

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

64

#### TORREJÓN DE VELASCO

##### URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se procede a la publicación de la parte normativa de la modificación puntual no sustancial del PGOU de Torrejón de Velasco, referente a la eliminación de un viario de nueva creación entre la Calle Presidente Calvo Sotelo y Ronda de Zaragoza, aprobada definitivamente por Orden 1171/2014, de 18 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 161 de 9 de julio de 2014). Siendo del texto de las mismas el siguiente:

#### DOCUMENTO 1. MEMORIA

##### 1. Antecedentes

1.1. *Situación del planeamiento.*—La presente documentación tiene por objeto el presentar la situación de partida en la que se basa la propuesta de Modificación Puntual no Sustancial del PGOU de Torrejón de Velasco. Con la Aprobación Definitiva el 25 del Julio de 2000 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 207 de 31/08/2000), del Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, del municipio de Torrejón de Velasco, dejaron de ser de aplicación las antiguas Normas Subsidiarias del año 1990 que venían siendo de aplicación hasta la fecha, regulando el Planeamiento General del Municipio.

1.2. *Naturaleza de la modificación puntual no sustancial.*—El fin de la presente propuesta es la modificación del trazado de la red viaria municipal, propuesta dentro del PGOU, en concreto, se trata de la eliminación de una calle de nueva creación prevista en el PGOU y no realizada hasta el momento.

El viario en cuestión se encontraría localizado dentro del casco urbano del municipio, en una manzana consolidada con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, el cual no establece ninguna figura de planeamiento en dicho ámbito para la obtención de dicho viario.

También hay que señalar que el PGOU no establece áreas de reparto en suelo urbano para poder compensar el viario excluido dentro del mismo área.

Por otro lado, las edificaciones existentes en dicha manzana cuentan con licencias de obra y primera ocupación anteriores a la entrada en vigor del Plan, una de ellas en concreto, cuenta con licencia de obra concedida por este Ayuntamiento con fecha 3 de marzo de 1995.

También hay que hacer constar que todos los terrenos existentes en la manzana en cuestión cumplen con todas las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 9/2001 para contar con la condición de suelo urbano sin que sea necesaria la creación del nuevo viario para acceder a ninguno de ellos.

Por último, es conveniente señalar que la no apertura del nuevo viario no supondría ningún menoscabo en la distribución del viario, tanto para acceso de las propias parcelas de la manzana como para la circulación hacia otras calles cercanas del municipio.

Por tanto, la presente Modificación Puntual no Sustancial pretende la eliminación de dicho viario dentro del PGOU.

1.3. *Justificación cumplimiento marco legal.*—1.3.1. Cumplimiento del Decreto 92/2008.

El objeto de dicho decreto es definir y regular el procedimiento especial para la tramitación de las modificaciones puntuales no sustanciales de instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 57.f) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el artículo 1 de dicho decreto se establecen los requisitos que se deberán cumplir para considerarse como tales, esto es:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados. La superficie de la modificación propuesta es de aproximadamente 700 metros cuadrados por tanto inferior a los 10.000 metros cuadrados establecidos por el decreto.

- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del 3 por ciento.

Dado que Torrejón de Velasco tiene una población superior a 4.000 habitantes la superficie afectada por la modificación no podrá superar el 1% del suelo urbano. Dado que la superficie de suelo clasificada por el PGOU como suelo urbano es de 72,9682 hectáreas, se comprueba que cumple con dicha condición.

No obstante, se podrán tramitar modificaciones puntuales no sustanciales que superen los límites mencionados cuando el Ayuntamiento que proponga la modificación lo haya acordado por mayoría absoluta de la Corporación y se aprecien, tanto por el Ayuntamiento como por la Comunidad de Madrid, especiales razones de interés social o utilidad pública, como en el caso de equipamientos, dotaciones, infraestructuras o servicios.

En el caso que nos ocupa, se cumplen, todas las circunstancias apuntadas en el artículo 1 del decreto, tanto las referidas a la limitación de la superficie (tal y como se constata a lo largo de la documentación que se presenta), como la referente al interés social y la utilidad pública del fin.

#### 1.3.2. Cumplimiento PGOU de 2000 de Torrejón de Velasco.

Dentro del PGOU se establecen las condiciones necesarias para la consideración de modificación puntual. En concreto el artículo 1.5.5., en su apartado D, recoge el caso que nos ocupa:

- D) Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario, siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria, y no implique incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes.

