

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

89

VILLANUEVA DE PERALES

URBANISMO

Por Orden 320/2017, de 23 de febrero, de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual No Sustancial número 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Villanueva de Perales, denominada “Permuta de dos solares en suelo urbano con Ordenanzas 04 Dotacionales y Equipamientos y 05 Espacios Libres y Zonas Verdes”.

En cumplimiento de lo dispuesto en 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, de Bases de Régimen Local, y conforme a la jurisprudencia del Tribunal supremo, con cita, entre otras, de las sentencias de 8 de octubre de 2010 (RJ 2010/8106) y 19 de octubre de 2011 (RJ 2012/1291), mediante el presente anuncio, se hace pública la Memoria Informativa, la Memoria Justificativa y la Documentación Gráfica de la modificación:

**PERMUTA DE DOS SOLARES EN SUELO URBANO, CON ORDENANZAS 04
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS Y 05 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

VILLANUEVA DE PERALES. MADRID

MEMORIA INFORMATIVA

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Teniendo en cuenta los criterios de la DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL, EN RELACION A LA APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, se redacta la presente modificación de las NN.SS. vigentes, puesto que su contenido no supone una ruptura de la ordenación estructurante del Plan vigente, y su envergadura evidencia que no se trata de una Revisión encubierta.

Asimismo, se cumple que “no tiene incidencia negativa en el Medio Ambiente, la movilidad o las infraestructuras”.

Teniendo en cuenta el criterio nº3 “ Posibilidad de llevar a cabo modificaciones del Planeamiento General no adaptado, aunque haya transcurrido el periodo de dos años para su adaptación”, de la DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL, EN RELACION A LA APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DE 17 DE JULIO, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID, es posible una modificación del Planeamiento vigente, siempre que su contenido no suponga una ruptura de la ordenación estructurante del Plan vigente, o que por su envergadura no se trate de una Revisión encubierta.

La Modificación Puntual AFECTA A DOS SOLARES DEL Suelo Urbano Consolidado calificado en las NN.SS. vigentes, aprobadas en el año 2005, y cumple las dos condiciones referidas, por lo que se puede considerar viable y admitida por la LSCM 9/01.

2.- AMBITO DE LA MODIFICACION

El ámbito de la presente modificación se circunscribe a dos solares municipales que están situados de la forma siguiente:

El primero de ellos en la zona Norte del Suelo Urbano, en un ámbito Industrial, y el segundo en la zona Oeste del Suelo Urbano, en el suelo calificado de Equipamiento que se encuentra ubicado adyacente a la zona verde situada en el margen derecho de la calle San Antonio, continuación de la carretera m-524, en el acceso al núcleo urbano de Villanueva de Perales desde Villamantilla.

Los solares son los siguientes:

1.- Solar en Suelo Industrial

Referencia catastral **6475505VK0667N0001FT. Calle Isaac Peral 2**

2.- Igual superficie de Solar de Equipamiento en Suelo residencial

Referencia catastral **6068503VK0666N0001IA. Calle Rosalía de Castro 54**

La modificación Puntual que se propone consiste en el intercambio de Ordenanzas de aplicación entre la parcela municipal situada en el polígono Industrial Sector SAU-1, con

Ordenanza Zona 05 Sistema de Espacios Libres y Zonas verdes, y una superficie igual de la parcela municipal con Ordenanza Zona 04 Dotaciones y Equipamientos, que se encuentra adyacente al Espacio Libre y Zona Verde ,situado en la calle San Antonio en la salida a Villamantilla.

3.- ADAPTACIÓN AL DECRETO 92/2008, DE 10 DE JULIO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

La Modificación Puntual es de escasa entidad, tanto por su ámbito como por su contenido. De acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto 92/2008, podría considerarse como no sustancial, ya que además de su carácter de escasa entidad y alcance reducido y local, cumple los requisitos definidos en el citado artículo, de la forma siguiente:

La Memoria de Información de la NN.SS. recoge en su artículo 4 CLASIFICACION DEL SUELO la extensión de las distintas clases de suelo existentes con anterioridad a la aprobación de las mismas:

Suelo Urbano	52,82 Has.
Suelo Apto para Urbanizar	48,95 Has.
Suelo No Urbanizable	3.038,23 Has.
Total Término Municipal	3.140,00 Has.

