

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29**TORRELODONES****URBANISMO**

Mediante acuerdo del Pleno de 19 de abril de 2.012 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Mejora Integral del Saneamiento del Campus “Los Peñascales”. 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 la normativa urbanística.

Dicho documento se ha depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante escrito con Registro de Entrada número 10/171231.9/12, 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.

A.4 Descripción, justificación y adecuación de la ordenación del Plan Especial en relación al planeamiento general

A.4.1 Descripción de la ordenación

La red actual de saneamiento interior a la finca se puede dividir en dos sectores, según la siguiente descripción de los edificios vinculados a los mismos:

SECTOR 1: Bar de Verano y Piscina

Situadas estas edificaciones en la zona Este de la Finca, se conectan las aguas provenientes del Bar de Verano con las de la piscina (actualmente en desuso), evacuándolas hasta una fosa séptica. Dado el escaso caudal que proviene de estas edificaciones, esta fosa no produce vertidos al terreno.

Estado de conservación de la red: Regular.

SECTOR 2: Caserón, Casa Palacio, Edificio Comedor y Edificio Residencia

Según se representa en la Documentación Gráfica adjunta, la red de fecales del edificio denominado “Caserón” se conecta con las aguas fecales provenientes de las edificaciones “Casa Palacio” y “Edificio Comedor”, hasta una fosa séptica. Se Indica que, en la actualidad, las redes de pluviales de estas edificaciones son independientes de las pluviales, desaguándose éstas controladamente a los terrenos propio del interior de la finca. Por otro lado, el denominado “Edificio Residencia” dispone de una red mixta de evacuación de aguas pluviales y fecales, que vierten a una 3ª fosa séptica. Los rebosaderos de estas dos últimas fosas son los que se conectan entre sí mediante una red enterrada de colectores, y vierten en ocasiones puntuales las aguas residuales sobrantes al Arroyo de Trofas, limítrofe con la finca.

Estado de conservación de la red: Regular, especialmente en la zona del Edificio Residencia.

La ordenación prevista elimina las 3 fosas sépticas, como primer criterio de diseño, por razones de protección ambiental de los terrenos. Por otro lado, se diferencian la mayor parte de las aguas pluviales de las fecales del Edificio Residencia a partir del trazado de redes independientes, vertiendo las aguas de lluvia directamente a terrenos pertenecientes a la propia finca, como así se produce en la actualidad en los edificios del Caserón, Bar de Verano, Casa Palacio y Edificio Comedor.

La ordenación del nuevo trazado del ramal principal de la red de saneamiento exterior a los edificios pero interior a la finca, conecta las redes de aguas sucias de las edificaciones Casa Palacio, Edificio Comedor y Edificio Residencia hasta un único pozo, siguiendo en su mayor parte el trazado de la red existente. Dada la topografía de la finca (muy escarpada, con fuertes desniveles en la zona Norte de la finca y con una importante masa de arbolado a conservar) y las condiciones de protección del paisaje que se indican en las determinaciones de la Ficha Urbanística, se ha optado por la solución de verter las aguas mediante un sistema de bombeo hasta la red pública existente en la Avenida del Lago. Desde el pozo de bombeo diseñado al efecto, se conecta el trazado de la nueva red en la zona Norte y Este de la finca al pozo previo al de acometida, para su conexión con uno de los pozos existentes en la red pública que discurre por la Avenida del Lago. El trazado de la red de impulsión del colector enterrado desde el pozo de bombeo hasta el previo a la acometida, se diseña siguiendo en su mayor parte el trazado de la actual red de caminos de tierra que discu-

rren por la zona Norte y entre el arbolado de la finca, al objeto de afectar mínimamente las actuales condiciones paisajísticas y ambientales en la esta zona.

Un segundo ramal de la red de saneamiento se diseña para dar servicio mediante una red por gravedad a las edificaciones del Caserón, Bar de Verano y Piscina (se conectan a la red las salidas de aguas de la piscina, aunque está actualmente en desuso, en previsión del uso futuro de la misma). Esta red será exclusiva de fecales, vertiendo como se ha indicado por gravedad hasta el indicado pozo previo a la acometida exterior a la red pública.

A.4.2 Justificación y adecuación de la ordenación del Plan Especial en relación al planeamiento general

En el presente Plan Especial se ha tenido en cuenta la adecuación al planeamiento general de rango superior, en concreto a las Normas Subsidiarias aprobadas del término de Torreldones, así como en su redacción a las determinaciones incluidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de Julio, y modificaciones posteriores.

