PLAN ESPECIAL MODIFICADO LAS MARIAS

ORDENACION DEL AREA NO EDIFICADA EN EL AMBITO DEL APD-8 / LAS MARIAS

VOL.2 / MEMORIA SINTESIS/ NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

CONCEJALIA DE URBANISMO

DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

FEBRERO/2014

REDACCION: ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)
.....
ÁREA DE URBANISMO

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

PLAN ESPECIAL MODIFICADO LAS MARIAS

ORDENACION DEL AREA NO EDIFICADA EN EL AMBITO DEL APD-8/ LAS MARIAS

VOL.2 / MEMORIA SINTESIS

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

CONCEJALIA DE URBANISMO

REDACCION / ARQUITECTO MUNICIPAL / ALBERTO ALONSO BERCERO

FEBRERO/ 2014

PLAN ESPECIAL MODIFICADO LAS MARIAS

INDICE DE LA DOCUMENTACION

VOL.2 / MEMORIA SINTESIS /

1. ANTECEDENTES / MARCO JURIDICO
2. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO
3. GRADO DE CONSOLIDACION
4. CRITERIOS URBANISTICOS PARA LA MODIFICACIÓN
   - 4.1. AMBIENTALES
   - 4.2. PARAMETROS / PARCELACION
   - 4.3. ORDENACION URBANISTICA RESULTANTE
5. CUMPLIMIENTO LEGISLACION URBANISTICA
   - 5.1. PLANEAMIENTO GENERAL / NNSS/97
   - 5.2. LEY DEL SUELO 9/2001
   - 5.3. LEGISLACION SECTORIAL
6. CUADROS / RESUMEN
   - CUADRO C1/ PARAMETROS PLAN ESPECIAL + PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTES
   - CUADRO C2/ PARAMETROS PLAN ESPECIAL SEGUN PROTOCOLO DE COLABORACION / ADAPTACION SSTT
   - CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT
   - CUADRO C4/ COMPARACION DE PARAMETROS PE VIGENTE / PE MODIFICADO

PLAN ESPECIAL MODIFICADO / 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
- CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT
- CUADRO C5 / ORDENANZAS / DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR MANZANAS / NORMATIVA
- CUADRO C5 / ANEXO: NORMA 1B: ALTERNATIVA PARA EL DESARROLLO POR SUBMANZANAS
- PLANOS NORMATIVOS:
  - PLANO PEM-O1: ZONIFICACION / ASIGNACION DE USOS
  - PLANO PEM-O3: PARCELACION VINCULANTE
  - PLANO PEM-O5: PLAN DE ETAPAS

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

MEMORIA / SINTESIS

PLAN ESPECIAL MODIFICADO LAS MARIAS /

ORDENACION DEL AREA NO EDIFICADA EN EL AMBITO DEL APD-8/ LAS MARIAS

---

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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid. Se atiene 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. JUSTIFICACION DE LA FORMULACION 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 Torrelodones.

3. GRADO DE CONSOLIDACION:

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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) . C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- 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 x 28.911 m2s] = 5.782 m2s
- 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 URBANISTICOS 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-limite 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 edificables ……pueda 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).

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 decisiones por parte del Ayuntamiento sobre el alcance de la modificación del Plan Especial vigente en cuanto 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 cuanta 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 integra 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 el 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.

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- 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 Torrelodones.

En coherencia con esta valoración, al 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. PARAMETROS / 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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:

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- **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/viv ……2.400 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.

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- <u>Fijación de índices de edificabilidad máximos</u>:

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 vio 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 <u>debe cumplirse con las limitaciones cuantitativas de la determinación vinculante citada.</u> 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 de …… **0,6 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 ……. ……..... **0,4 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 de…….. …… **0,3 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. ORDENACION URBANISTICA 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 limite Este suprimiendo 29 parcelas edificables de las 87 previstas en el PE vigente para las manzanas citadas.

<u>Manzanas edificables resultantes / parámetros (ver CUADRO C3):</u>
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:

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- 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 desdobla 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**
- <u>La superficie total incorporada a mayores, al conjunto de Espacios Libres públicos por el presente PE Modificado,</u> que modifica la ordenación del PE vigente por motivos exclusivamente ambiéntales, <u>es por lo tanto de **111. 824 m2s.**</u>
- 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.

