ABQ/bg

ACTA

CORRESPONDIENTE A LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EL DÍA 27 DE OCTUBRE DE 2022.

En la Villa de Torrelodones, Provincia de Madrid, siendo las (16.00) dieciséis horas del día 27 de octubre de 2022, se reunió el Pleno del Ayuntamiento en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, habiendo asistido y faltado con excusa y sin ella, los señores Concejales que seguidamente se indican, con el fin de celebrar sesión extraordinaria para la que habían sido previamente convocados:

ALCALDE:

Don Alfredo García-Plata Fernández

CONCEJALES:

Doña Luz Marina Vicen Aznar

Doña Ana María Núñez Maya

Don David Moreno Fernández

Doña María Angeles Barba Fernández

Don Luis Antonio Berutich Solar

Don Víctor Fernando Arcos Martín

Doña Susana Albert Bernal

Don Joaquín Arcadio Velasco Solana

Doña María Antonia Mora Lujan

Don Francisco Lucas Romero Molina

Don Rodolfo del Olmo López

Doña Paula Sereno Guerra (Se incorpora a la sesión a las 16:41 horas)

Don Oscar Fernández Hernández

Doña Sonsoles Palacios Moreno

Don Francisco José Sánchez Martín

Doña Marta López Rodríguez

Don Antonio Genaro Iraizoz García

Don Rodrigo Bernal Zúñiga

CONCEJALES QUE HAN FALTADO CON EXCUSA:

Doña Isabel Ruiz-Tarazona Díaz

Don Luis Mauricio Müller Heiberg

CONCEJALES QUE HAN FALTADO SIN EXCUSA:

MOTIVO:
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

Ninguno.

Presidió el acto el Sr. Alcalde, don Alfredo García-Plata Fernández y actuó como Secretario el Vicesecretario del Ayuntamiento, don Alberto Bravo Queipo de Llano.

Declarado abierto el acto público por la Presidencia, el Pleno del Ayuntamiento, previa votación ordinaria y por quince votos a favor y tres abstenciones, acuerda la inclusión del asunto en el orden del día en la presente sesión.

A continuación, se pasó a tratar y discutir el siguiente asunto incluido en el Orden del Día de la presente sesión:

Único. - Plan General de Ordenación Urbana: Aprobación inicial.

Sobre dicho asunto recayó el siguiente acuerdo:

ÚNICO.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA: APROBACIÓN INICIAL.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana en el que constan, entre otros, los siguientes antecedentes:

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana en el que constan los siguientes antecedentes:

1) Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada el 22 de diciembre de 2020, relativo a la adjudicación del servicio de redacción del Plan General de Ordenación Urbana a la empresa Gestión de Planeamiento y Arquitectura, S.L. El contrato se formalizó el 22 de enero de 2021.

2) Escrito formulado por don Pedro Guzmán Pastor aportando el Proyecto del Plan General de Ordenación Urbana mediante escritos nºs 16354/2022, 17588/2022 y 20799/2022 de registro de entrada.

3) Informe de la Técnico de Medio Ambiente firmado digitalmente el 20 de junio de 2022 al borrador del Plan.

4) Informe sobre impacto de género, familia e infancia emitido por el Director de Servicios Sociales firmado digitalmente el 5 de septiembre de 2022.

5) Propuesta del Arquitecto Municipal para la aprobación inicial firmada digitalmente el 1 septiembre de 2022.

6) Informe de Intervención (INFI-2022577) firmado digitalmente el 5 de septiembre de 2022, sobre justificación de ciertos extremos para poder fiscalizar el expediente.

7) Escrito formulado por don Pedro Guzmán Pastor aportando el Anexo 5. Informe de Sostenibilidad Económica, al haberse detectado un error en el presentado anteriormente.

8) Informes complementarios del Arquitecto Municipal firmados digitalmente el 8 y el 14 de septiembre de 2022, ante el escrito presentado por don Pedro Guzmán Pastor del informe de sostenibilidad económica.

9) Propuesta de la Concejala delegada de Hacienda relativa a la financiación de los costes firmado digitalmente el 16 de septiembre de 2022.

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano
Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario
Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022
21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465
7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

10) Informe de fiscalización emitido por la Interventora (INFI2022613) firmado digitalmente el 16 de septiembre de 2022.