- a) La superficie de intervención asciende a **872 m2** , en cada una de las dos parcelas; es por tanto muy inferior al límite de 10.000 m2.
- b) No afecta a una superficie superior al 3% de la superficie de Suelo Urbano del Municipio (es de aplicación el 3% puesto que el número actual de habitantes de Villanueva de Perales asciende a 1.625, por tanto inferior a 3.000).

La superficie de actuación es incluso inferior al 1% del Suelo Urbano clasificado como tal, incluyendo al Apto para Urbanizar desarrollado hasta la fecha.

No obstante, se estima que es más adecuada su tramitación sin atender al procedimiento singular de las modificaciones no sustanciales, por lo que su tramitación se realiza de acuerdo al procedimiento general.

4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Las N.N.S.S. de Villanueva de Perales han sido aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 9/Julio/2.005

Las vigentes N.N.S.S. establecen, respecto de la posibilidad de modificaciones en sus determinaciones, lo siguiente:

Art.1.5 REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

1.5.1. *Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.*

Procederá la revisión de las Presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y

orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas, de oficio o a instancia de parte interesada debidamente motivada.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo de la Comunidad de Madrid procederá la revisión de las presentes Normas en las que la Administración pública competente ejercitará de nuevo, en plenitud, la potestad del planeamiento en los siguientes supuestos:

- A. Cuando proceda la reconsideración total de la ordenación establecida en ellas, o bien, de los elementos fundamentales del modelo o solución establecido en las mismas
- B. En el plazo establecido en las mismas, que no superarán los ocho años.
- C. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos de ordenación del territorio, previo Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.
- D. Agotamiento por urbanización efectiva de más del 80% del territorio urbano y apto para urbanizar previsto en las mismas.
- E. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- F. Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, s y Sectores, sin perjuicio de la capacidad del Ayuntamiento para el cambio del sistema de actuación cuando así lo considere oportuno.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no se incluyan en los supuestos establecidos en el apdo. 1.5.3. de las presentes Normas, con el carácter, procedimiento y plazos establecidos en la legislación autonómica. Las determinaciones que según las presentes Normas no corresponden, por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo, y que se tramitarán con las reglas propias del planeamiento de desarrollo, y es las relativas a:

- a) Sistemas locales de zonas verdes, viarios y dotaciones en unidades de ejecución en **suelo urbano** sin variación de la superficie.
- b) Los viarios del **suelo urbano** en actuaciones asistemáticas en cuanto supongan un mero reajuste de su funcionalidad y trazado.
- c) Las determinaciones del **Suelo Apto para Urbanizar**, no referidas a derechos patrimonizables, ni a la sección de los viarios estructurantes definidos en los planos o a la posición relativa con respecto al suelo residencial de los suelos de cesión obligatoria para zonas verdes y dotaciones.
- d) El ámbito de los sectores de planeamiento de **Suelo Apto para Urbanizar** sin que se modifiquen las áreas de reparto y que no afecten al suelo urbano, con un máximo del 10% de su superficie.

Las NNSS vigentes, establecen en su Capítulo 2, el Régimen General del Suelo de la forma siguiente:

Art.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente: Ley del suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, las Normas Subsidiarias concretan el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria según la clasificación y calificación que se establecen para cada terreno.

2.1.1.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por estas Normas se distinguen los siguientes:

- A. El suelo no urbanizable es aquel que en los planos de clasificación del término municipal delimita el contenido de lo dispuesto en la legislación autonómica distinguiendo el de especial protección y con la concreción del régimen aplicable a cada área en el capítulo 10.
- B. El suelo urbano comprende los terrenos a los que el planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca. También se considerarán como tal los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.
- C. El suelo apto para urbanizar es aquel que se declara adecuado para ser urbanizado requiriendo la aprobación previa del planeamiento parcial en los plazos previstos en las Normas y que a efectos del régimen urbanístico equipara según el art. 10 de la LRSV a lo que ésta disponga para el Suelo Urbanizable Programado, excepto la necesidad de programación y del régimen de utilización del suelo.