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 de 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 tráficos, 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 LEGISLACION URBANISTICA

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)

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 m2c /100 x 20 m2s = 16.835,60 m2s
- Locales: Será exigible en función del apdo. a): 84.178 m2c / 100 x 30 m2s = 25.253,40 m2s. 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 presenta 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**

Torrelodones / febrero/ 2014 /
FDO. ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNCIPAL

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XI-88). C.I.F. P-2815200-G. - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1. - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 83)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 28) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

6. CUADROS / RESUMEN

- **CUADRO C1/ PARAMETROS PLAN ESPECIAL + PROYECTO DE REPARCELACION VIGENTES** (1)
- **CUADRO C2/ PARAMETROS PLAN ESPECIAL SEGUN PROTOCOLO DE COLABORACION / ADAPTACION SSTT** (2)
- **CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT** (3)
- **CUADRO C4/ COMPARACION DE PARAMETROS PE VIGENTE / PE MODIFICADO**

(1) Se adjunta además CUADRO de la Memoria del PE vigente y Plano A0-4 del proyecto de Parcelación vigente

(2) Además de una adaptación formal, se corrige un ERROR MATERIAL en el Cuadro anexo al Protocolo: la edificabilidad correspondiente la Manzana M-17, es de 2.400 m2c, y no 2.800 m2c.

(3) Se aporta también Plano PEM-O3 de parcelación del PE Modificado

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)
.....
ÁREA DE URBANISMO

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 RATIO m2c/viv	EDIFICABILIDADES TECHO MANZANA	Indice resultante edif.neta
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	30,885	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 (*)	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALES	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	
	∑	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 ∑ superficie total lucrativa feb/2014

EL = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / ∑ EL = **59.515 m2s** vp = [Zona verde + aparcam] tit. privada y uso público

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)
.....
ÁREA DE URBANISMO

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 RATIO m2c/viv	EDIFICABILIDADES TECHO MANZANA	Indice resultante Edif.neta
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: **14** (+7)	736,61	251,61: 200	7.800: **2.800**	0,34
M16						31: **11** (-4)		251,61: 200	7.800: **2.200**	
M17						31: **6** (-19)		251,61: 400	7.800: **2.400**	
EL/ 16-17		26.334 (*)	-	-	-	-	-	-	-	
M18	EL	5.738 (*)	-	-	0	**0** (-8)	-	-	-	
M19	EL	31.602 (*)	-	-	0	**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**	
	∑	**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 ∑ superficie total lucrativa **M** / Modificación parcelación

EL = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / ∑ sup. EL = **166.344** m2s

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)
.....
ÁREA DE URBANISMO

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 / ∑ sup. privativa +∑ 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 Ratio m2c/viv	EDIFICABILIDADES Básica	ED Residual + 15%	TOTAL Techo edificab	ED índice max
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	
	∑	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 ∑ superficie total lucrativa
EL-V = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / ∑ sup. EL-V = **171.339 m2s** — **M** / Modificación parcelación

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

CUADRO C4

MODIFICACIÓN PE DE LAS MARIAS / COMPARACION DE PARAMETROS

			PE + P. PARCE VIGENTES	% Rsup PE	PROTOCOLO	% Rsup PE	PE MODIFICADO	% Rsup PE	DIFERENCIA PE VIGENTE/ MODIFICADO	DIFE % Rsup 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**
Nª 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**
SUPÈRFICIE 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**
SUPÈRFICIE 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.

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86). C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

PLAN ESPECIAL MODIFICADO / 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
- **CUADRO C3 / PARAMETROS PLAN ESPECIAL MODIFICADO / SSTT**
- **CUADRO C5 / ORDENANZAS / DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR MANZANAS / NORMATIVA**
- **CUADRO C5 / ANEXO: NORMA 1B: ALTERNATIVA PARA EL DESARROLLO POR SUBMANZANAS**
- **PLANOS NORMATIVOS:**
  - **PLANO PEM-O1: ZONIFICACION / ASIGNACION DE USOS**
  - **PLANO PEM-O3: PARCELACION VINCULANTE**
  - **PLANO PEM-O5: PLAN DE ETAPAS**

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. <u>Usos específicos en el Plan Especial</u>:

2.1. Comercial-Deportivo: corresponde a edificios e instalaciones de uso publico y/o privado destinados predominantemente a usos mixtos: deportivos al aire libre y/o cerrados, compatibles con uso 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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). Asciende 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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 cuanta 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.