1.4. *Análisis del planeamiento vigente.*—A fin de poder establecer las circunstancias bajo las cuales se plantea la presente modificación, a la luz de las condiciones establecidas en el PGOU, a continuación se transcriben las ordenanzas del PGOU que se verían afectadas en el caso que nos ocupa:

#### Zona 04. Ensanche:

##### 11.4.1. Definición.

Esta es una ordenanza de aplicación del casco donde su estructura en manzana cerrada de viviendas crea un ámbito de transición entre el Casco Antiguo de Torrejón de Velasco y las nuevas zonas residenciales.

##### 11.4.2. Grados.

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

##### 11.4.3. Tipologías edificatorias.

La tipología de la edificación es manzana cerrada para las viviendas multifamiliares y agrupada en hilera para las viviendas unifamiliares pero conformando manzanas cerradas.

##### 11.4.4. Condiciones de parcelación.

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 175 metros cuadrados y frente mínimo de fachada de 6,50 m. Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aún siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde viario público.

##### 11.4.5. Condiciones de volumen.

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Número máximo de plantas: 2 (planta baja + primera + bajo cubierta). Altura máxima de la edificación a alero: 7,00 m.

A efectos del cómputo de edificabilidad el bajo-cubierta computa 1/3 del total de su superficie en planta.

##### 11.4.6. Condiciones de posición:

- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 55%.

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre las diferentes zonas de dominio privado.

- Retranqueos a alineaciones oficiales:

- Vivienda multifamiliar: No se fijan retranqueos, debiéndose ajustar la edificación a las alineaciones.
- Vivienda unifamiliar: 3,00 m; 0,00 m en suelo urbano sin Unidad de Ejecución.

El cuerpo del garaje podrá adosarse a la alineación si no tiene volumen superior.

#### 11.4.7. Condiciones de uso:

— Uso principal:

- Residencial, categorías 1ª y 2ª.

— Usos complementarios:

- Residencial, categoría 3ª.
- Terciario Comercial, en categoría 1ª en planta baja.
- Dotacional, en todas sus categorías.
- Industrial:
  - Clase industria ordinaria y talleres, categoría 1ª en PB.
  - Clase Garaje-Aparcamiento, categoría 11ª.
- Espacios libres y Zonas verdes:
  - Clase Jardines y Juegos de niños, categoría 1ª y 2ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

— Usos prohibidos: los restantes.

- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 55%

#### 11.4.8. Condiciones estéticas.

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilan entre los 15º y los 30º sexagesimales.

#### 11.4.9. Otras condiciones.

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

1.5. *Actuaciones realizadas.*—En la vigencia del PGOU del año 2000 no se han realizado obras sobre la manzana en cuestión.

1.6. *Descripción del estado actual.*—La zona donde se pretende actuar se trata de un terreno que se sitúa al Norte del casco urbano.

Se encuentra limitada por:

- Al Norte por la calle Ronda del Norte.
- Al Sur por la calle Camposanto.
- Al Sureste por la calle Presidente Calvo Sotelo.
- Al Suroeste por la calle los Montes.

(Como Anexo 2 se presenta croquis a escala de la Sede Electrónica del Catastro del Ministerio de Hacienda, con la realidad física actual).

## 2. Objetivo de la modificación puntual no sustancial

2.1. *Generalidades.*—La modificación puntual no sustancial consiste en la eliminación del vial señalado en apartados anteriores:

- Superficie afectada zona de actuación:
  - Superficie aproximada: 700,00 m<sup>2</sup>.

## 3. Desarrollo previsible de la modificación

En cuanto al desarrollo de la modificación, hay que señalar que al tratarse de la anulación de un viario que a día de hoy no está ejecutado, dentro de una manzana consolidada desde hace años, no se prevé desarrollo alguno de la modificación salvo las modificaciones normales que puedan producirse dentro de una manzana de suelo de ejecución directa.

## 4. Incidencias en el medio ambiente

Se entiende por calidad ambiental el “grado de conservación de los ecosistemas, de la biodiversidad y del paisaje, de la pureza del aire, la cantidad y calidad del agua, estado de limpieza del suelo y las condiciones de la escena urbana”.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la modificación propuesta, resulta inmediata la afirmación de que dicha acción no supone ningún tipo de incidencia negativa para el medio ambiente puesto que no se produce cambio respecto al estado actual del municipio sino que

lo que precisamente se pretende es el mantenimiento del estado actual del mismo respecto a la manzana objeto de la modificación.

Por consiguiente, no se producirán, a priori, incrementos en los vertidos de aguas residuales, ni tampoco incremento de contaminación de ningún tipo.

Para poder tener un mayor acercamiento a la situación y consecuencias que implicaría la modificación propuesta, se analizan los distintos elementos del medio posiblemente afectados y también las acciones impactantes a la luz de un estudio de incidencias ambientales realizado en el municipio, considerando el desarrollo del planeamiento recogido en el PGOU, extrapolando los datos de la situación concreta que nos ocupa.