11) Informe de la Técnico de Medio Ambiente firmado digitalmente el 28 de septiembre de 2022.

12) Informe de Secretaría (INF-2022187) firmado digitalmente el 30 de septiembre de 2022.

13) Propuesta de acuerdos formulada por el Concejal delegado de Urbanismo firmada digitalmente el 5 de octubre de 2022.

A continuación, se inicia el debate cuyas intervenciones quedan registradas en el video acta pudiéndose consultar en el siguiente enlace:

https://videoactas.torrelodones.es/visor.aspx?id=118&t=55

Finalizado el debate de este asunto, el Pleno del Ayuntamiento previa votación ordinaria y por once votos a favor, tres en contra y cinco abstenciones, lo que supone el voto favorable de la mayoría absoluta legal exigida en el artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, acuerda:

1º.- Aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones integrado por la siguiente documentación técnica (DOCUMENTO I: MEMORIA DE INFORMACION / DOCUMENTO II: MEMORIA DE ORDENACION Y ANEXOS / DOCUMENTO III: NORMAS URBANISTICAS / DOCUMENTO IV: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. PLANOS DE INFORMACION y PLANOS DE ORDENACION, ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGIDO y ANEXO 5: Informe de Sostenibilidad Económica aportado mediante escrito nº 20799/2022 de registro de entrada), con las siguientes prescripciones que deberán ser cumplimentadas en un documento refundido, previamente a la aprobación provisional:

MEMORIA DE INFORMACION / DOCUMENTO I

- Corregir errores numéricos, ortográficos o materiales del tipo Garzo en vez de Gasco (pag.67) sin mayor trascendencia en la fase de aprobación inicial.
- Actualizar estado de tramitación y desarrollo de las Unidades de Ejecución de las NNSS//97 vigentes. En consecuencia: ajustar/armonizar textos y cuadros resumen: ejemplo pag.140 y 141: para la UE 1 en cuadro, consta equidistribución aprobada / en texto, figura pendiente / idem para UE 23B-I.
- Revisar número de viviendas pendientes en la UE-26/ pag.162.
- Matizar que en la UE 27 la ordenanza RUA1 tiene como particularidad que el índice de edificabilidad es 0,3 m2c/m2s superior al o,25 m2c/m2s de la ordenanza genérica en suelo urbano / pag.163.
- **Al describir el APD 4, falta la referencia al ESTUDIO DE DETALLE aprobado para la Manzana M1** con fecha 5 /03/2004 /pag.171.

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

- En general, se debe dar mayor relevancia al Plan Especial de 2014 en las Marías, por la repercusión que tuvo en su momento, matizando (aunque se deduzca de los Planos) que forma parte de un ámbito del APD8 más amplio, coincidiendo el propio ámbito del PE con las zonas del APD 8 no consolidadas por la edificación a la entrada en vigor de las NNSS/97. El PE/2014 redujo las viviendas de 415 a 329 viv (revisar número pendiente en Cuadro) / pag.175.
- **Ámbito del APD 13** / Ampliar información ya que en la Finca denominada "La Escondida" existen actualmente dificultades para su desarrollo, tanto por la existencia de dos zonas de Espacios Libres catalogados, como por la existencia de un tendido eléctrico aéreo, estando además pendiente de urbanizar una de las calles en fondo de saco. Han existido propuestas relativamente recientes de redactar un Plan Especial de Infraestructura Viaria para modificar la parcelación existente. También se ha concedido licencia de demolición en este ámbito. Por ello, **debe estudiarse la posibilidad y conveniencia de delimitar una nueva AREA DE ACTUACION** / pag.184.