2.1.2.

Igualmente se define la "Estructura General y Orgánica del Territorio" a través de:

- A. Los Sistemas Generales, de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- B. Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.

5.- VIGENCIA DE LAS N.N.S.S. Y MODIFICACIONES

Las N.N.S.S. establecen lo siguiente:

Art 1.3 VIGENCIA

Las presentes Normas urbanísticas entrarán en vigor a partir del día siguiente de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid tanto del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, como de la totalidad de las normas que la integran, de conformidad con lo dispuesto en el art.70.2 de la ley 7/85 de 2 de abril en redacción dada por la ley 30/94 de 30 de diciembre. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 29.1 DE LA LEY 21/2013.

Según lo que señala la Ley 21/2013 de 11 de Diciembre, en su PREAMBULO, “ La obligación principal que establece la ley es la de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa a las que se refiere el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”.

A dichos efectos, la Ley define en su Artículo 5 lo que se entiende como efectos significativos:

Artículo 5. Definiciones

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

b) «Impacto o efecto significativo»: alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación.

El artículo 29.1 de la Ley señala lo siguiente:

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En la presente Modificación Puntual, de acuerdo al artículo 5 de la Ley 21/2013, NO EXISTE Impacto o efecto significativo, puesto que NO HAY alteración de un valor natural, ya que el contenido de la Modificación afecta exclusivamente a dos parcelas urbanizadas con Ordenanzas vigentes que no se alteran, y estando incluidas en la Red Natura 2000, NO AFECTA a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación. Por tanto, se considera que no es de aplicación en este caso, las prescripciones del artículo 29.1, puesto que no se dan las condiciones previstas en la Ley, para la necesidad de elaborar un documento ambiental estratégico.

Se ha aportado documentación para la evacuación de Informe Ambiental Estratégico, remitido con fecha 09/Junio/2016. El citado informe es favorable a la presente modificación siempre que se cumplan las siguientes consideraciones:

-Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y los Reales decretos que la desarrollan, debiéndose delimitar las áreas acústicas clasificándose en función de los usos del suelo designados, atendiendo a su sensibilidad.

Las actividades que se instalen como consecuencia de la aplicación de esta modificación puntual, estarán sometidas a los controles ambientales correspondientes en virtud de la legislación ambiental vigente.

- Espacios libres y Zonas verdes. La parcela que cambia su calificación a espacio libre y zona verde, deberá conectar funcionalmente con el espacio natural colindante, favoreciendo su conectividad ecológica.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La situación de la actividad industrial en el polígono Industrial de Villanueva de perales, refleja el período de crisis económica e industrial sufrido en España con carácter general y en la Comunidad de Madrid en particular.

La ley 6/2011, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, introduce criterios que responden a la realidad que manifiesta la actividad económica y particularmente la actividad Industrial, y reconoce en su artículo

17 la ineficacia de las dotaciones de espacios libres en ámbitos industriales, modificando los apartados 5 y 6 del artículo 36 de la Ley 9/2011 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La situación actual en Villanueva de Perales es que en la zona central del polígono Industrial, en la calle Isaac Peral, existe una parcela municipal con Referencia Catastral 6475505VK0667N0001FT y ordenanza de aplicación 05, Espacios Libres y Zonas Verdes, adyacente a otra parcela municipal, de reducidas dimensiones (600 m²) con Ordenanza de aplicación 04, Dotaciones y Equipamientos.

El Ayuntamiento se encarga del mantenimiento de ambas parcelas, pero la parcela destinada a zona verde no tiene uso ciudadano alguno, y se encuentra en un estado similar a la colindante. Próxima a estas parcelas discurre la Cañada real, con un diseño apto para su uso y se amplía en superficie con suelo destinado a zona verde, que complementa e intensifica su utilización como espacio libre, por lo que la parcela objeto de esta modificación puntual no tiene uso alguno como zona verde.

