

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

67**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante Resolución de 13 de julio de 2012, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno, de 12 de julio de 2012, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 8/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Torrelotones, promovida por el Ayuntamiento y referida a la delimitación de las zonas correspondientes a los usos pormenorizados (zonificación) asignados por el planeamiento vigente en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 2.

Para mejora de la ordenación pormenorizada del ámbito, normativa afectada por la modificación:

Zonificación, ficha UE 2

Objetivo.—Modificar las condiciones de ordenación en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2: se modifica la delimitación de las zonas correspondientes a los usos pormenorizados (zonificación) asignados por el planeamiento vigente en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, disminuyendo tanto el aprovechamiento como el techo edificable, incrementando en cambio en un 30 por 100 las redes públicas respecto del planeamiento vigente, cuyos parámetros se fijan en la ficha correspondiente que figura en el volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión (fichero 2), anexo a la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias/97.

Antecedentes/justificación.—1. Marco jurídico: el origen de la presente modificación se encuentra en la tramitación del Estudio de Detalle correspondiente a la Unidad de Ejecución 2, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 9 de diciembre de 2003.

Remitido un ejemplar de dicho Estudio de Detalle a la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, con fecha 19 de abril de 2004, con carácter previo a la publicación del texto normativo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, es examinado el expediente por los servicios técnicos y jurídicos de la Dirección General de Urbanismo, remitiendo el correspondiente informe al Ayuntamiento con fecha 7 de mayo de 2004.

En dicho informe se afirma que el Estudio de Detalle no cumple con las determinaciones vinculantes de la ficha vigente, en cuanto: a) informe favorable de vías pecuarias (Dirección General de Agricultura), b) la conexión con el S-10 colindante, c) la zonificación establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, d) la protección acústica del ámbito. Considera, asimismo, que infringe el artículo 53 de la Ley 9/2001, sobre la función y límites de un Estudio de Detalle, y, en consecuencia, requiere al Ayuntamiento para que en un plazo de quince días hábiles anule el acuerdo municipal adoptado.

Posteriormente, con fecha 13 de julio de 2004, los servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid presentan recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2.

Las razones para la impugnación contenidas en los apartados a), b) y d) citados son de carácter formal o de procedimiento, y ya se expuso en el informe del técnico municipal de 14 de mayo de 2004 la discrepancia sobre el contenido del informe técnico-jurídico de la Dirección General de Urbanismo. No afectan ni justifican una Modificación Puntual del planeamiento vigente.

El argumento referido al apartado c), coincidente con el fundamento de derecho primero del recurso contencioso, constituye en realidad la razón esencial de la presente modificación, que afecta únicamente a la zonificación de usos pormenorizados, y aunque constan en el informe técnico municipal citado, las razones para discrepar de la interpretación del artículo 53 de la Ley 9/2001, la Corporación, por razones de seguridad jurídica, ha preferido formular de oficio una Modificación Puntual del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, ajustando la delimitación de las diferentes zonas y las superficies

correspondientes a la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle aprobado, instrumento que gozaba de presunción de legalidad, en el momento de la aprobación inicial producida mediante acuerdo del Pleno de 17 de febrero de 2005.

2. Antecedentes últimos. Posteriormente, se han producido los siguientes hechos:
 - Exposición al público del expediente de modificación (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del 29 de marzo de 2005).
 - Según certificación del secretario de 7 de junio de 2005, durante el período de exposición no se produjeron alegaciones.
 - Sentencia del Tribunal Superior de Justicia número 1693 de 2007, de 28 de diciembre, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo de la Comunidad de Madrid, anulando el acuerdo de aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución 2 de 9 de diciembre de 2003, procediendo retrotraer las actuaciones a fin de que por parte del órgano o la autoridad competente se emita el citado informe (de vías pecuarias).
 - Desestimación del recurso de casación 1620/2008, interpuesto por el Ayuntamiento de Torrelodones contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 28 de diciembre de 2007, según auto del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2009.
 - Informe definitivo (con prescripciones) de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 26 de enero de 2007 (RE: 1636 del 1 de febrero de 2007), tras requerimientos del 21 de septiembre y 29 de noviembre de 2005, y de 10 de febrero de 2006, contestados por el Ayuntamiento mediante la remisión de escritos y documentación técnica pertinente con fechas 21 de diciembre de 2005 y 17 de febrero de 2006, respectivamente.
 - Informe definitivo (con prescripciones) de la Dirección General de Medio Ambiente/Área de Vías Pecuarias del 1 de junio de 2009 (RE: 10216 de 2 de junio de 2009) tras requerimiento de 11 de mayo de 2005 y contestación al mismo por el Ayuntamiento mediante la remisión de escrito y documentación técnica pertinente con fecha 1 de marzo de 2007.
 - Entrada en vigor de la nueva Ley estatal del suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

De acuerdo con los citados antecedentes, la justificación y necesidad de la Modificación planteada es aún más evidente, dado que el Estudio de Detalle ha sido anulado y la reanudación de su tramitación no se considera viable al ser incompatible con la realidad física existente de la Unidad de Ejecución en la actualidad, ya que el ámbito se ha desarrollado con arreglo al citado Estudio de Detalle, y, en consecuencia, se aprobaron con arreglo a los parámetros de aquel el proyecto de compensación con fecha 17 de diciembre de 2004 y el proyecto de urbanización con fecha 1 de abril de 2005; posteriormente, se concedió licencia para construcción según acuerdo de la Junta de Gobierno de 16 de junio de 2006 (expediente 523/05).