MEMORIA DE ORDENACION Y ANEXOS / DOCUMENTO II

- Corregir errores numéricos, ortográficos o materiales del tipo ZDP en vez de ZPD (pag.79) sin mayor trascendencia en la fase de aprobación inicial.
- Modificar la redacción y número de las nuevas A.A en el caso de contemplar la necesidad de nuevos ámbitos, como, por ejemplo, lo señalado para el APD 13 en la MEMORIA DE INFORMACION
- Ampliar descripción y localización de las parcelas a las que se asigna actualmente el uso terciario, matizando que se corresponde con la subzona EQ/7.1. En relación también con lo que se dirá sobre este mismo uso, sobre el ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA / pag.59.
- Revisar el contenido y objetivos del Apdo, 9.8. REGENERACION Y REHABILITACION URBANA, si se introducen en las NNUU modificaciones que afecten (con una normativa más restrictiva) a la flexibilidad de usos, o a la posibilidad de implantación de viviendas unifamiliares para optimización de las parcelas u desarrollo de las familias / pag.68.
- Actualizar en su momento, si se considera oportuno, los Cuadros del Apdo. 9.9. TECHOS DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN, en las diferentes AREAS HOMOGÉNEAS, especialmente en el ámbito del AHS, una vez concretado el número de VIS en la parcela supramunicipal 8.3+8.4 de la CAM (PLAN VIVE).
- **La clasificación atribuida en el Apdo.10.5.6 a la A.A 5.1 / EL TOMILLAR, como Suelo No Urbanizable Común (SNUC) no es correcta.** Está incluida en suelo urbano, con arreglo al Plano de clasificación de suelo de las NNSS/97 vigentes (6ª Aprobación provisional). Si no fuera suelo urbano no podría ser objeto de desarrollo mediante la delimitación de un Ambito Actuación / pag. 89. Corregir textos concordantes.
- Pag.91 y ss / AREAS HOMOGÉNEAS (ANEXO 1 de la MO) / justificar la elección del intervalo para el factor de localización en la fórmula del Vv por el método residual. **Justificar y revisar por qué en AH correspondientes a parcelación mínima de 2.000 m2s (ordenanza actual**

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

RUA1), se establece en la descripción de los mismos, un uso característico (factor ponderación 1,00) coincidente con el uso y tipología *Residencial Unifamiliar Agrupada Libre*, cuando a simple vista parece que el uso y tipología predominante es el de *Residencial Unifamiliar Aislada Libre.* Afecta a AH como La Berzosilla, Bulevar, El Gasco, etc.

Es un aspecto relevante ya que afecta al cálculo posterior de la edificabilidad total homogeneizada y coeficiente de edificabilidad final del AH (m2cug/m2s) y además al coeficiente de aprovechamiento de las A.A que puedan incluirse en su ámbito. Respecto de los parámetros de estas últimas quizás sería conveniente, tal como se hace en las UEs de las NNSS/97 vigentes, aclarar el porcentaje sobre el aprovechamiento total que corresponde a los particulares y al Ayuntamiento, aunque esté dato esté implícito en los cálculos.

- Pag. 227 y ss / ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (ANEXO 5 de la MO) / Completar y ampliar el Apdo 8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE LOS USOS PRODUCTIVOS, localizando y valorando usos terciarios, incluso algunos de particular importancia de titularidad municipal (cesión al Ayuntamiento en la actual UE 16).
- Pag.230 y ss / INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN SNUP (ANEXO 6 de la MO) / **Estudiar la conveniencia de completar datos sobre los 22 elementos inventariados**, a la vista de los que se dice en el Apdo. 5: En fases posteriores se analizarán las condiciones ambientales: suministro de agua, vertidos, residuos, ruidos, olores, movimientos de tierras, posibles afecciones *reseñables y observaciones de interés ambiental.*

  Quizás lo más interesante sería **aclarar para cada una de las Fichas individualizadas, la normativa específica aplicable**, ya que, -para las construcciones que no están incluidos en el CATALOGO, por ejemplo, el elemento 02, la casilla correspondiente a la PROTECCION ESPECIFICA está en blanco, aunque se deduzca que por su situación en la Zona B1 del PRCAM, es aplicable la normativa derivada del PRUG, concretada en el ART.10.4. NORMAS PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL /Zona de PARQUE COMARCAL AGROPECUARIO PROTECTOR, de las NNUU, con lo que bastaría la remisión a las normas urbanísticas en el Cuadro.

NORMAS URBANÍSTICAS / DOCUMENTO III

- **Revisar en general todo el contenido de las NNUU bajo uno de los criterios prioritarios establecidos en el PPT: la simplificación**, de modo que se descarte aquellos preceptos que no resulten esenciales para la aplicación y desarrollo del PG, suprimiendo en lo posible la explicitación de la normativa sectorial vigente o aquella que en la práctica habitual no se aplica.