Por el contrario, si su calificación fuese de Dotaciones y Equipamientos la misma que la parcela adyacente, el Ayuntamiento obtendría una parcela (por agrupación de las dos) con una superficie aproximada de 1.500 m², más apta para realizar un edificio de equipamiento, y más idónea para su uso en el ámbito industrial.

Por otra parte, en el otro extremo del ámbito urbano, existe una extensa zona verde, en forma de parque lineal, que cuenta con una fuerte intensidad de utilización, con un diseño y un equipamiento infantil que promueven dicha intensidad. Junto a esta parcela se encuentra otra parcela municipal con Referencia catastral 6068503VK0666N0001IA y ordenanza 04 Dotaciones y Equipamientos, de configuración alargada, adyacente al parque lineal y con una reducida dimensión del lindero que forma la alineación oficial. Esta parcela se encuentra libre de edificación y sin utilización alguna actualmente.

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La Modificación Puntual de las NN.SS. consiste en intercambiar las ordenanzas de aplicación en la parcela 6475505VK0667N0001FT sita en el polígono Industrial y en una superficie igual de la parcela 6068503VK0666N0001IA sita junto al parque adyacente a la carretera M-524 que en su paso por el ámbito urbano se transforma en la calle San Antonio. De esta forma se mantienen las superficies de cesiones gratuitas de Zonas Verdes y Dotaciones que existen actualmente en el ámbito de SUELO URBANO.

Para ello se pretende sustituir en la parcela sita en la calle Isaac Peral 2(L), del polígono Industrial, la Ordenanza 05 Espacios Libres y Zonas Verdes por la Ordenanza 04 Dotaciones y Equipamientos, y sustituir la Ordenanza 04 Dotaciones y Equipamientos por la Ordenanza 05 Espacios Libres y Zonas Verdes en una superficie igual de la que se encuentra situada en la calle Rosalía de Castro 54 (adyacente a la zona verde de la calle San Antonio 2 (A)).

La zona de esta última parcela elegida es la que se encuentra en su extremo Oeste, debido a su forma poco apta para la edificación y a que aumenta la dimensión transversal de la zona verde que configura un parque lineal, mejorando por tanto su forma y su uso.

Con esta modificación se obtiene lo siguiente:

- Una superficie municipal, suma de dos parcelas, ubicada en el polígono Industrial con Ordenanza 04 Dotaciones y Equipamientos.
- Una mayor superficie y mejora de forma del parque lineal municipal situado en el extremo oeste del ámbito urbano del Municipio.
- Mejora de la gestión de la propiedad municipal.

La Modificación Puntual propone lo siguiente:

SITUACION	ORDENANZA ACTUAL	ORDENANZA PROPUESTA
PARCELA EN EL AMBITO INDUSTRIAL 6475505VK0667N0001FT	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
PARCELA EN EL AMBITO RESIDENCIAL 6068503VK0666N0001IA	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

3.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DOTACIONES DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y DOTACIONES DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR EN LOS 2 AMBITOS

La modificación no altera las superficies existentes en Suelo Urbano Consolidado, puesto que consiste únicamente del intercambio de ubicación de ordenanzas en las dos parcelas a las que afecta la modificación. Se realiza un estudio comparado de las cesiones actuales y las contempladas en la modificación puntual, en relación a la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y al planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores a las vigentes.

ESTADO ACTUAL

La parcela destinada actualmente a zona verde, se encuentra en el ámbito de suelo urbano obtenido en el desarrollo del SAU 1, Industrial, aprobado en 1996 y desarrollado con anterioridad a la vigencia de las NN.SS actuales.

La parcela destinada actualmente a equipamiento, ubicada en la zona Oeste del Suelo Urbano, cercana a la calle San Antonio , continuación de la carretera m-524 en su acceso al núcleo urbano de Villanueva de Perales desde Villamantilla, se encuentra en el ámbito de suelo urbano obtenido en el desarrollo del SAU 2, Residencial, desarrollado con anterioridad a la vigencia de las NN.SS actuales.