De acuerdo con el artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su epígrafe 1.c) se indica como una de las funciones de los Planes Especiales “la conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural”. En el 1.b se señala “la conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico”. Así mismo, en su epígrafe 2 se indica que “el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación resultante”.

Según las Normas Subsidiarias aprobadas del municipio, la finca y su conjunto edificado queda dentro del área de suelo clasificado como suelo urbano, en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 17 (UE-17), encontrándose una de sus edificaciones (“Residencia del INI”, edificación actualmente denominada “Casa Palacio”) incluida con el nº 85 en el Catalogo de Edificios Protegidos con el nivel de Protección Estructural. El ámbito de la UE-17 se divide, según el Plano de Zonificación y Gestión de la Ficha vigente, en las siguientes zonas:

- Zona EQ/7.1 (p) que posibilita dos usos lucrativos: dotacional (comercio y servicios) y residencial (RU) unifamiliar.
- Zona EL/9.6 (verde privado) correspondiente en parte a una zona verde protegida (pero no catalogada) cuya superficie debe ser como mínimo el 35% de la superficie total (a delimitar por el PERI, todavía no formulado) incluyendo la parcela del edificio catalogado.
- Zona EC/12 correspondiente al edificio catalogado.
- Zona EL/9.1 (parque) de titularidad pública, situada al Noroeste de la UE 17.

La Ficha Urbanística indica como objetivo que “se pretende proteger la vegetación existente en la ladera norte, que se prolonga fuera del ámbito hasta el Arroyo de Trofas” y que “cualquier actuación debe considerar la protección del citado edificio, espacios anexos y masas arbóreas de mayor valor”.

La ordenación prevista tiene como función la mejora de la red de saneamiento exterior a los edificios del Complejo y que discurre por el interior de la finca propiedad de la Fundación Laboral SEPI, eliminando las actuales fosas sépticas, definiéndose en la mayor parte de los casos redes independientes para las aguas pluviales y las fecales, y suprimiendo los ocasionales vertidos de aguas al Arroyo de Trofas, lo que se consigue a partir de la reparación y conservación de la actual red y el diseño de un nuevo trazado en sus tramos finales, que se canaliza hasta la prevista nueva conexión de la red de saneamiento interior de la finca a la red de alcantarillado pública existente, a uno de los pozos existentes en el lindero Este de la finca en la Avenida del Lago.

La nueva red de saneamiento se diseña coincidente en la mayor parte de su trazado con la existente, sustituyendo los colectores enterrados, las arquetas y los pozos en mal estado. Para un mejor funcionamiento de la infraestructura, se diferencian las redes de pluviales y fecales del módulo de habitaciones del Edificio Residencia.

Respecto de la posible afección de la ordenación a la vegetación existente, tanto los trazados de los colectores de impulsión desde el pozo de bombeo como el tramo final del 2º ramal de la red junto a la piscina, discurren en su mayor parte por la actual red de caminos de tierra, no afectando a la vegetación arbórea existente en la finca.

Respecto del incremento de caudal por el vertido de aguas a la red pública, de acuerdo con los datos aportados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, el pozo al que se conectaría la nueva acometida se sitúa en un ramal de cabecera de la red de alcantarillado, (denominado E-6-1 según se indica en dicho plano, ver anejo nº 2 a esta memoria). Aguas arriba de este pozo, vierte un corto tramo de la red de sumideros de la Avenida del Lago y menos de 10 viviendas unifamiliares. Dado el diámetro de dicho colector (300 mm) y la importante pendiente del mismo por la pronunciada pendiente de la calle en este tramo, se considera que el dimensionado de la red pública actual es adecuado y suficiente para garantizar el buen funcionamiento de la red teniendo en cuenta la ordenación prevista, la cual no modifica ni el diseño ni la capacidad de la infraestructura pública existente.