  Como las propias NNUU indican en el ART.1.9 y ART.3.1, es conveniente a efectos de dicha simplificación, **remitir ciertos aspectos o bloques de aquellas a su desarrollo mediante**

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

ORDENANZAS MUNICIPALES ESPECÍFICAS, como las referentes a protección de arbolado, procedimiento de concesión de licencias (el Art.3.3 referente a la Intervención Municipal en los Actos de uso del Suelo y Edificación le concede una eficacia transitoria) o normas de urbanización (CAP.6) salvo que se justifique su conveniencia por vacío legal. El PG en su texto refundido para la Aprobación provisional actualizará la remisión a las ordenanzas aprobadas y en su caso, incorporando las Instrucciones de Servicio (ya que estas, por si solas, no tienen capacidad de innovación) a efectos de aclarar aspectos jurídicos indeterminados de dichas ordenanzas.

- ART.3.1 y concordantes: debe clarificarse **la normativa que regula con carácter general la autorización de los cambios de uso en los edificios existentes**, estableciendo de forma tasada cuando resulta obligado la redacción y aprobación de un PEI (además del caso que se quiera implantar un uso alternativo), y cuando es suficiente la aplicación de las condiciones de uso derivadas de las ordenanzas particulares de zona, y si dicha regulación es extensible a las condiciones establecidas para la Zona CP/5 y compatibles con su regulación específica.
- ART.4.3 y concordantes: la redacción de la **Situación A) "En local o edificio independiente"** no debe dar lugar a dudas de interpretación y aplicación en los cuadros individualizados de compatibilidad de usos en las ordenanzas particulares.
- ART.4.5. **Volver a revisar las categorías propuestas para el USO RESIDENCIAL, tanto la categoría 1ª. vivienda unifamiliar, como la 2ª. Conjunto de viviendas unifamiliares**. En el primer caso, y para el concepto de viviendas bifamiliares, **debe ampliarse las cautelas para su uso limitado y tasado**, no tanto por las posibles consecuencias sobre un incremento poblacional con escasa repercusión, sino en relación al tráfico inmobiliario posterior: inscripciones y/o segregaciones fraudulentas, división horizontal encubierta, desdoblamiento de acometidas de servicios urbanos, etc.

  En cuanto a la categoría 2ª, se establecen una casuística para dichos conjuntos con cierto grado de indefinición o norma abierta. En este sentido, parece oportuno considerar la posible conveniencia de acotar las diversas soluciones de agrupación e inscripción a la luz de la práctica administrativa en el Ayuntamiento desde la entrada en vigor del TRLS 7/2015, que introdujo la figura del complejo inmobiliario (opción que también se contempla en las NNUU, pero no la única), de modo que en estos últimos años las operaciones de segregación, para las zonas de vivienda unifamiliar, se han desdoblado de forma satisfactoria entre dos opciones: o la segregación urbanística convencional de acuerdo con las condiciones de parcelación de las Zonas de ordenanzas particulares, o bien, cuando dichas condiciones resultaban materialmente imposibles de cumplir, mediante la autorización de un complejo inmobiliario, con una única parcela resultante, sin segregación urbanística, asignando subparcelas de uso privativo y zonas comunes en proindiviso. Y además, esta figura se aplicaba solamente a la Zona 3 /RU2/ parcela 500 m2s (ahora denominada U3) y RU3 /parcela 250 m2s (ahora denominada U4). Sin embargo, las NNUU del PG amplían la posibilidad de implantar la categoría 2ª también en la Zona 4 de las

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

NNSS/97 vigentes, es decir en la RUA2 / parcela 1.000 m2s (denominada ahora U2) y RUA1 / parcela de 2.000 m2s (denominada ahora U1).

No se trata de ir en contra de los criterios de flexibilidad de usos que presidió la aprobación de la Modificación 1/2013 (aprobada en 2016) para adaptarse a una nueva situación socioeconómica, ni poner en tela de juicio las medidas del Apdo. 9.8. REGENERACIÓN Y REHABILITACIÓN URBANA de la MO, entre las cuales figura y se justifica:

- *Posibilitar la implantación de tipologías residenciales unifamiliares que faciliten la optimización de las parcelas y el desarrollo de las familias, en concreto las siguientes:*
- *Posibilitar las soluciones de conjuntos de viviendas unifamiliares, respetando la densidad de viviendas derivada de la superficie mínima de parcela y la tipología de la ordenanza (aislada, pareada y/o agrupada), de forma que en una parcela puedan implantarse varias viviendas con espacios privativos y/o comunes.*
- *Posibilitar las soluciones de proindiviso, de forma que la superficie de una parcela sea la suma de la parte de parcela privativa y de la parte o partes comunes (zonas de piscina o jardín, espacio de acceso, etc.), sin necesidad de que cada una de las parcelas tenga frente a viario público.*
- *Posibilitar la regulación de los dos casos anteriores mediante División Horizontal (sobre una finca registral única), o figura similar.*
- *Posibilitar tipologías mixtas de las dos opciones anteriores.*
- *Posibilitar la implantación de viviendas "bifamiliares", de manera que, en una parcela, sin posibilidad de segregación, puedan coexistir dos unidades residenciales, con un solo acceso a la parcela y una sola acometida por servicio urbano (agua, energía eléctrica...).*
- *Permitir la constitución justificada de conjuntos inmobiliarios, cumpliendo las condiciones que para los mismos establece la normativa de aplicación*.

- Lo que **se sugiere es confirmar la bondad de estas medidas en el contexto concreto de un PG de crecimiento mínimo con el suelo urbano prácticamente agotado** (quizás precisamente por ello pueda justificarse su mantenimiento al suponer un impacto moderado) y un modelo territorial consolidado, debiendo combinar flexibilidad y realismo, adoptando medidas que no distorsionen dicho modelo, o introduzcan variables inoportunas que se revelen a la postre como innecesarias. Este criterio de prudencia tiene que ver con un principio general que el Equipo redactor ha hecho suyo, - por ejemplo, en el CAP.11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO-, en el sentido de mantener aquellas normas que hasta la fecha han funcionado aceptablemente, sin que ello impida tratar, como así lo hace el PG, de adaptarse a las nuevas circunstancias.

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

- En el mismo sentido y en relación con otra de las medidas que se establecen en el Art.9.8 citado: Flexibilizar los usos permitidos en las distintas zonas, siempre que no se generen conflictos entre las zonas residenciales y determinados usos que puedan generar problemas acústicos, de salubridad, de seguridad, etc. Para evaluar y proponer, en su caso, medidas correctoras en relación con el posible perjuicio o afección que supongan estos usos respecto al entorno, se define una figura llamada Proyecto *Específico de Implantación (PEI).*

  Debiera limitarse (al menos parcialmente) o, por el contrario, justificar su conveniencia, la compatibilidad total de las categorías 1ª y 2ª de viviendas unifamiliar con las Zonas de Ordenanzas 1 (CA) y 2 (RM) en las NNSS/97 vigentes, que se corresponden con las propuestas C (Casco Antiguo) y M (Residencial Multifamiliar) del PG. Ha sido siempre un criterio de los SSTT, el que desde el punto de vista legal, siempre era posible que en una determinada parcela en el suelo urbano, pudiera materializarse un uso residencial con menor aprovechamiento, pero en la situación presente, cuando el número de los solares que pueden ser objeto de uso residencial multifamiliar es ya muy escaso, y aunque se corrige acertadamente la propuesta del AVANCE de renunciar a esta tipología en determinados ejes comerciales como la c/Jesusa Lara, la posibilidad que establece la regulación de usos para las Zonas 1 y 2, de implantar conjuntos con la tipología de vivienda unifamiliar, puede resultar negativa, tanto en relación con la necesaria coexistencia de usos comerciales y residenciales, como en relación con la imagen urbana; si se mantiene esta posibilidad, precisamente por esas razones, podría acotarse en que áreas, no se permitiría.
- ART.5.3. **Alineaciones oficiales**. Se remite a los planos de ordenación, pero en los mismos, al contrario de lo que sucede en la documentación gráfica de las NNSS797 vigentes, no se acota la sección transversal de las calles, lo que introduce una seria confusión respecto de seguir o no con la reforma de alineación derivada del planeamiento vigente sobre todo en las AHs con vivienda unifamiliar, con independencia de que en zonas del núcleo urbano se opte, como ya había desarrollado el Ayuntamiento mediante un Plan Especial en zonas de la Colonia, por mantener las alineaciones existentes. Pero en otros ámbitos como El Gasco, Peñascales, etc, se debe concretar la prevalencia de aplicación de una determinación gráfica, con o sin cota.
- En relación también con las alineaciones debe revisarse la redacción del ART.5.3.6 y el concepto mismo de Finca fuera de alineación, en el contexto jurídico más amplio de situación de fuera de ordenación (total o parcial) a efectos de permitir las operaciones de segregación y/o agrupación.
- El PPT obligaba a estudiar una flexibilización de las condiciones de parcelación, sin que fuera obligada la disminución del tamaño mínimo de parcela para las zonas de ordenanzas particulares, cambiando las condiciones materiales: se ha introducido así la disminución del frente mínimo para la Zona U4, o la admisión de un desvío del 5% respecto de la superficie de la parcela mínima. En las NNUU se mantienen los tamaños mínimos de parcela de las NNSS/97 vigentes, lo que parece coherente; sin embargo, **se echa de menos la justificación expresa de que también se mantiene exactamente la correspondencia entre dichos tamaños,**