Las características de la Ordenación eran las siguientes:

Superficie Total del Sector SAU 1	47.419,18 m2
Calificación del Suelo:	
-Industrial	30.280,86 m2
-Equipamientos	2.045,77 m2
-Viales	9.900,67 m2
-Zonas Verdes	4.771,88 m2
-Edificabilidad Industrial	18.967,62m2

Superficie Total del Sector SAU 2 **126.645,07 m2**

Calificación del Suelo:

-Residencial 75.514,25 m2

Tipología de vivienda unifamiliar

-Equipamientos 10.666,26 m2

Se localizan en dos parcelas adyacentes: E-1 (6.202,82 m2)

E-2 (4.463,44 m2)

-Viales 26.638,55 m2

-Zonas Verdes 13.826,01 m2

-Edificabilidad Residencial 50.151,84 m2

OBJETIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL

La modificación puntual propone modificar en la parcela del ámbito Industrial, su calificación de “Espacios Libres y Zona Verdes” a “Dotaciones y Equipamientos”.

Esta parcela, situada actualmente en Suelo Urbano, ocupa una superficie de 900,00 m2 según el Plan Parcial del Sector, y de 872,00 m2 según los datos Catastrales.

Según la ficha del Patrimonio Municipal Urbano, **su superficie asciende a 872,00 m2**, por lo que **esta cantidad es la que define la superficie afectada por esta modificación puntual**.

Para no alterar las cesiones existentes en Suelo Urbano, se propone que la disminución de espacios libres y zonas verdes provocadas por el cambio de ordenanza descrito anteriormente, se compense con el cambio simétrico de ordenanza en una superficie igual de la Parcela E-1, obtenida por el desarrollo del SAU 2 en un ámbito residencial.

Por ello, en la parcela E-1 se propone modificar en esta misma superficie de 872,00 m2, la calificación actual de “Dotaciones y Equipamientos” por la calificación de “Espacios Libres y Zonas Verdes”.

Mediante esta permuta de calificaciones afectando a superficies iguales en ambas parcelas, la cuantía de cesiones para “Espacios Libres y Zonas Verdes” y “Dotaciones y Equipamientos” derivadas de los desarrollos realizados, y existentes en la actualidad en el Suelo Urbano de Villanueva de Perales, **NO se MODIFICA**.

ESTADO MODIFICADO

Se reflejan a continuación las superficies de cesión establecidas por la ley 9/2001 del Suelo de la C.M. vigente, las cesiones existentes en los dos ámbitos de suelo en las que se encuentran las parcelas obtenidas por su desarrollo y las cesiones según la presente modificación puntual.

SAU-1. AMBITO INDUSTRIAL

Edificabilidad Industrial = 18.967,62m2

SUELOS DE CESION	EQUIPAMIENTO M2	ZONAS VERDES M2	TOTAL M2	DIFERENCIA M2
EXISTENTES (Desarrollo SAU-1)	2.465,77	4.771,88	7.237,65	0,00
S/ LEY 9/2001	-----	-----	-----	+7.237,65
S/ MODIFICACION	3.365,77	3.871,88	7.237,65	

SAU-2 AMBITO RESIDENCIAL.

Edificabilidad=50.151,84 m2. 230 viviendas Unifamiliares

SUELOS DE CESION	EQUIPAMIENTO M2	ZONAS VERDES M2	TOTAL M2	DIFERENCIA M2
EXISTENTES (Desarrollo SAU-2)	10.666,26	13.826,01	24.492,27	0,00
S/ LEY 9/2001 Generales (20/100) Locales (30/100)	7.522,78	10.030,37 7.522,78 *	17.553,15	+ 6.939,12
S/ MODIFICACION	9.766,26	14.726,01	24.492,27	

*No preceptivo según apartado 6-e, del artículo 36 de la Ley 9/2001

Se comprueba que el nivel de dotación resultante en cada zona es adecuado según los estándares de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y también que **la presente modificación no supone ningún cambio significativo en los niveles de dotación de cada zona, obtenidas por el planeamiento de desarrollo en cada ámbito.**

4.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

Las consideraciones que se deben cumplir derivadas del informe ambiental estratégico de fecha 09 de Junio de 2016, para que sea considerado favorable, son las señaladas en los apartados siguientes:

- 1.- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan
- 2.- Espacios Libres y Zonas verdes

Se procede a continuación a la justificación de su cumplimiento.