3. Introducción de modificaciones respecto de la aprobación inicial. Se considera también necesario actualizar y revisar la documentación técnica correspondiente a la aprobación inicial, de acuerdo con la presente propuesta para la aprobación provisional, por las siguientes razones:

- a) Las condiciones impuestas por el informe de vías pecuarias, que implica:
 - Compensar la superficie de viario (zona denominada V1-vp) por una superficie al menos equivalente, lo que obliga a considerar como espacio libre-vía pecuaria la zona correspondiente al espacio libre privado EL/9.6-B de la aprobación inicial.
 - La imposibilidad de considerar las zonas asignadas a vía pecuaria (espacio libre protegido de carácter supramunicipal) como zonas de cesión a efectos del cómputo y cumplimiento de los estándares legales fijados para las redes públicas municipales.
 - En consecuencia, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la Ley 9/2001, respecto de la obligación de disponer del 50 por 100 de espacios libres públicos, al no poder incluir como tales las zonas EL/9.5 (B, C y D), es imprescindible incrementar la zona EL/9.5 A, no adscrita a vía pecuaria, lo que implica, a su vez, la disminución de la superficie neta de los equipamientos privados: zonas EQ/7.1 y EQ/7.2 de la aprobación inicial.
 - La conveniencia de recoger en una ficha anexa las prescripciones particulares del informe sectorial de vías pecuarias.

- b) Las condiciones impuestas por el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, que implica la conveniencia de recoger en una ficha anexa las prescripciones particulares del informe sectorial de Medio Ambiente.
- c) La entrada en vigor de la nueva Ley estatal hace necesario, además, suprimir la alusión en la ficha a su predecesora Ley 6/1998, respecto de la obligación de cesión de un porcentaje del aprovechamiento, y referirse en cambio a la nueva Ley vigente.
- d) Al estar aprobados los proyectos de compensación y de urbanización, no se considera necesario remitir en la ficha de planeamiento modificada a la redacción de un nuevo Estudio de Detalle, cuyas determinaciones se considerarán sustituidas por las derivadas de un plano de ordenación pormenorizada que se incluye ahora en la propuesta de aprobación provisional, referente a alineaciones, rasantes, definición funcional de viario y áreas de movimiento para la edificación. Una vez aprobada definitivamente la presente modificación, deberán, sin embargo, producirse las Modificaciones Puntuales respectivas del proyecto de compensación (reparcelación) de la Unidad de Ejecución 2 y del proyecto de urbanización.

En todo caso, respecto de la propuesta de la aprobación inicial, se mantiene:

- La posición, superficies y secciones longitudinales y transversales de los viarios V1 y V2.
- El techo edificable asignado a cada una de las zonas principales destinadas a usos lucrativos (se suprimen los índices netos resultantes, por innecesarios): residencial (4.227 m²c) y equipamiento (3.816 m²c), y, por lo tanto, el techo edificable total.
- La morfología y superficies netas de las parcelas residenciales destinadas a vivienda unifamiliar adosada, e igualmente la morfología y superficie neta de la zona verde privativa común.
- Los porcentajes de cesión del aprovechamiento para el Ayuntamiento (10 por 100) y particulares (90 por 100).
- Los coeficientes de ponderación.

Se modifica fundamentalmente:

- La superficie neta del conjunto de las parcelas de equipamiento privado (lucrativas).
- La diferenciación entre los dos usos propuestos de equipamiento privado lucrativo. Al reducir considerablemente la superficie neta de la parcela EQ/7.2, resulta casi inviable, después de aplicar los retranqueos, realizar una implantación razonable desde el punto de vista funcional y arquitectónico, por lo que parece justificado destinar el conjunto de las parcelas [EQ/7.1+ EQ/7.2] al primero de dichos usos pormenorizados, es decir, EQ/7.1 (“Comercio y servicios”), suprimiendo el uso EQ/7.2 (“cultural-docente”). De esta forma el desarrollo de la parcela comercial podrá realizarse con más flexibilidad y posibilidad de resolver adecuadamente accesos, aparcamientos, programa funcional, imagen urbana, etcétera.
- La compatibilidad de la subzona EQ/7.1 con el resto de subzonas de la ordenanza 7, de modo que pueda implantarse cualquier uso (único en la parcela previsto en el artículo 11.7.1.B).
- La titularidad del espacio libre privado residual que pasa a uso de vía pecuaria (EL/9.5-D).
- La superficie de la banda arbolada de protección respecto de la A-6 (EL9.5-A) que se incrementa.
- La superficie total destinada a usos privados, que disminuye.
- La superficie construida homogeneizada, y el aprovechamiento medio, que también disminuyen.

Propuesta de modificación.—La modificación respecto del planeamiento vigente se refiere al contenido de la ficha derivada de la orden del 15 septiembre 1998, de la Consejería de Urbanismo, y publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 13 de noviembre de 1998, por la que se aprobaron las correcciones impuestas en virtud del apartado primero del acuerdo de 16 de octubre de 1997, de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de 1997, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (ver plano PV-1 de la documentación gráfica).

1. Descripción de las modificaciones introducidas respecto del planeamiento vigente:

Se mantienen:

- La determinación vinculantes primera.
- Las determinaciones indicativas segunda y tercera.
- Las ordenanzas particulares correspondientes a las diferentes zonas.
- Los factores de ponderación asignados a los usos pormenorizados.
- Los porcentajes correspondientes al aprovechamiento lucrativo patrimonializable para los particulares (90 por 100) y para el Ayuntamiento (10 por 100), determinación, por otra parte, no disponible por aplicación del artículo 20.2.c) de la Ley 9/2001, puesto que el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 es asimilable a suelo urbano no consolidado.
- El índice indicativo de m^2c/viv (200).