Dicho estudio, recoge en uno de sus puntos, un análisis de las implicaciones medioambientales que suponen los desarrollos urbanísticos y todas las operaciones derivadas de los mismos, siendo una de ellas los proyectos de construcción, edificación y actividades no siendo precisamente el caso que nos ocupa puesto que el objeto de la presente modificación no es la realización de ningún tipo de obra, construcción, etc..

No obstante, se adjuntan datos de dicho estudio para poner en valor el alcance de la modificación que se propone.

Para el caso de los proyectos de construcción, edificación y actividades hay que considerar desde el punto de vista de la incidencia en el medio físico-natural los siguientes elementos:

- Aire:
  - Nivel de ruido.
- Generación de residuos:
  - Residuos sólidos.
  - Efluentes líquidos.
- Generación de residuos inertes:
  - Escombros, etc.
- Paisaje:
  - Calidad del paisaje.

Teniendo en cuenta las características del planeamiento y las acciones que han de tener lugar para su desarrollo, se ha elaborado una lista de las acciones que pueden causar impacto ambiental.

Acciones potencialmente impactantes:

1. Edificaciones residenciales.
2. Instalaciones industriales.
3. Dotaciones deportivas o de servicios (oficinas.)
4. Dotaciones sanitarias, asistenciales y educativas.
5. Actividades empresariales.
6. Zonas verdes.
7. Edificación terciaria-comercial.

Identificación de impactos: Una vez descritas las acciones potencialmente impactantes se valoran si tienen carácter beneficioso (+) por el contrario si tienen efecto perjudicial (-).

Descripción y valoración de impactos: Los impactos identificados son ahora caracterizados, empleando para hacerlo, atributos que se corresponden con los establecidos por el reglamento aprobado por el Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre de Evaluación de Impacto Ambiental.

Estos atributos son los siguientes:

- Naturaleza: Impacto beneficioso (+) o perjudicial (-).
- Intensidad: Grado de destrucción del elemento del medio en el área en que se produce la afección. Baja 1 Media 2 Alta 4 Muy alta 8 Total 12.
- Extensión: Área de influencia del impacto en relación con el entorno del proyecto. Puntual 1 Parcial 2 Extenso 4 Total 8 Crítica (+ 4).
- Momento: Plazo de manifestación del efecto. Tiempo que transcurre entre la acción y la aparición de su efecto en el medio. Largo plazo 1 Medio plazo 2 Inmediato 4 Crítico (+ 4)
- Persistencia: Tiempo que la afección permanece desde su aparición, a partir del cual el factor del medio afectado regresa a su situación inicial, bien sea por causas naturales o por la aplicación de medidas. Fugaz 1 Temporal 2 Permanente 4

- Reversibilidad: Posibilidad que tiene la propia naturaleza de reconstruir las condiciones iniciales del elemento del medio afectado, una vez finalizada la acción. Corto plazo 1 Medio plazo 2 Irreversible 4.
- Sinergia: Reforzamiento de dos o más efectos simples, de forma que al actuar conjuntamente el efecto es mayor que el de cada uno por separado. Sin sinergismo 1 Sinérgico 2 Muy sinérgico 4.
- Acumulación: Incremento de la manifestación del efecto con el tiempo, cuando la acción continúa actuando. Al efecto causado en el momento inicial se le va sumando el producido por la acción con posterioridad. Simple 1 Acumulativo 4
- Efecto: Relación directa o indirecta que existe entre la acción de proyecto y su efecto. Indirecto 1 Directo 4.
- Periodicidad: Regularidad en la manifestación del efecto. Irregular o discontinuo 1 Periódico 2 Continuo 4.
- Recuperabilidad: Posibilidad de reconstrucción total o parcial del elemento afectado mediante la intervención del hombre. Inmediata 1 Medio plazo 2 Mitigable 4 Irrecuperable 8.
- Importancia: Relevancia del impacto producido sobre el factor del medio. Valoración que es hacer del impacto producido. El método utilizado consiste en asignar valores a cada una de las categorías definidas para cada atributo de la afección. Como puede observarse, sólo se caracterizan los impactos negativos. Con estos valores, y considerando tan solo la importancia de la afección sobre cada elemento en particular, los impactos se clasifican según categorías.
  - Compatible 0-25.
  - Moderado 26-50.
  - Severo 51-75.
  - Crítico > 75.