Respecto de la adecuación de las obras que se tendrán que realizar a las Ordenanzas Municipales, como ya se ha indicado la Unidad de Ejecución a la que se encuentra asignada la finca de la actuación define la aplicación de su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) vinculado al sistema de actuación asignado, y que actualmente no dispone de Aprobación Definitiva. Hasta que dicho instrumento de desarrollo se encuentre aprobado definitivamente, en aplicación

del Art. 8.2.2.B5) de las Normas Subsidiarias, en los ámbitos de gestión en los que el planeamiento haya delimitado una unidad de ejecución, se consideran suspendidas las licencias. Sin embargo, por aplicación del Art. 2.4.2 de las Ordenanzas, las edificaciones existentes en una Unidad de Ejecución sometida a planeamiento posterior, quedan reguladas como “fuera de ordenación” y, como tales, en dichas edificaciones “se permiten únicamente obras relacionadas con la seguridad de las personas, bienes, la salubridad, ornato, conservación del inmueble, la corrección de la instalación en el medio (ambiente) o la integridad del dominio público”.

Las obras necesarias para llevar a cabo la ordenación prevista y que se justificaran detalladamente en el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Documento, se refieren claramente a la conservación de la red de saneamiento, referidas a la mejora de las condiciones de salubridad de los inmuebles situados en el interior del Complejo, así como a la corrección medio ambiental del medio urbano, al eliminar los ocasionales vertidos de aguas sucias al Arroyo de Trofas.

A.5 Organización y gestión de la ejecución

De acuerdo con el artículo 56 de la Ley del Suelo de la CAM, “el planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones públicas y por los particulares, salvo los planes Generales, que solo podrán serlo por las primeras”. En nuestro caso, el presente Plan Especial se formula a iniciativa particular de la Fundación Laboral SEPI, propietaria del 100% de los terrenos que integran el ámbito físico de la Unidad de Ejecución nº 17, siendo coincidentes los límites de las 2 parcelas propiedad de la Fundación y que constituyen la finca en la que se desarrolla el “Campus Los Peñascales” con los límites de la UE-17.

La modalidad de gestión urbanística se define como la de una actuación integrada, lo cual requiere:

1. La delimitación de la unidad urbanística de actuación.
2. La fijación del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

Respecto de la primera de las condiciones, el ámbito de la unidad de ejecución está definido por el planeamiento anterior (Normas Subsidiarias del Municipio), en el que se define la Unidad de Ejecución nº 17, señalando de forma precisa su perímetro correspondiente, que es coincidente con los límites de la finca en cuestión, cumpliéndose las siguientes determinaciones:

- La unidad de ejecución forma un espacio cerrado continuo.
- Todos los terrenos pertenecen al mismo ámbito de actuación.

Respecto del requisito de asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, el Proyecto de Urbanización adjunto al presente Plan Especial desarrolla técnicamente y de forma detallada la ordenación prevista. Sobre el aseguramiento de la viabilidad económica de la ordenación, la Fundación Laboral SEPI es una fundación del Sector Público Estatal adscrita al grupo SEPI (Sociedad Estatal de Participaciones Industriales), por lo que la solvencia económica de la entidad promotora de la actuación se considera completamente garantizada.

Respecto de la segunda de las condiciones, de acuerdo con la Ficha de planeamiento vigente, el Sistema de Actuación del planeamiento para la UE-17 se llevará a cabo mediante un Plan Especial (PERI). En nuestro caso y dadas las condiciones y características ya descritas de la Unidad de Ejecución y estructura de la propiedad de los terrenos definidos por dicha unidad, la gestión de la actividad de ejecución se llevará a cabo directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, es decir, la Fundación Laboral SEPI.

A.6 Normas Urbanísticas

La ordenación de este Plan Parcial se remite y tiene en cuenta las Normas Urbanísticas y Ordenanza de aplicación definida en la Ficha Urbanística de las Normas Subsidiarias aprobadas del municipio de Torreldones, tanto en cuanto a sus condiciones generales como particulares, y en especial las relativas a la ejecución de las obras de urbanización.

A.7 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Como ya se ha indicado anteriormente, los bienes incluidos actualmente en el Catálogo aprobado del municipio y referidos al ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución y del presente Plan Especial, son los siguientes:

- Bienes Protegidos: “Residencia del INI”, edificación actualmente denominada “Casa Palacio”, incluida con el nº 85 en el Catálogo de Edificios Protegidos con el nivel de Protección Estructural.

La ordenación prevista no modifica las condiciones de dicho Catálogo, no afectándose ni interviniendo en el edificio catalogado, al desarrollarse las actuaciones de mejora de la red de saneamiento por el exterior de esta edificación, así como por el exterior de las restantes edificaciones existentes. Respecto del espacio verde libre, la actuación prevista no afecta a la vegetación arbórea existente, definiéndose en el Proyecto de Urbanización las actuaciones de recuperación paisajísticas de las zonas y caminos de tierra que serán afectadas por la actuación prevista.

