfica de nueva creación se realizará en el Sistema Geodésico de Referencia ETRS89. El sistema de representación plana es el oficial: la proyección conforme Universal Transversa de Mercator (UTM) establecida como reglamentaria por el Decreto 2303/1970, referida al huso 30.
- Toda la información cartográfica que se realice objeto del presente Pliego se entregará en los formatos PDF y CAD georreferenciados (Microstation V8 / Autocad 2010) y opcionalmente en formato de datos ESRI shapefile.
- Anexo a la nueva documentación cartográfica creada, el adjudicatario entregará un documento denominado "**Especificaciones del Modelo de Datos**" que recogerá las especificaciones referentes a la estructura de la información, nombres de campos, topología, estructura gráfica, etc,... para los nuevos elementos cartográficos creados.
- Para la recepción definitiva de los trabajos, se hará entrega de copia en soporte DVD, acordándose con la dirección técnica los detalles sobre la forma de almacenamiento en cuanto a nombres de ficheros, organización de los mismos, etc.

#### 3.2. CONCRETOS:

- El contorno de los diferentes ámbitos, alineaciones y resto de elementos de ordenación establecidos gráficamente desde el planeamiento debe obtenerse mediante la composición de trazos clonados que existen en la cartografía base proporcionada por el Ayuntamiento.







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

.....

- En la cubierta de los documentos, textos y planos, tanto en papel como en formato digital, deberá constar el nombre del trabajo: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORRELOZÓN, junto con Anagrama oficial del Ayuntamiento.
- El nombre o anagrama de la empresa adjudicataria no podrá constar en la cabecera de la página, márgenes, ni lugar destacado de las hojas que compongan la documentación del trabajo, excepto en las que constituyan la parte de presentación del mismo
- Con carácter general y obligatorio se adjuntará un archivo índice en el que se indiquen todos y cada uno de los documentos que componen la entrega, en dicho documento se detallará el tipo de archivo que es, con una descripción de su contenido, así como las referencias legales que se estimen oportunas. Este índice será exhaustivo y deberá abarcar la totalidad de la documentación que comprende el trabajo de referencia, debidamente paginado, incluidos los gráficos y cartográficos.
- Todos los elementos gráficos deberán realizarse en color y permitirá su reproducción por fotocopia u offset, sin pérdida de legibilidad respecto al original.
- **Formato digital:** el documento válido a todos los efectos legales será el documento PDF y firmado electrónicamente, éste contendrá uno o varios archivos, con la estructura señalada por los técnicos municipales, que abarcará todos los documentos gráficos y escritos.
- **Formato papel:** Se entregarán cuatro originales impresos (Memoria y Planos) en formato DIN A-4, con todas las hojas numeradas, asimilando los formatos mayores a este mediante plegado. Las tablas, gráficos, diagramas, etc., que contenga el trabajo deberán ir combinadas en el texto. Numero de ejemplares: **cuatro**.
- **Documento reducido:** Al objeto de facilitar la difusión del trabajo se presentarán así mismo, cuatro ejemplares originales debidamente compuestos en formato aproximado a DIN A-3 horizontal, por reducción directa del formato original. Numero de ejemplares: **cuatro**.
- **Separatas:** Cuando solo sean necesarias, -por ejemplo para la evacuación de un informe sectorial, una parte de la documentación; bastará con



redactor aporte solamente la correspondiente separata o segregado de la documentación general.

#### 4. FASES EN LA ELABORACION DE LOS TRABAJOS:

- a) **FASE 1/** 3 MESES / Información y diagnóstico, incluyendo Planos y Memoria (parcial).
- b) **FASE 2/** 3 MESES / PROPUESTA INICIAL DE ORDENACIÓN / ALTERNATIVAS / Informes de sostenibilidad económica y ambiental. Documento refundido (Memoria y Planos) suficiente para someter el expediente a información pública y petición de informes sectoriales preceptivos (con la realización de las Separatas que fueran necesarias).
- c) **FASE 3/** 4 MESES / elaboración de documento de contestación a las sugerencias e informes sectoriales derivados de la información pública.
- d) **FASE 4/** 2 MESES / elaboración de PROPUESTA FINAL DEL AVANCE, incluyendo propuesta Normativa y Estudio Económico.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo.: 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)*