4.1.- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Las dos superficies de suelo urbano que intercambian su ordenanza pertenecen a dos ámbitos distintos.

La primera de ellas es un solar enclavado en un **área industrial** consolidada, ubicada al Norte del Suelo Urbano.

La segunda es parte de un solar (E1) situado adyacente a una zona verde lineal, que sirve de transición desde la calle San Antonio (m-524 en la entrada al casco urbano desde Villamantilla), al **ámbito residencial** ubicado al Sur-Oeste del Suelo Urbano.

4.1.1.- AREAS ACUSTICAS.

A) Criterios

Para delimitar las áreas acústicas en donde se encuentran, se han tenido en cuenta los criterios del artículo 5 del real decreto 1367/2007, de 19 de Octubre y su Anexo V:

- a) Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:
 - a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
 - b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
 - c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
 - d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
 - e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- b) La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f) y g), a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos.
- c) Para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica determinada, se tendrán en cuenta los criterios y directrices que se describen en el anexo V.
- d) Ningún punto del territorio podrá pertenecer a dos tipos de áreas acústicas diferentes.
- e) Si concurren dos o más usos del suelo para una determinada área acústica, se clasificará ésta con arreglo al uso predominante, determinándose este por aplicación de los criterios fijados en el apartado 1 del Anexo V
- f) Hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona.

B) Zonificación Acústica de los ámbitos

Debido a la aplicación de los criterios descritos, las superficies objeto de la presente modificación puntual se ubican en dos áreas acústicas diferentes:

- 1.- El solar ubicado en el ámbito industrial, se incluye en un **Área acústica de tipo b**, es decir un sector de territorio de uso industrial.
- 2.- La superficie del solar de equipamiento adyacente a la zona verde, que acoge una nueva calificación de zona verde sustituyendo a la que tenía de equipamiento, se incluye en un **Área acústica de tipo a**, es decir un sector de uso residencial.

No se incluye como zona de transición, puesto que cumple con los índices de ruido de la tabla A del Anexo II Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

C) Justificación de la Zonificación Acústica de los ámbitos

Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre.

A N E X O II. Objetivos de calidad acústica

Tabla A : Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

<u>Tipo de área acústica</u>	<u>Índices de ruido</u>		
	<u>Ld</u>	<u>Le</u>	<u>Ln</u>
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros Equipamientos Públicos que los reclamen.	Sin determinar		

los índices se definen según el Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre, en su Anexo I 1, como:

Ld es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la Norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

Le es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la Norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

Ln es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la Norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos noche de un año.

En la revisión de las NN.SS. de Planeamiento que dio lugar a las Normas Subsidiarias vigentes, se incluyó una documentación relativa al Estudio de la Contaminación Acústica, con los siguientes resultados:

- Según señala dicha memoria en su pg. 3 “ la Memoria se ha redactado siguiendo lo dictado en el artículo 24 del Decreto 78/1.999, de 27 de Mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

- Según el Plano 9 “Mapa Acústico. Vista Casco Urbano. Estado futuro. Periodo Diurno” del Estudio de la Contaminación Acústica derivada de la revisión de las NN.SS., está incluido en IV Área ruidosa.
- Se calculan los valores de los niveles acústicos del casco urbano en su situación actual y futura, de forma que es posible deducir los de las superficies objeto de la presente modificación.