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

- 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 par 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 m2s/parcela

a2) El tamaño mínimo para las Manzanas M/1-2-3, M6, M7,M8,M9, M10-1 Y M11 será de 600 m2s/parcela

a3) El tamaño mínimo para las Manzanas M13, M14 y M15 será de 450 m2s/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 m2s

Subzona RUA2: 1.000 m2s

Subzona RUA 1: 1.500 m2s

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 cumbrera: 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

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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: ≤ 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)

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

b) Subzonas: A los efectos de aplicación de las Normas Subsidiarias sobre el ámbito del Plan Especial, los espacios definidos en al 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"*

Torrelodones / feb / 2014 FDO. ALBERTO ALONSO BERCERO / ARQUITECTO MUNCIPAL

Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 83)
Servicios Técnicos: (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)
.....
ÁREA DE URBANISMO

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 / ∑ sup. privativa +∑ 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 Ratio m2c/viv	EDIFICABILIDADES Básica	ED Residual + 15%	TOTAL Techo edificab	ED índice max
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**	
	∑	**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 ∑ superficie total lucrativa
EL-V = Zonas verdes de cesión de uso y titularidad pública / ∑ sup. EL-V = **171.339 m2s** **M** / Modificación parcelación feb/2014

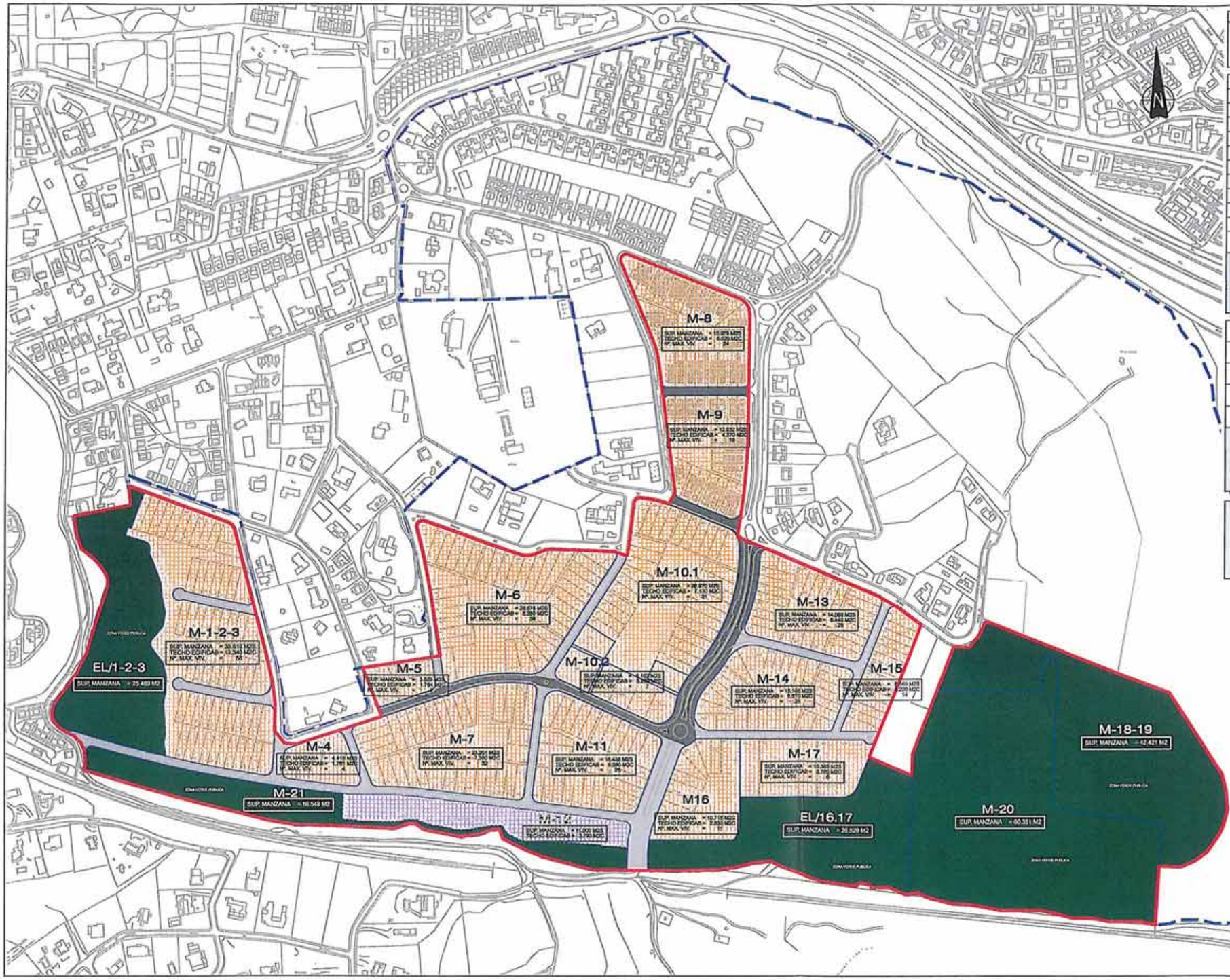
Registro de Entidades Locales n.º 01281527 (12-XII-86) - C.I.F. P-2815200-G - Domicilio: Plaza de la Constitución, n.º 1 - Teléfono 91 856 21 00 (Centralita) FAX (91 859 13 63)
Servicios Técnicos (91 856 21 41) - Intervención (91 856 21 25) - Tesorería (91 856 21 30) - Policía (91 856 21 21)