A) Modificaciones en el texto de la ficha de planeamiento:

Se modifican las modificaciones propuestas:

- “Estando pendientes los deberes de cesión y equidistribución, el Ayuntamiento respeta el porcentaje del 10 por 100 anteriormente vigente, con la salvedad expresada en la determinación vinculante número 1”. Se modifica la redacción quedando como sigue: “Estando pendientes los deberes de cesión y equidistribución, el Ayuntamiento respeta el porcentaje del 10 por 100 anteriormente vigente”.
- “Se mantiene la localización del equipamiento y jardines privados calificando como espacio libre público (anexo a viario) la parte de la vía pecuaria que afecta al ámbito”. Se modifica la redacción quedando como sigue: “Se modifica la localización de los equipamientos y espacios libres privados (EL/9.6), calificando como espacio libre protegido la parte de la vía pecuaria incluida en el ámbito que pueda utilizarse como tal”.

Se añaden tres objetivos más:

- “Modificar la situación de la zona de vivienda unifamiliar buscando una zona menos expuesta al ruido y por lo tanto más alejada de la A-6 como principal fuente sonora”.
- “Unificar en un solo uso lucrativo las parcelas privadas no residenciales para mejorar las condiciones de desarrollo, acceso, e implantación de la edificación”.
- “Desarrollar la ordenación pormenorizada del ámbito por el propio planeamiento general, en aplicación del artículo 41.2.c) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

Determinaciones vinculantes:

Se suprimen:

- La determinación vinculante número 3, al no contemplar la posibilidad de sustituir el uso residencial (unifamiliar) por el de equipamiento y afectar al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento, se suprime por lo tanto el siguiente texto: “El AUP de los particulares será del 95 por 100, en el caso de que la parcela asignada al uso RU lo sustituya por uso de equipamiento. En este caso le correspondería la ordenanza EL/7.5 (dotacional-otros) con la edificabilidad correspondiente ($1,2 m^2c/m^2$)”.
- La determinación vinculante número 4, al no ser necesario el Estudio de Detalle por adjuntar a la ordenación un plano de ordenación pormenorizada, se suprime, por lo tanto, el siguiente texto: “El Estudio de Detalle deberá formularse en todo caso para la ordenación de volúmenes correspondiente, así como para el ajuste de las alineaciones y rasantes”.

Se modifica la redacción de la determinación vinculante número 1 añadiendo una precisión:

- “El Aprovechamiento medio (AM) y las ordenanzas particulares asignadas, siendo compatible el uso EQ/7.1 con el resto de los usos derivados de las subzonas definidas en el artículo 11.7.1.B) a efectos de la implantación de cualquiera de ellos, con carácter exclusivo, en la totalidad de la parcela a la que se asigna el uso terciario”.

- Se sustituye la determinación vinculante número 3 por la siguiente: “Prevalecerán las determinaciones gráficas del plano PM-6/Ordenación pormenorizada, sobre el plano de ordenación de la presente ficha, y condiciones de retranqueo de las ordenanzas particulares”.
- Se modifica la redacción actual de la determinación vinculante número 5, referente a la necesidad de informe favorable de vías pecuarias, cuyo texto actual es:
 - “Se deberá aportar informe favorable del órgano competente de la Comunidad de Madrid respecto del deslinde de la linde de la vía pecuaria afectada”, se sustituye por el siguiente: “Será obligatorio remitir a la Dirección General competente de la Comunidad de Madrid en materia de vías pecuarias, a efectos del informe sectorial vinculante, el proyecto de urbanización que se formule en desarrollo de la ordenación prevista para la Unidad de Ejecución 2. En todo caso deberán cumplirse las prescripciones particulares contenidas en el informe del Área de Vías Pecuarias de la Dirección General del Medio Ambiente de 1 de junio de 2009, que se concretan en el anexo 2 a la presente ficha”.
- Se modifica la redacción actual de la determinación vinculante número 6, referente a la necesidad de garantizar la protección acústica del ámbito, cuyo texto actual es:
 - “Se deberá garantizar la protección acústica del ámbito (nivel recomendable máximo 50 dB) mediante pantallas acústicas, tratamiento de las zonas verdes de protección y adecuada solución arquitectónica de la edificación, situación y volumetría, en relación con la fuente sonora”. Se sustituye por el siguiente (pasa a determinación quinta): “Se deberá garantizar la protección acústica del ámbito (nivel recomendable máximo 50 dB) mediante pantallas acústicas/tratamiento de las zonas verdes de protección/adecuada solución arquitectónica de la edificación, situación y volumetría, en relación con la fuente sonora/reducción de velocidad/todo ello de acuerdo con el Estudio Acústico que forma parte del expediente y según el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental”.
- Se añade una nueva determinación vinculante número 6: “Deberán cumplirse las condiciones respecto del Decreto 170/1998, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento/tratamiento de zonas verdes/cumplimiento del Decreto 78/1999, sobre protección acústica/y vías pecuarias, contenidas en el informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de 26 de enero de 2007 concretadas en el anexo 1 a la presente ficha”.