En el caso que nos ocupa, todos los valores calculados para los distintos impactos están dentro de la categoría segunda definida del siguiente modo: Impacto moderado: Aquellas afecciones cuya recuperación no requiere prácticas correctoras o protectoras intensivas ni requiere un largo intervalo de tiempo.

A la luz del análisis realizado se comprueba que en el caso de nuevos desarrollos, los proyectos de construcción, edificación y actividades suponen un impacto moderado para el medio ambiente, de lo cual se deriva que en el caso de suelo urbano dicho impacto será muy inferior al descrito en este estudio puesto que se trata de una actuación puntual en la que no se realiza ninguna intervención sobre el suelo.

4.1. *Vertido de aguas residuales.*—El Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento, establece la obligatoriedad de emisión de informe en el caso de desarrollo y gestión de saneamiento, así como el procedimiento de autorización por esta última de las redes de alcantarillado municipal que conecten sus vertidos a infraestructuras supramunicipales.

En el caso que nos ocupa, no se necesita la realización de nuevas obras en la red de saneamiento, puesto que se trata de una manzana consolidada con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de 2000.

A raíz del desarrollo del PGOU los vertidos de aguas residuales, se realizan en la depuradora de aguas residuales (EDAR) que realizó la Comunidad de Madrid en 2002, en la zona de confluencia entre el Arroyo de las Peñuelas y el arroyo del Guatén, con capacidad para tratar los vertidos de suelo urbano y urbanizable del presente Plan General.

Al tratarse de una zona de ordenanza de casco urbano y dado que el PGOU prevé la creación de redes separativas sólo en el caso de nuevos crecimientos en suelo urbanizable, el vertido se realiza directamente a la red unitaria existente en el municipio, cuyo destino final es la EDAR.

Se adjunta dentro de la presente documentación plano del PGOU con la ubicación del EDAR así como la ubicación del colector y el emisario de conjunto (plano P-6). En cuanto al caudal de los vertidos, en función de los puntos comentados, se considera necesario evaluar la cuantía del mismo una vez se encuentre perfectamente definido el proyecto de la nueva instalación en el cual tendrá que venir definido el aforo del mismo, lo cual permitirá el cálculo preciso de los vertidos que supondrá dicha instalación.

4.2. *Contaminación acústica.*—Respecto a la posible contaminación acústica habría que considerar las mismas premisas que se presuponen para el caso de los vertidos de aguas residuales.

La calidad acústica, deberá adecuarse a lo establecido en el DB HR Protección frente al ruido, el Reglamento de Actividades Clasificadas y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene. Se dará cumplimiento al Decreto 78/1999 de 27 de mayo, de la Comunidad de Madrid, referente al Régimen de protección contra la contaminación acústica, así como a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

No obstante, a la luz del estudio de niveles de ruidos realizado en el municipio en febrero de 2006, consideramos la situación en el momento de redacción y la posible influencia que tendría el desarrollo completo del suelo urbanizable disponible.

Para analizar la situación, se estudian los niveles sonoros en ambiente exterior existente y previsible en el futuro.

Para ello es necesario establecer las fuentes sonoras de emisión de ruido, las principales son el tráfico rodado, tráfico aéreo, la realización de obras públicas y construcciones, el ruido debido a actividades industriales, el ruido por actividades urbanas comunitarias y el ruido producido por los agentes atmosféricos.

Las fuentes que se consideran significativas son aquellas que tienen un carácter permanente, en este caso, la fuente más relevante a estimar, sería la producida por el tráfico rodado en los viarios interiores. No obstante, la modificación que se plantea, no supone ningún cambio en este respecto puesto que no se produce variación alguna respecto a la situación actual.

El decreto 78/1999, de protección de la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid establece, dentro de los distintos niveles considerados, dos tipos que son los relacionados con el caso que nos ocupa.

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial.
- Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje.
- Uso de oficinas o servicios.
- Uso comercial.
- Uso deportivo.
- Uso recreativo.

Según las Ordenanzas zonales del PGOU, siempre se ha establecido como uso compatible con el residencial, aun siendo éstas las zonas de principal afección. Esto se debe a que los sectores terciarios y el sector general cultural, al considerar un funcionamiento únicamente diurno, las afecciones son más leves.

Para evaluar los niveles de ruido en la situación post operacional y los análisis de las posibles medidas de protección, se ubicaron una serie de receptores en las diferentes zonas de planeamiento que presentan afección, en campo libre y a 4 m de altura.

Según este estudio, las zonas que presentan afecciones se consideran aquellas en las que los niveles de ruido diurno o nocturno son mayores que los límites considerados para cada tipo de sensibilidad.

En las zonas consolidadas, los valores objetivo que deben perseguirse serán los siguientes:

- Período diurno..
- Período nocturno.