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

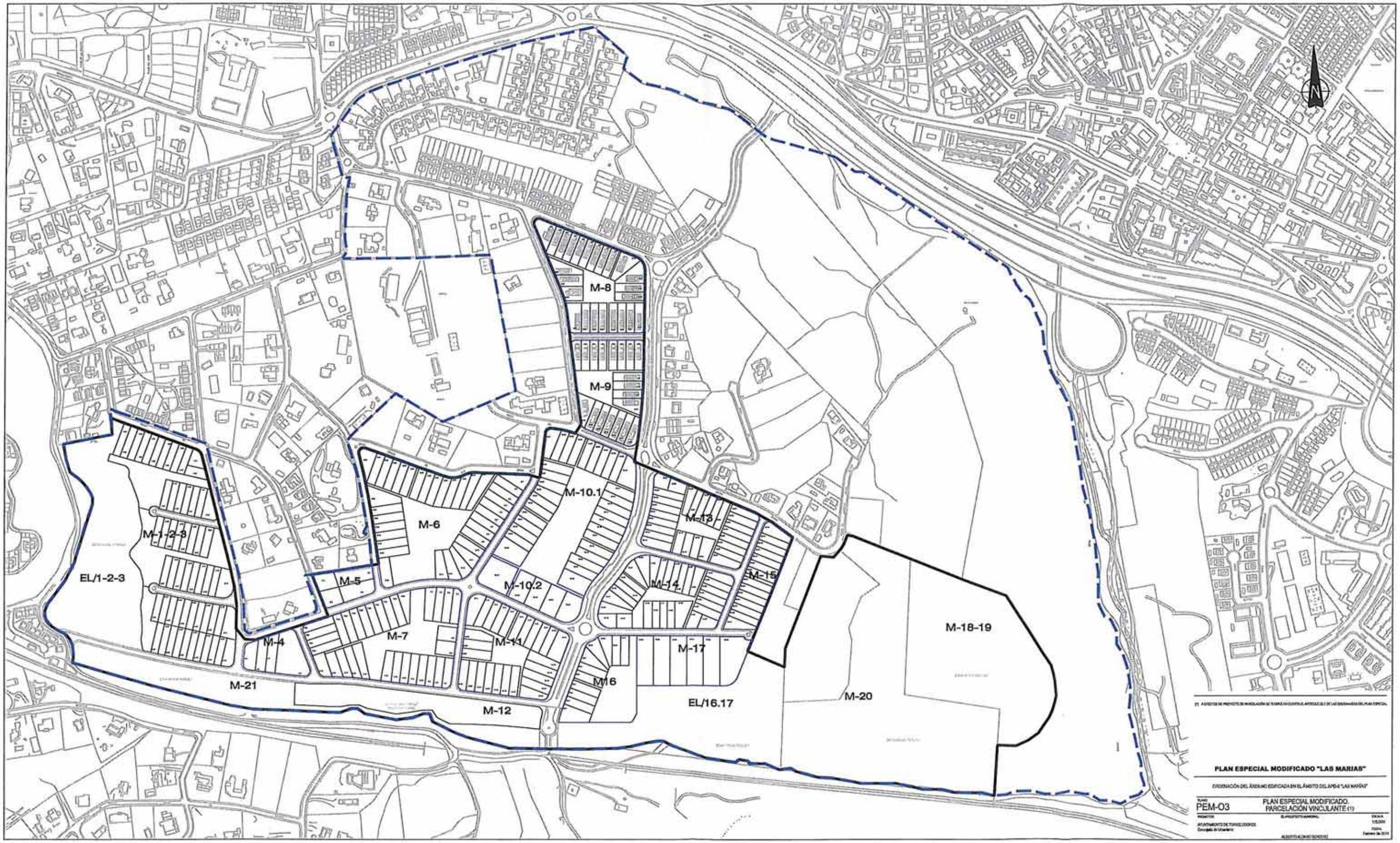
SUBZONA ORDENANZA	MANZANAS USO RESIDENCIAL		Nº viv max	PROYECTO UNITARIO PARA SUBMANZANA		RATIO m2c/viv		EDIFICABILIDAD		Límite según GRAFICO
				Indicativo	Obligado	Indicativo	Obligado	Básica m2c	Residual (+ 15%)	submanzana
MANZANAS CON DISTRIBUCION HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD										
RU2/RU3	M 13	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	