Determinaciones indicativas:

- Se suprime la determinación indicativa número 1:
 - “Las alineaciones y rasantes definitivas del viario interior que podrá ser reajustado por el preceptivo Estudio de Detalle”.
 - En la casilla correspondiente a la distribución de aprovechamientos se sustituye el párrafo “Aprovechamiento urbanístico patrimonializable AUP de los terrenos [artículo 21.1 y disposición transitoria primera 2.b) del TRLS/92]”, por el siguiente texto: “Aprovechamiento urbanístico patrimonializable AUP de los terrenos [artículo 16.2.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 y artículo 96 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid”.

Observaciones:

- Se suprimen las notas (1) (2) y (3) con el siguiente texto:
 - “(1) No constituye superficie de cesión”.
 - “(2) La densidad máxima entre paréntesis corresponde a la densidad equivalente aplicando los ratios del artículo 5.1.3.a) de las Normas Urbanísticas (100 m²c/viv para uso terciario, 150 m²/viv para uso dotacional)”.
 - “(3) La superficie construida homogeneizada se señala a efectos informativos, dada la estructura unitaria de la propiedad que simplificará el procedimiento de compensación, en aplicación de los reglamentos del texto refundido de la Ley del Suelo”.

- Se sustituyen por las siguientes:
 - (1) “Se incluye una superficie de 640 m²s destinada a viario (V1-vp) que deberá cumplir con las condiciones impuestas respecto su identificación y tratamiento superficial en el correspondiente proyecto de urbanización, según el informe vinculante de vías pecuarias”.
 - (2) De los 2.141 m²s asignados a vías pecuarias, corresponden 1.972 m²s a superficie existente previa a la modificación.
 - (3) “La superficie construida total homogeneizada resulta de la suma de las superficies construidas multiplicadas por el coeficiente de homogeneización correspondiente a cada uso lucrativo: $[(4.227 \text{ m}^2\text{c} \times 1) + (3.816 \text{ m}^2\text{c} \times 1,2)] = [4.227 \text{ m}^2\text{c.h (RU3)} + 4.579,2 \text{ mvc.h (EQ/7.1)}] = 8.806,2 \text{ m}^2\text{c.h.}$

B) Modificaciones de parámetros de la ficha de planeamiento:

- La superficie total del ámbito (ajustado ya a la superficie real) y superficies de las diferentes zonas de usos pormenorizados:
 - La superficie total de 17.300 m²s se sustituye por 17.038.
 - La superficie neta edificable pasa de 8.870 m²s pasa a 8.924.
 - Las superficies de las diferentes zonas de aplicación de las ordenanzas particulares RU3 (5.220)/EQ/7.1 (2.200)/EQ/7.2 (1.450)/Red viaria-10.3 (3.950)/EL/9.5 (1.380)/EL/9.6 (3.100) pasan a RU3 (5.454)/EQ/7.1 (3.458)/EQ/7.2 (se suprime)/10.3 (3.563)/EL/9.5 (1.222)/EL/9.6 (1.200). Añadiendo EL/vp (2.141), correspondiendo 1964 m²s a la zona EL/9.5 y 177 m²s a la zona V2-vp.
- Se suprimen los índices de edificabilidad de cada zona de ordenanza particular, al haber reducido las superficies netas edificables de los usos lucrativos, tomando como criterio mantener los techos edificables correspondientes al proyecto de compensación aprobado: se modifica el techo edificable de las zonas RU3 (4.176 m²c)/EQ/7.1 (2.200 m²c)/EQ/7.2 (1.740 m²c) pasan a RU3 (4.227 m²c)/EQ/7.1 (3.816 m²c)/EQ/7.2 (se suprime).
- La superficie construida homogeneizada, que en la ficha vigente es de 9.078 m²c, se sustituye, en función del cálculo expresado en la observación 3, por 8.806,2 m²c.h.
- El aprovechamiento medio que en la ficha vigente es de 0,525, mal calculado porque no deduce las redes públicas existentes. Si se parte de la existencia de 1.972 m²s de superficie asignada a vías pecuarias (dominio público de la Comunidad de Madrid) el Am corregido del planeamiento vigente sería de $9.078 \text{ m}^2\text{c.h}/(17.300 \text{ m}^2\text{s} - 1972 \text{ m}^2\text{s}) = 0,5922 \text{ m}^2\text{c.ULC}/\text{m}^2\text{s}$.
- El cálculo según la propuesta de modificación será: $\text{Am} = 8.806,2 \text{ m}^2\text{c.h}/(17.038 \text{ m}^2\text{s} - 1.972 \text{ m}^2\text{s}) = 0,5845 \text{ m}^2\text{c.ULC}/\text{m}^2$.
- La distribución de aprovechamientos lucrativos como consecuencia de la modificación anterior, al aplicar los porcentajes respectivos del 90 por 100 y del 10 por 100 sobre el total de la superficie construida homogeneizada, resulta que el aprovechamiento para los particulares pasa de 8.174 m²c a 7.925,88 m²c.h, y el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento pasa de 908 m²c, a 880,62 metros cuadrados.

Se suprimen:

- Los parámetros de densidad:
 - Se anula el parámetro de densidad bruta y equivalente: 14 (30), en coherencia con las disposiciones concordantes de la Ley 9/2001, que no considera tal parámetro como determinación estructurante.
 - El número máximo de viviendas equivalentes: 55, al suprimir la determinación vinculante número 3.

