

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Pleno de 23 de febrero de 2021, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de reparto de la edificabilidad residual de la Manzana M-9 de “Las Marías” de este término municipal. De conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede mediante el presente anuncio a la publicación de las ordenanzas del Estudio de Detalle así como del plano de ordenación de volúmenes.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad mediante escrito con Registro de Entrada número 10/116785.9/21, en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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 NN. SS./76; posteriormente las NN. SS./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 de octubre de 1987, y el Proyecto de Compensación y Urbanización (simultáneamente) el 30 de diciembre de 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 NN. SS./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 (Área de Planeamiento Diferenciado). Sin embargo, en la revisión de las NN. SS./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 número 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 artículo 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 modificación se ajusta a las determinaciones del artículo 67 (modificación de planes), del artículo 50, artículo 51 y artículo 52 (función/contenido sustantivo/ documentación de los Planes Especiales) de la 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 artículo 3.c) (eventuales modificaciones puntuales), y en el artículo 5 de las ordenanzas del PE vigente, que remite al artículo 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 espacios libres: la modificación implica precisamente lo contrario, es decir el incremento sustancial de 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 Plan Especial vigente.

El Estudio de Detalle de la parcela M-9 para el reparto de la edificabilidad Residual se realiza en desarrollo del Plan Especial Modificado del Sector APD-8, aprobado el 13 de febrero de 2014 y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 69, de 22 de marzo de 2014.

Ordenanzas específicas de carácter estético de obligado cumplimiento y vinculantes

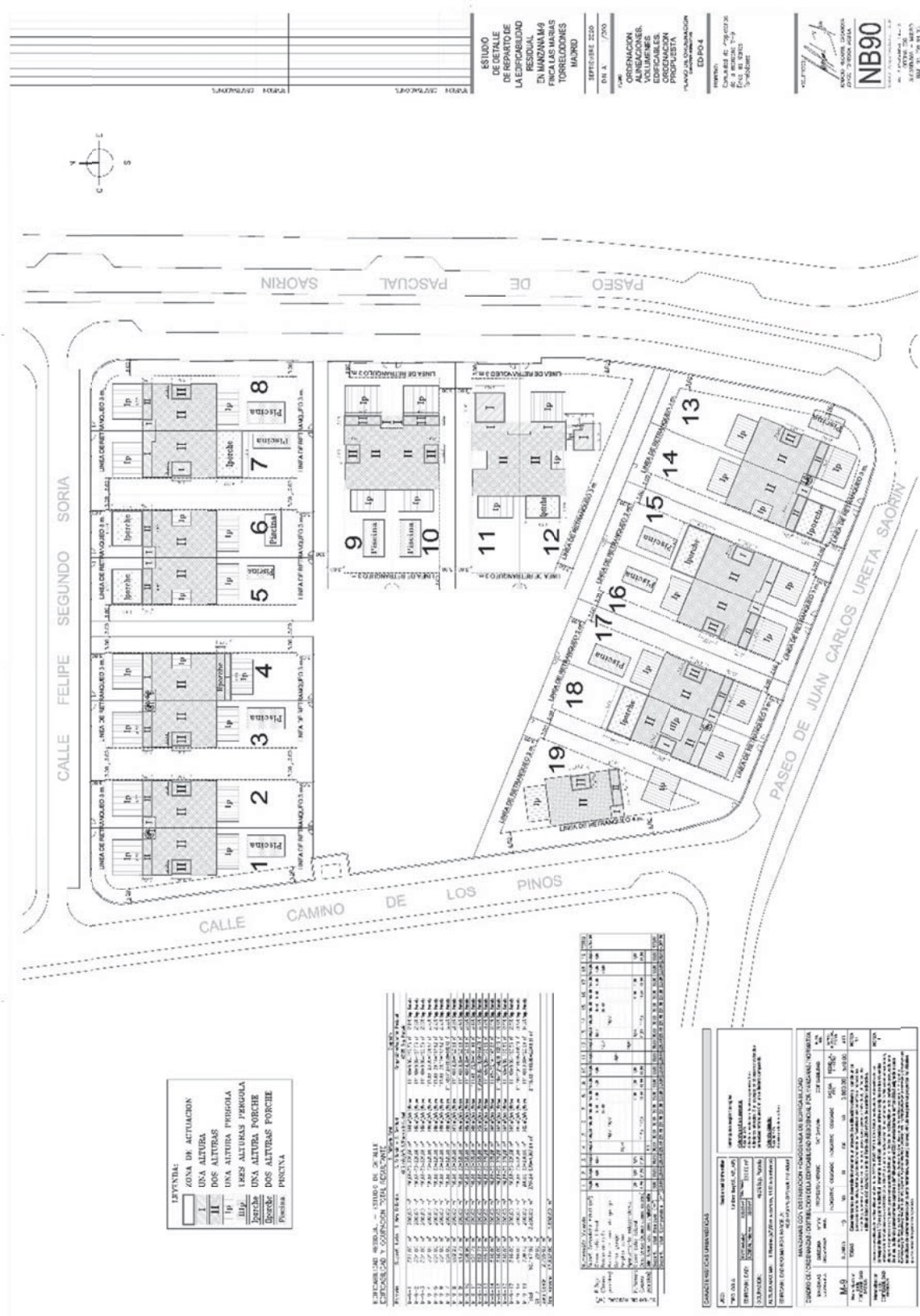
Los proyectos básicos y de ejecución individuales que se presenten para obtener licencia de obra, una vez aprobado el Estudio de Detalle, deberán cumplir con unas Normas estéticas de obligado cumplimiento y vinculantes en los proyectos individuales de ampliación + modificaciones:

1. Los volúmenes ampliados estarán dentro de lo especificado en el Estudio de Detalle. La planta no debe exceder la ocupación y altura prevista. Los porches previstos en el Estudio de Detalle y los que existan en la actualidad, como es el porche de entrada, no se podrán cerrar sus fachadas abiertas. Los porches tendrán la altura de una planta desde su suelo pisable, es decir entre 2,50 y 3,00 m de altura libre y 2,80 y 3,30 m de altura total.
2. Para mantener la estética actual, en los nuevos volúmenes y en los actuales, no se permitirán cubiertas inclinadas.
3. Los materiales empleados en fachadas serán los mismos o similares en color y aspecto a los utilizados en los proyectos para los que se obtuvo la Licencia de Primera Ocupación. Igualmente, los volúmenes solo se podrán alterar los especificados en el Estudio de Detalle, tanto en planta como en altura.

Determinaciones vinculantes del Estudio de Detalle

A efectos de la presentación de los proyectos de edificación que propongan de forma individual o conjunta las ampliaciones de volúmenes concretadas en el presente Estudio de Detalle, se considerará que tiene carácter Normativo y vinculante la siguiente documentación gráfica y escrita:

- Plano de ordenación PO-4.
- Plano de ordenación PO-5 A PO-13/Actuaciones propuestas.
- Apartado 9 de la Memoria: edificabilidad residual de cada propietario reflejada en el Estudio de Detalle-ocupación y edificabilidad resultante.
- Apartado 10 de la Memoria. Ordenanzas específicas de carácter estético de obligado cumplimiento y vinculantes.
- En caso de dudas de interpretación o contradicciones, se aplicarán las ordenanzas específicas de Plan Especial Modificado, y subsidiariamente la normativa de las NN. SS./97 vigentes y sucesivas modificaciones.



Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 27 de mayo de 2021.—El concejal-delegado de Urbanismo, David Moreno Fernández.

(02/19.338/21)