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

y las diversas Areas Homogéneas a las que se aplica las ordenanzas particulares correspondientes. Si no se justifica posteriormente en la propia MEMORIA DE ORDENACIÓN, tal vez quede justificado como respuesta al conjunto de alegaciones que puedan presentarse en ese sentido, siendo una de las razones para su desestimación, la creación de la *vivienda bifamiliar,* pues en el caso de proponer una disminución en el tamaño de la parcelación, carecería probablemente de sentido.

- En el Apdo. 6 del ANEXO 3 a la Memoria de Ordenación, se establecen **MEDIDAS GENERALES** DEL PG, en respuesta a los objetivos en materia de género y diversidad. **Deben tener su traslado específico a la reglamentación que se establezca en las NNUU**, para el diseño de viario y zonas verdes, y otras zonas asimilables.
- En los ART.11.5.6 / ART.11.5.7 y ART.11.5.8 del CAP.11, correlativos a las Ordenanzas de Zona 1 / C, Zona 2/ M y Zona 3 (U), se establecen para cada una de ellas: Las Condiciones particulares en Zonas de Planeamiento Diferenciado (ZPD). Su descripción gráfica se hizo en la MEMORIA DE INFORMACIÓN, pero no resulta satisfactoria la descripción que se realiza para cada una de ellas en cuanto a la normativa aplicable, con una remisión subsidiaria tipo: *Se describen a continuación los parámetros particulares de cada ordenanza de aplicación en las ZPD. Respecto a las condiciones no descritas, son de aplicación las condiciones generales de la presente ordenanza y del capítulo 5 de las NNUU.*

  Aun reconociendo el esfuerzo por estudiar las diferentes ZPD y concretar los parámetros de cada ámbito, se hace de forma irregular, de forma extensa en unas, o excesivamente parciales o reducidos en otras. La tarea no resulta especialmente fácil porque las ZPD tienen una procedencia diversa y heterogénea: pueden corresponder a Estudios de Detalle que desarrollaron las UEs, pueden ser antiguas APD (para cuya definición las NNSS/97 hicieron en su día un importante esfuerzo de sistematización), pueden ser modificaciones puntuales, o bien ámbitos coincidentes con planes parciales desarrollados y consolidados como suelo urbano con sus ordenanzas específicas de edificación y uso.

  Resulta imprescindible, añadir un nuevo ANEXO (S) / ZONAS DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO a las NNUU, al igual que se hace en el ANEXO que contiene las Fichas de las A.A, so pena de introducir demasiadas dudas y/o contradicciones respecto de la normativa a aplicar (sobre todo para quien no conozca en profundidad la evolución normativa de las NNSS vigentes a lo largo de los últimos 25 años). Dichas Fichas pueden conservar incluso su posición dentro de las ZONAS 1, 2 y 3.

  A modo de ejemplo: la ZPD.8.1, derivada de una modificación puntual que suprimió la UE 25 y la convirtió en una Zona de licencia directa (ZAD 25) donde se aplica actualmente una ordenanza única de vivienda unifamiliar como la RU3; en el PG se propone ahora en función de las

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

determinaciones gráficas de los Planos de Ordenación, la coexistencia entre las ordenanzas C2 y U4, calificación que puede ser adecuada, como ordenación incorporada del PG, pero que debe ser objeto de una Ficha individualizada más desarrollada que establezcan sin lugar a interpretaciones, si la normativa vigente se incorpora de forma parcial o total, o prevalencia del PG, resumiendo en cuadros ad hoc (como ahora se hace para las APDs) los parámetros aplicables, incluso recuperando para cada una de ellas los Planos normativos de ordenación aprobados, y en algún caso, sustituirlos o mejorarlos como en el caso de la ZPD 1.1/ El Alamo.