2. Cuadro comparativo de parámetros. Planeamiento vigente modificado.

CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS UE-2

		PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		DIFERENCIA		
SUPERFICIE DE SUELO m ² s	USOS LUCRATIVOS		RU3	5.220	5.454		+234	
			EQ/7.1	2.200	3.458		+1.258	
			EQ/7.2	1.450	0		-1.450	
			PARCIAL	8.870 m²s	8.912 m²s		+42	
	USOS NO LUCRATIVOS	PUBLICOS	VÍA	Municipal	3.184	3.563		-210
				Vía pecuaria	766	177		
		PRIVADOS	EL/9.5		1.380	Municipal	1.222	+1.806
						Vía pecuaria	1.964	
			PARCIAL	8.430 m²s	8.126 m²s		-304	
	TOTAL USOS		SUPERFICIE TOTAL UE.2		17.300 m ² s		17.038 m ² s	-262
EDIFICABILIDAD m ² c	RU.3		4.176 m ² c		4.227 m ² c		+51	
	EQ/7.1		2.200 m ² c		3.816 m ² c		+1.616	
	EQ/7.2		1.740 m ² c		0		-1.740	
		TOTAL EDIFICABILIDAD		8.116 m²c		8.043 m²c		-73 m²c
		APROVECHAMIENTO		9.078 m²ch (1)		8.806,2 m²ch		-271,8 m²ch
				0,5922		0,5845		-0,0077
Nº VIVIENDAS		21		21		0		
SUPERFICIE REDES PÚBLICAS	SUPRAMUNICIPALES (Vías Pecuarias)		1.972 (No señalada)		2.141		+169	
	MUNICIPALES (Locales) (Superficies de cesión)	EL/9.5	3.358 (2)		1.222		+1.427	
		Viarío			3.563			
RATIO REDES LOCALES		41,37 m ² s/100m ² c		59,50 m ² s/100m ² c		+18,13 m ² s/100m ² c		
		TOTAL REDES PÚBLICAS		5.330 m²s		6.926 m²s		+1.596 m²s

(1) El Am de la Ficha vigente está calculado sin deducir la vía pecuaria existente. El cálculo corregido es: $9078 / (17.300 - 1972) = 0,5922$

(2) La ficha vigente incluye como superficie de cesión p/p de vía pecuaria. El cálculo correcto es $[(vi + EL) - vp \text{ existente}] = [5330 - 1972] = 3358$

3. Cumplimiento de la Ley 9/2001, del Suelo:

3.1. Cumplimiento del artículo 69.2.a):

Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual de planeamiento:

- No afecta a la clasificación del suelo. Las parcelas constituyen suelo urbano no consolidado.
- No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos), sino precisamente el incremento de los mismos para mantener la proporción entre aprovechamientos y dotaciones /equipamientos.

En efecto:

- Espacios libres planeamiento vigente (plano PV-2) = (viarío + EL/9.5) = $5.330 \text{ m}^2\text{s} > 4.087 \text{ m}^2\text{s}$, si se adapta la ordenación de la ficha a la realidad física de la Unidad de Ejecución 2. No obstante, se toman como referencia las superficies oficiales de la ficha de la Normas Subsidiarias/97.
- Espacios libres planeamiento modificado (plano PM-1) = (viarío + Σ EL/9.5) = $6.926 \text{ m}^2\text{s} > 5.330 \text{ m}^2\text{s}$; lo que significa que, siendo ahora menor la superficie total del ámbito, el porcentaje de redes públicas locales se incrementa en un 9,85 por 100, pasando de un 30,80 por 100 (respecto 17.300 m²s) a un 40,65 por 100 (respecto 17.038 m²s).
- Si no se incluyese el viarío, la superficie de los EL (públicos) en el planeamiento modificado es de $3.186 \text{ m}^2\text{s} > 1.380 \text{ m}^2\text{s}$ del planeamiento vigente, pasando en este supuesto de un 7,98 a un 18,70 por 100.

3.2. Cumplimiento del artículo 36.6: en cuanto al cumplimiento de estándares o condiciones mínimas para redes locales de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos se deberá cumplir con una reserva de suelo equivalente a 30 m²s/100 m²c.

Edificabilidad propuesta: $4.227 \text{ m}^2\text{c} (\text{RU3}) + 3.816 \text{ m}^2\text{c} (\text{EQ/7.1}) = 8.043 \text{ m}^2\text{c}$.
 Reserva mínima: $30 \text{ m}^2\text{s} \times 8.043 \text{ m}^2\text{c}/100 = 30 \text{ m}^2\text{s} \times 80,43 = 2.413 \text{ m}^2\text{s}$.
 En ficha de planeamiento modificado: $4.785 \text{ m}^2\text{s} > 2.413 \text{ m}^2\text{s}$ equivalente a $59,50 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$ (estándar legal $\times 1,98$).
 De los $4.785 \text{ m}^2\text{s}$, $1.222 \text{ m}^2\text{s}$ se corresponden con Espacio Libre público EL/9.5, y $3.563 \text{ m}^2\text{s}$ con la suma de la superficie de los viarios V1 y V2, asimilables al concepto de infraestructuras a efectos del cómputo de redes públicas locales. Por otro lado, debe cumplirse que de la anterior superficie el 50 por 100, como mínimo, debe destinarse literalmente a “espacios libres públicos arbolados, no identificables necesariamente con zonas verdes. La reserva mínima será por lo tanto: $0,5 \times 2.413 \text{ m}^2\text{s} = 1.206 \text{ m}^2\text{s}$.
 En ficha de planeamiento modificado (EL/9.5 –A) = $1.222 \text{ m}^2\text{s} > 1.206 \text{ m}^2\text{s}$, aunque podrían incluirse además los espacios libres privados según el apartado e) del artículo 36.6, es decir, la zona verde EL/9.6 de $1.200 \text{ m}^2\text{s}$, computando en total $2.422 \text{ m}^2\text{s} > > 1.206 \text{ m}^2\text{s}$ (estándar legal $\times 2$).
 Si se tuviera en cuenta la incompatibilidad de plantación de arbolado con la prescripción de realizar una pantalla acústica, en rigor (aunque exagerado), habría que descontar una superficie equivalente a una franja de 10 centímetros (espesor medio de las pantallas acústicas prefabricadas), que multiplicada por el frente a la A.6 de la zona EL/9.5, resultaría de aproximadamente $12 \text{ m}^2\text{s}$. Por ello, la superficie libre real sería $1.222 \text{ m}^2\text{s} - 12 \text{ m}^2\text{s} = 1.210 \text{ m}^2\text{s}$ todavía superior a $1.206 \text{ m}^2\text{s}$.