ANEJO MEMORIA

MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS

Durante la ejecución del presente Plan especial, a fin de reducir los posibles daños sobre la vegetación con su ejecución, se adoptarán las medidas medioambientales que se indican a continuación:

1. Protección del arbolado

Se protegerán todos aquellos ejemplares arbóreos situados en toda la superficie afectada por la obra, aplicando todas aquellas medidas que favorezcan su supervivencia.

Los árboles que queden en la zona de obras se protegerán del movimiento de maquinaria y restantes operaciones. Se protegerán físicamente mediante tableado del tronco desde la base hasta una altura de dos metros. Se debe evitar que la fijación de las tablas sobre el tronco provoque lesiones a la corteza del árbol, para ello se podrá usar material acolchado entre las tablas y la corteza.

En cualquier caso estará prohibida la manipulación y acopio de materiales, movimiento de vehículos o cualquier actividad que suponga la compactación del terreno dentro de la superficie de proyección de la copa de los árboles, así como el vertido de cemento, hormigón, aceite mineral o cualquier otro producto de construcción que resulte tóxico para las plantas al calar el suelo, producir asfixia de las raíces o contactar con sus tejidos.

Cuando el movimiento de la maquinaria sobre la zona de proyección de la copa vegetal sea técnicamente necesario, así se deberá indicar al Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento. En este caso se realizarán las labores de descompactación, tras la ejecución de la obra, necesarias para mejorar la permeabilidad de los suelos.

Para la tala de ejemplares incompatibles con la ejecución de la obra se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. Precisan-do para la tala de arbolado autorización municipal.

A los ejemplares que han de permanecer pero que vayan a ser afectados por excavaciones del terreno, no se les eliminará más de un 35% de su sistema radical, siendo recomendable la tala en caso contrario, será preceptivo el informe del Área de Medio Ambiente en actuaciones de este tipo. Tras la amputación de las raíces se procederá realizando:

- Cortes correctos y limpios de las raíces afectadas, de forma inmediata a la amputación, sellando con cicatrizante los cortes de diámetros de raíz mayores de 8 cm.
- Se protegerán las raíces expuestas al aire mediante relleno con tierra vegetal húmeda, evitando la desecación acelerada del terreno excavado. No se mantendrán las raíces al aire durante más de ocho horas, y siempre cubiertas al menos con una arpillera húmeda. Sin protección alguna no podrán estar más de una hora.

Si como consecuencia de la mala gestión del arbolado durante la ejecución de las obras se produjeran pérdidas de árboles, éstos serán valorados por el Área de Medio Ambiente, estando obligada la empresa obligada a realizar la reposición de arbolado exigida por la normativa vigente.

Los trabajos de recuperación del terreno afectado por las obras tendrán lugar paralelamente a los trabajos de instalación de la conducción y lo más cercanamente en el tiempo a ésta que técnicamente fuera posible.

La restauración conllevará la retirada de todos los materiales y equipos utilizados durante las obras, así como la supresión y/o recuperación de aquellos viales que hubieran sido utilizados.

Si existiera obligación de realizar nuevas plantaciones se realizarán las labores de mantenimiento necesarias hasta conseguir el adecuado desarrollo de la vegetación implantada durante, al menos, los dos años siguientes a la finalización de la ejecución de las obras.

2. Vigilancia ambiental

Se llevará a cabo un seguimiento y control continuado de las obras así como de las medidas de protección del arbolado indicadas, con una periodicidad que garantice el cumplimiento de las condiciones contenidas en el presente informe y en la documentación presentada.

Si se realiza reposición de arbolado, se presentará en el Área de Medio Ambiente un informe, transcurrido un año desde la plantación, que valore el estado general del arbolado plantado.