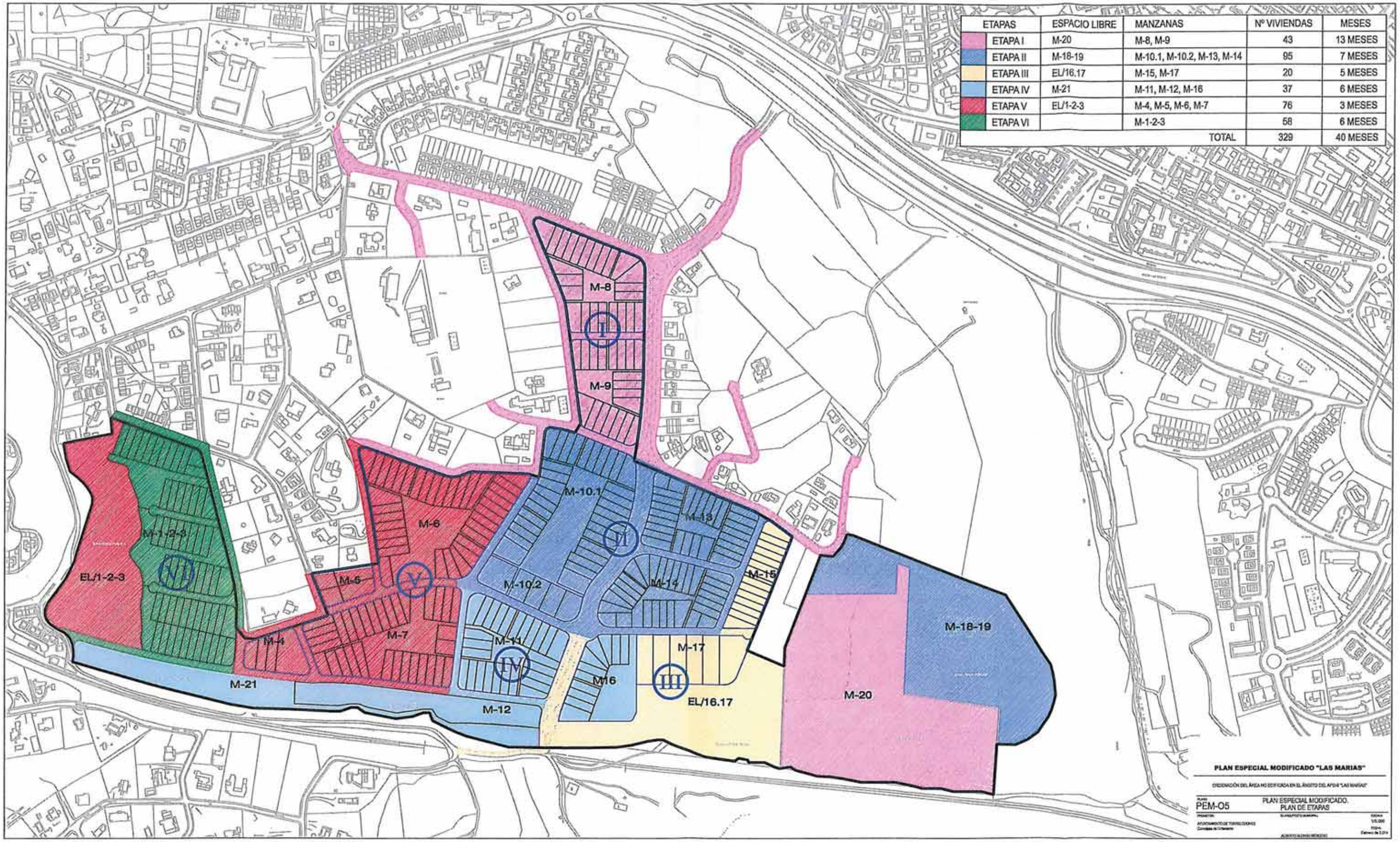
(1) El desarrollo por submanzanas obliga a comenzar por las señaladas (A) con la p/p de las zonas comunes indicada, siendo el resto del desarrollo de la Manzana de carácter aleatorio. Podrá simultanearse también la ejecución de dos o más submanzanas