Plazas de aparcamiento: 1,5 plazas/100 m²c de cualquier uso:

— Para el conjunto del ámbito: $1,5 \text{ plazas} \times 80,43 = 121 \text{ plazas}$.

En el momento de la concesión de las licencias se debe cumplir, en aplicación de los artículos 4.3.2.E1) y 11.7.6.C) de las ordenanzas (Modificación Puntual 3/2003, aprobada definitivamente el 26 de octubre de 2004), lo siguiente:

- Para vivienda unifamiliar-RU3: $1,5 \text{ plazas}/100 \text{ m}^2\text{c} \Rightarrow 1,5 \times 4.227 \text{ m}^2\text{c}/100 = 63,40 \approx 63 \text{ plazas}$.
- Para uso comercio y servicios -EQ/7.1: $2 \text{ plazas}/100 \text{ m}^2\text{c} \Rightarrow 2 \times 3.816 \text{ m}^2\text{c}/100 = 76,32 \approx 76 \text{ plazas}$.

Total número de plazas en el interior de las parcelas por aplicación de las ordenanzas vigentes de las Normas Subsidiarias: $139 > 121$ plazas (mínimo legal). Para calcular la capacidad total de aparcamiento habría que añadir las plazas en el exterior anexas al viario que según el plano PM-5 de ordenación pormenorizada alcanzarían las 36 plazas.

El total de plazas sería de: $139 + 36 = 175$ plazas.

- 3.3. Cumplimiento del artículo 67.2: la presente modificación no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario, o viviendas en régimen de protección pública, ya que se mantiene la calificación de uso residencial y equipamientos privados.

Según el cuadro comparativo de parámetros, el techo edificable disminuye en $73 \text{ m}^2\text{c}$; igualmente, disminuye el aprovechamiento. Por lo tanto, no es necesario un incremento proporcional de redes públicas. A pesar de ello, según el cuadro citado, las redes públicas (supramunicipales + municipales) se incrementan en $1.596 \text{ m}^2\text{s}$, es decir un 30 por 100 más respecto de la superficie existente ($5.330 \text{ m}^2\text{s}$). Las redes públicas municipales de carácter local se incrementan en $1.427 \text{ m}^2\text{s}$, lo que implica incrementar el ratio en $\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c}$, pasando de $41,37 \text{ m}^2\text{s}$ (planeamiento vigente) a $59,50 \text{ m}^2\text{s}$ (planeamiento modificado).

En definitiva, la proporción entre aprovechamientos y dotaciones se incrementa a favor de estas últimas en el planeamiento modificado.

Observaciones: la presente Modificación Puntual no implica alteración del texto de las Normas Urbanísticas (ordenanzas) de las Normas Subsidiarias vigentes.

DISTRIBUCION DE USOS EN LA UE-2

CODIGO	USO	DENOMINACION	SUPERFICIE
	RESIDENCIAL	RU.5-A	2.676
		RU.5-B	2.778
PARCIAL RESIDENCIAL			6.454 m ²
	EQUIPO	EQ.7.1	3.458
PARCIAL EQUIPAMIENTO			3.458 m ²
TOTAL USOS LUCRATIVOS			8.912 m ²
	EL/PRIVADO	EL/9.6	1.200
TOTAL ZONA COMUN			1.200 m ²
TOTAL SUPERFICIE USOS PRIVADOS			10.112 m ²
	EL PUBLICO	EL/9.5-A	1.222
		EL/9.5-B	916
		EL/9.5-C	375
		EL/9.5-D	673
PARCIAL EL PUBLICO			3.186 m ²
	VIARIO	V1	1.696
		V2	1.327
		V1-yp	640
		V2-yp	177
PARCIAL VIARIO + CRUCE (V2-yp)			3.740 m ²
TOTAL SUPERFICIE USOS PUBLICOS (**)			6.926 m ²
TOTAL AMBITO UE-2			17.038 m ²

(*) Vario sometido a condiciones de Vías Pecuarias respecto su identificación y tratamiento superficial en el Proyecto de Urbanización

(**) Total superficie de cesión: 6.926 m² - 2.141 m²(Vp) = 4.785 m² =
 = Redes Pecuarias municipales [Vario + Espacios Libres] = [3.653 m² + 1.222 m²]