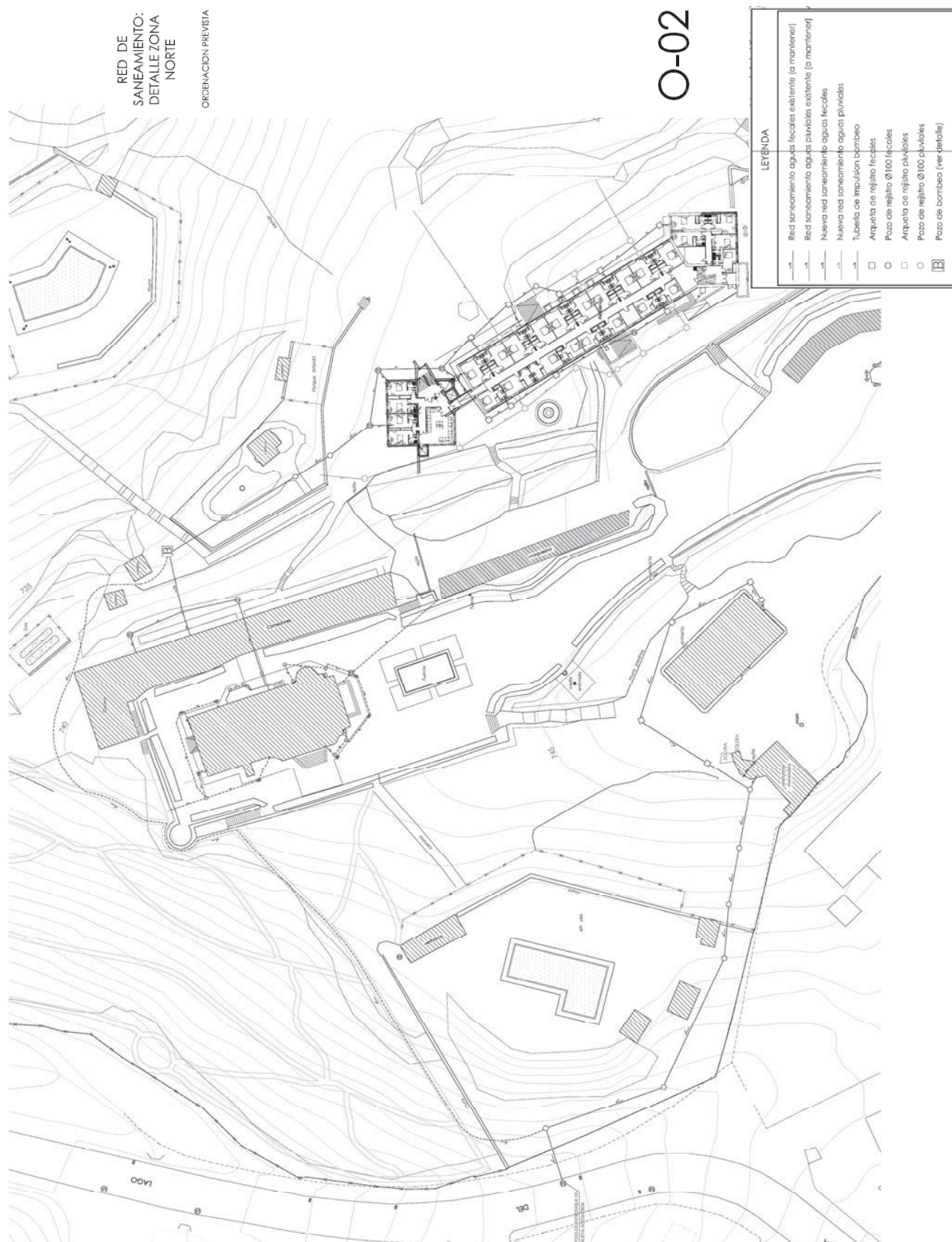
Durante el primer año, periódicamente, se comprobará la estanqueidad de la conducción a fin de controlar los posibles vertidos y fugas en la conducción.

3. Otras consideraciones

Los materiales procedentes de la excavación de las zanjas se separarán en el momento de su apertura según su distinta composición edáfica, con objeto de que los horizontes superficiales puedan ocupar, en lo posible, su disposición primitiva cuando se realice el tapado de las zanjas.

Los sobrantes que se produzcan (en ningún caso tierra vegetal), como escombros, lechadas, etc., serán transportados a las instalaciones de tratamiento más próximas. En ningún caso se crearán escombreras, ni se abandonarán materiales de construcción u otros restos en la zona aledaña del trazado.





Lo que se hace público para general conocimiento.

Torrelodones, a 15 de mayo de 2012.—El concejal-delegado del Área de Urbanismo,
Santiago Carlos Fernández Muñoz.

(02/4.185/12)

BOCM-20120609-29