CUADRO C5 / ORDENANZAS / DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL POR MANZANAS / NORMATIVA

MANZANAS USO RESID	SUBZONA ORDENANZA	Nº viv max	PROYECTO UNITARIO Indicativo	PROYECTO UNITARIO Obligado	RATIO m2c/viv Indicativo	RATIO m2c/viv Obligado	EDIFICABILIDAD BASICA m2c	EDIFICABILIDAD RESIDUAL (+ 10%)	INDICE max edificab. m2c/m2s
MANZANAS CON DISTRIBUCION HOMOGENEA DE EDIFICABILIDAD									
M 1-2-3	RU2/RU3	58	NO	SI	200	NO	11.600	1.716	≤ 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)	ICD	336 viv	NO	SI	SI	NO	61.600 m2c (1.793)	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 unifa	SI proy indiv	1.300	461	≤ 0,4
M 5	RU1	4	SI	NO	400 proy unifa	SI proy indiv	1.600	184	≤ 0,5
M 10-2	RUA2	7	SI	NO	428,57 proy unifa	SI proy indiv	3.000	290	≤ 0,4
M 17	RUA1	6	SI	NO	400 proy unifa	SI proy indiv	2.400	360	≤ 0,3
PARCIAL		21 viv	NO	SI	NO proy unifa	SI proy indiv	8.300 m2c	1.295 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


M-8
M-9
M-10.1
M-6
M-1-2-3
EL/1-2-3
M-5
M-10.2
M-13
M-14
M-15
M-18-19
M-4
M-7
M-11
M-17
M-16
M-21
M-12
EL/16.17
M-20
PLAN ESPECIAL MODIFICADO "LAS MARIAS"
ORDENACIÓN DEL ÁREA NO EDIFICADA EN EL ÁMBITO DEL APD-8 "LAS MARÍAS"
PEM-O3
PLAN ESPECIAL MODIFICADO.
PARCELACIÓN VINCULANTE (1)



ETAPAS	ESPACIO LIBRE	MANZANAS	Nº VIVIENDAS	MESES
ETAPA I	M-20	M-8, M-9	43	13 MESES
ETAPA II	M-18-19	M-10.1, M-10.2, M-13, M-14	95	7 MESES
ETAPA III	EL/16.17	M-15, M-17	20	5 MESES
ETAPA IV	M-21	M-11, M-12, M-16	37	6 MESES
ETAPA V	EL/1-2-3	M-4, M-5, M-6, M-7	76	3 MESES
ETAPA VI		M-1-2-3	58	6 MESES
		TOTAL	329	40 MESES