AMBITO VIA PECUARIA

€ EL/9.5 _____ 1.964 m²

€ V1-yp + V2-yp _____ 817 m²

Parcial superficie identificable vp: _____ 2.781 m²

A deducir V1-yp para uso vario: _____ 640 m²

TOTAL superficie Red Supramunicipal vías pecuarias

Espacio Libre Protegido _____ 2.141 m² ≥ 1.972 m² = Superficie vp existentes

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS./97

AMBITO DE GESTION: UE-2

TORRELODONES - MADRID

PLANO: PM-1

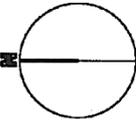
DIN A.3 1:1.000

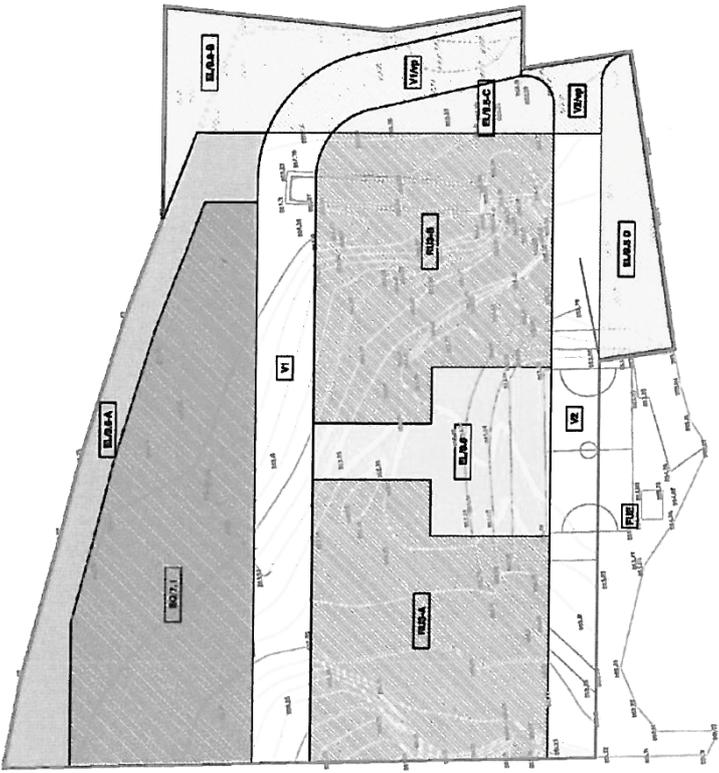
FECHA: JUNIO - 2009

AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL







REFERENCIA GRATICA: PLANO DE ZONIFICACIÓN Y GESTIÓN DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL	MAYO 2010 OBSERVACIONES	HOJA B ESCALA: 1:1000	ANEXO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHEROS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN Y CATALOGACIÓN REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE TORRELODONES	FICHERO 2
 AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES	 M. JUAN CARLOS BARRERO I.C.F. ADMINISTRADOR	AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES	DILEGADA. El presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Torrelozón, en su sesión de... En Torrelozón, a...	UE-2 PM-5

FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO											UE				
CONDICIONES ESPECIFICAS: PARAMETROS, USOS PORMENORIZADOS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES											2				
NUCLEO		TORRELODONES			Estructura general			ESCALAS		5000		Nº DE HOJAS		1-2	
REFERENCIA A LOS PLANOS DE ORDENACION		TITULO DE PLANO			Ordenación y Gestión			2000		8				8	
					Delimitación y Alineaciones			1000		17-18				17-18	
DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS							SITUACION								
USOS LUCRATIVOS				SIN APROVECHAM. LUCRATIVO			Via de Servicio N-VI, S-10 y Club de Campo								
Caracterist.		Otros		Sup. de cesión		Sup. pública exist	(Colonia)								
CONCEPTO		(ULC)		(UNC)		(UNL m2s)									
SIGLA	RU	CS	EL	vi	EL	EL / vp		SUP. NETA	Densidad	Bruta					
Denominación	Unif. Par. Fila, Agr.	Comerc. Servic.	Jardín privado	Red viaria	Anexo a viario	Via pecuaria EL protegido		8924	maxima	Neta					
Superficie m2	5454	3458	1200	3563	1222	1964	177	TOTAL SUP.UE	Nº de viv.	maxim. Indic.	21	m2c/viv	200		
ORDENANZA particular	RU.3	EQ	EL	EL	EL			17038							
Techo edificable m2c	4227	3816	--	(1)			2141 (2)	SISTEMA DE ACTUACION (GESTION)							
														Compensación	
CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO: Am (art. 96, 98 y Disposición Adicional SEGUNDA del TRLS/92)															
f. ponderación	1	1,2													

ANEXO 1

PRESCRIPCIONES: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL (INFORME DE 26 DE ENERO DE 2007)**Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**

Las aguas residuales generadas en el ámbito de la UE 2 de Torreldones provendrán de los usos definidos en la Modificación Puntual número 8/2004:

La depuración de las aguas residuales que se generen se realizará en la EDAR Galapagar-Torreldones, que dispone de capacidad suficiente para tratar dichos vertidos.

Se deberá disponer en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, de tal forma que en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas se incorporen a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario.

De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales generado en el ámbito de actuación es de 45 m³/día, que corresponde con 179 habitantes-equivalentes.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el proyecto de urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico 0,518 l/s (44,75 m³/día) se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces la caudal punta o diez veces el caudal medio de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Los promotores del ámbito de la UE 2 en el término municipal de Torreldones deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del presente desarrollo urbanístico.

Las licencias de actividad o primera ocupación se condicionarán a la puesta en servicio de las infraestructuras complementarias contempladas en el proyecto del sistema de saneamiento Torreldones-Galapagar, que actualmente está en fase de construcción. De forma que no se pondrán en carga los colectores correspondientes a este ámbito hasta que no se asegure que, más allá del propio ámbito, los vertidos de las aguas pluviales estén completamente segregados de las aguas residuales.