Sirva también como ejemplo el caso de la ZPD.12.1 (incluida en la Zona de ordenanza M2) cuyo ámbito coincide con las condiciones de ordenación del sector AHS. Se describe la fecha de la Resolución de aprobación del Plan Parcial inicial por parte de la CAM (ha habido varias posteriores) y se concreta solamente una serie de condiciones relativas a tamaño de parcela, círculo inscribible y retranqueo en cuanto la ordenanza asimilable M2. Todo ello minimiza la normativa aplicable derivada directamente de las Ordenanzas del PP aprobadas y publicadas en el BOCM por el Ayuntamiento de forma sucesiva. Si se quiere seguir esta línea, su Ficha correspondiente incluiría el plano de ordenación vigente y la referencia exacta a dichas publicaciones. Este planteamiento de mínimos podría ir creciendo con la incorporación de la normativa de cada ZPD en función de su complejidad. El modelo de Ficha queda a juicio del redactor, pero no debe quedar dudas sobre la normativa aplicable en cada caso, heredada o innovada, o mixta.

2º.- Someter el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelodones a información pública mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y uno de los periódicos de mayor circulación por plazo de dos meses a efectos de presentación de alegaciones.

3º.- Solicitar informe de aquellos Organismos o Entidades que deban emitirlo por exigencia de la correspondiente legislación sectorial, así como de aquellos organismos con legislación específica, remitiendo para ello tanto la documentación técnica que integra el Plan General, como los informes emitidos por el Arquitecto Municipal.

4º.- Proceder a la suspensión automática de licencias, en aplicación del Art.70.4 de la Ley 9/2001 del suelo de la CAM, referidas al uso del suelo, a la construcción y edificación, y a la ejecución de actividades:

4.1. En los ámbitos donde en general las NNUU propuestas sean más restrictivas o manifiestamente discrepantes o incompatibles con la aplicación de las Ordenanzas y normativa urbanística de las NNSS /97 vigentes y sucesivas modificaciones. Se excepcionan aquellos ámbitos donde se cumplan simultáneamente las condiciones más restrictivas de las NNSS/97 vigentes y del PG propuesto.

4.2. En particular la suspensión afecta a los siguientes Ámbitos de Actuación (A.A), correspondientes a la categoría de suelo urbano no consolidado y definidas en el ANEXO a las NORMAS URBANISTICAS y en la MEMORIA DE ORDENACION:

A.A 1.2 / "Calle Carlos Picabea" / antigua UE 7

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022 21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465 7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6

A.A 1.3 / "Calle las Eras" / nuevo ámbito

A.A 3.1 / "Pinar de las Rozuelas" / nuevo ámbito

A.A 4.1 / "Fundación SEPI" / actual UE 17

A.A 5.1 / "El Tomillar" / nuevo ámbito (TITULARIDAD MUNICIPAL)

A.A 8.1 / "Garcinuño" / actual UE 19

A.A 9.1 / "Vereda del Cortijo" / actual UE 3

4.3. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de esta suspensión no podrá exceder de UN AÑO. Este plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona por idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir del término de la suspensión.

5º.- Notificar el presente acuerdo a Gestión de Planeamiento y Arquitectura, S.L., empresa adjudicataria del servicio de redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

6º.- Que por el Sr. Alcalde se dicten las Resoluciones que estime precisas para la ejecución de este acuerdo.

Y no figurando en el Orden del Día más asuntos de que tratar, la Presidencia declaró terminado el acto siendo las dieciocho horas y veintisiete minutos, de lo que como Secretario de la sesión DOY FE.

EL ALCALDE,	EL SECRETARIO DE LA SESIÓN,
Fdo.: Alfredo García-Plata Fernández.	Fdo.: Alberto Bravo Queipo de Llano.

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

NOMBRE: Alberto Bravo Queipo de Llano
Alfredo Garcia-Plata Fernandez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretario
Alcalde
FECHA DE FIRMA: 21/12/2022
21/12/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 54F5A0F809DD644B54D1BB22FFBFE669CAC93465
7D0B7E9DCD68492C702F722D0DFDC6D25CA66E4D
MOTIVO:
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelodones - https://sede.torrelodones.es - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC22CE779259BABE245B6