Tipo II (Área levemente ruidosa) 65 50.

Tipo III (Área tolerablemente ruidosa) 70 60.

En función del uso se puede establecer una relación de compatibilidades según la sensibilidad acústica:

- Usos del suelo Áreas de sensibilidad acústica:
  - Residencial y zonas verdes I y II.
  - Oficinas, comercial, deportivo y recreativo I\*, II\* y III.

(\*) Usos compatibles siempre que no superen los límites sonoros en zonas próximas que, una vez desarrolladas, tengan sensibilidad acústica inferior a la del uso.

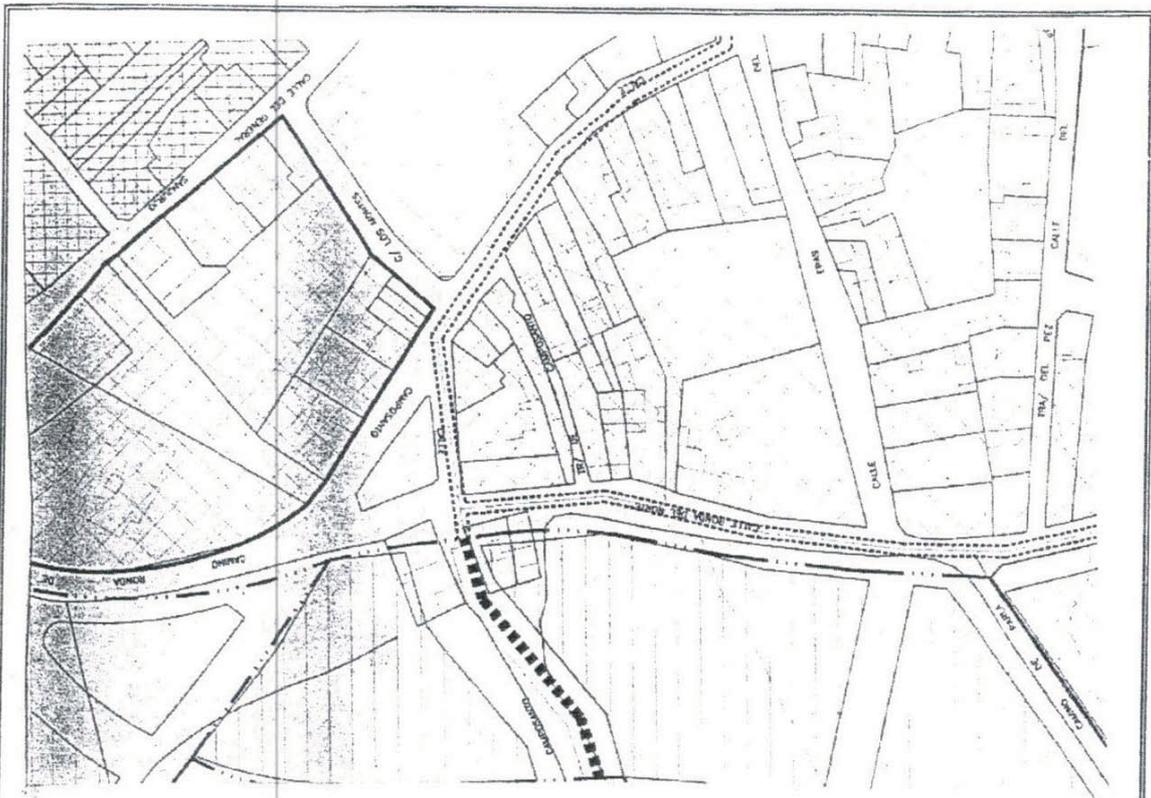


A la luz de los datos anteriores, se comprueba la compatibilidad acústica del uso que se pretende modificar, partiendo del hecho de que se trata de un uso previsto dentro del PGOU para la zona de ordenanza con anterioridad a la modificación que se pretende realizar.

4.3. *Contaminación atmosférica.*—No se prevé incremento de la contaminación atmosférica a raíz de la modificación que se propone.

4.4. *Estructura territorial.*—Respecto a la estructura territorial, no es necesario hacer un análisis exhaustivo de la misma puesto que como se ha comentado anteriormente, la modificación que se propone no afecta a zonas de suelo urbanizable, al tratarse de una actuación puntual enmarcada dentro del suelo clasificado como urbano dentro del PGOU del municipio.

Para ello, el PGOU, establece unas pautas específicas a las que se deberán acoger todas las actuaciones que en un futuro pudiesen llevarse a cabo en ese ámbito de suelo.



MPNS



PGOU VIGENTE

SITUACION