En las siguientes fases de desarrollo de la Modificación Puntual se definirán los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas durante el período inicial de lluvia, que arrastra una mayor carga contaminante, no se incorporen directamente a los cauces públicos. La red de aguas pluviales se debe definir completamente en el proyecto de urbanización y se establecerán los puntos exactos de vertido.

La red de pluviales de la UE 2 tendrá que estar dimensionada para poder admitir las aguas pluviales del sector y las que proceden del drenaje de la A-6 y que se conectan a la misma.

De la misma forma, se deberán establecer medidas concretas para fomentar la eficiencia en el uso del agua, de forma que se favorezca el ahorro de agua potable y por tanto la reducción en los vertidos.

El Ayuntamiento de Torreldones deberá establecer medidas que permitan el control y vigilancia de la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, de forma que se imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales.

Asimismo, deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales. Además, la red de saneamiento del ámbito de la UE 2 deberá coordinarse con la red de saneamiento del Sector 10, "Coto Sur de Pradogrande", para que esta no resulte negativamente afectada por la incorporación de los vertidos del ámbito UE 2.

Dado que la concesión del sector se realiza a la red de saneamiento de titularidad municipal, corresponderá al Ayuntamiento de Torrelodones autorizar la conexión y admisión de los vertidos generados en el presente sector.

El Ayuntamiento de Torrelodones verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y de las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en esta Modificación Puntual que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del proyecto de urbanización.

Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

Deberán llevarse a cabo las medidas correctoras y preventivas propuestas en el Estudio Acústico de la Unidad de Ejecución 2 de Torrelodones, de julio de 2003, u otras acústicamente equivalentes. Las medidas propuestas son:

- Se instalará una pantalla acústica en el límite de la UE 2 con la avenida Comunidad de Madrid, de 5 metros de alto y 166 metros de longitud.
- Se ubicarán, orientarán y distribuirán los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- La edificación prevista no podrá ocupar los suelos donde se alcancen niveles de ruido por encima de los máximos admitidos, para el uso al que estén destinados, en cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- La velocidad máxima de los vehículos permitida en el viario interior se limitará a 45 kilómetros/hora durante el período día y noche, mediante la señalización vial correspondiente y reductores de velocidad.

Para la ubicación de la pantalla acústica junto a la N-VI deberá tenerse en cuenta la autorización de la Dirección General de Carreteras.

Se deberán aplicar las medidas correctoras pertinentes en la parte Norte de las parcelas de uso residencial RU3-A y RU3-B, con el fin de cumplir con los niveles acústicos establecidos para las Áreas de Sensibilidad Acústica clasificadas como tipo II.

Si se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el Estudio Acústico a la nueva situación, debiendo ser este remitido a esta Dirección General para la realización del informe pertinente.

Condiciones para las zonas verdes

Todos los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o 20 centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano serán objeto de fomento y protección en la medida que marca la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, como parte integrante del patrimonio natural de la Comunidad de Madrid. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los doce meses.

En todas las zonas verdes se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Protección de las vías pecuarias

En la linde Este del ámbito objeto de la Modificación Puntual discurre la vía pecuaria “Cordel del Gasco”, protegida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación citada y del contenido del informe correspondiente de la Dirección General de Agricultura, atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- En las zonas objeto de cualquier forma de ordenación territorial, el nuevo trazado que, su caso, haya de realizarse deberá asegurar con carácter previo el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, junto con la del tránsito ganadero, así como los demás usos compatibles y los complementarios de aquel.
- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 8/1998, las vías pecuarias del término municipal deberán clasificarse como Suelo no Urbanizable de Protección. En ningún caso los terrenos ocupados por vías pecuarias pueden generar aprovechamientos urbanísticos.
- En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.
- Atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, se procurará disponer zonas verdes en los márgenes de las vías pecuarias, a fin de favorecer los usos de esparcimiento.

ANEXO 2

PRESCRIPCIONES: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE, ÁREA DE VÍAS PECUARIAS (INFORME DE 1 DE JUNIO DE 2009)

- a) Zona V1-vp: se acepta el uso propuesto como viario, con las siguientes condiciones:
 - Esta zona se acondicionará pavimentándola con adoquines de piedra natural.
 - Se incrementará la superficie de dominio público pecuario, al menos en una superficie equivalente a la de la zona V1-vp, que sea colindante con el “Cordel”, y a la que se pueda asignar el uso vía pecuaria correctamente. Este terreno deberá cumplir los mismos requisitos exigibles al tratamiento urbanístico que se aplica a las vías pecuarias.
- b) Zona V2-vp: al tratarse de un cruce entre el viario y el dominio público, es compatible el uso vía pecuaria con el uso propuesto como viario. Esta zona se acondicionará del mismo modo que la anterior, pavimentándola con adoquines de piedra natural.
- c) Zonas EL/9.5-B, EL/9.5-C y EL/9.5-D: se ha asignado correctamente el uso vía pecuaria a estas tres zonas, debiéndose acondicionar arbolándolas, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos siete riegos durante los primeros dos años después de su plantación y realizando obligatoriamente un mínimo de cinco riegos en la época estival.

Asimismo, deberán respetarse las premisas recogidas en los informes anteriores respecto del “Cordel del Gasco” en el ámbito de la UE 2:

- a) Que los terrenos del citado “Cordel” no podían generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- b) Que la titularidad del “Cordel” dentro del ámbito debe asignarse a la Consejería de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 19 de septiembre de 2012.—El concejal-delegado del Área de Urbanismo, Santiago Carlos Fernández Muñoz.

(03/30.907/12)