La superficie del solar calificado actualmente como equipamiento afectado por la presente modificación puntual, está a una distancia de la calle San Antonio (m-423) de 30m . Según los datos del estudio citado, el nivel de LAeq es inferior a 58,8 en periodo diurno, e inferior a 55 en periodo nocturno siendo LAeq el Nivel sonoro continuo equivalente.

Siendo:

LAeq,T : (Índice de ruido del periodo temporal T): el índice de ruido asociado a la molestia, o a los efectos nocivos, durante un periodo de tiempo T, que se describe en el anexo I del REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Por tanto, se cumple en las dos superficies lo siguiente:

- En el solar situado en el ámbito Industrial, los índices de ruido del área acústica tipo b (L_d, L_e, L_n , =75, 75, 65), afectarán a una parcela con uso de Equipamiento.
- La superficie destinada a Espacio libre y Zona verde cumple con los objetivos de calidad acústica para el tipo a (L_d, L_e, L_n = 65, 65, 55)

4.1.2.- USOS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES

En la parcela situada en el **ámbito Industrial**, el uso específico de Equipamiento admisible deberá ser adecuado a esta área acústica, tipo b. Se cumplirán los Índices de ruido designados en el Anexo II del real decreto 1367/2007, de 19 de Octubre.

La parcela situada en el **ámbito Residencial**, no se establece como zona de transición, puesto que no se superan en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables al área tipo a.

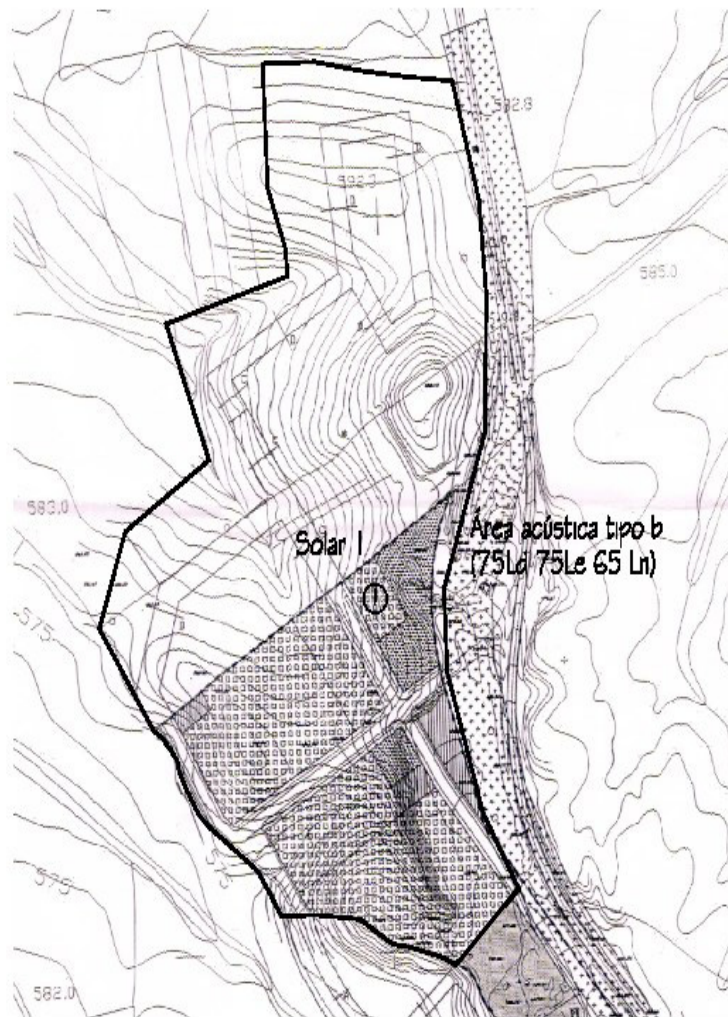
4.1.3.- PARCELA DE ESPACIO LIBRE Y ZONA VERDE

Esta parcela, en cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico, se conectará funcionalmente con el espacio natural colindante a ella, favoreciendo su conectividad ecológica.

4.1.4.- AREAS ACUSTICAS DE LAS PARCELAS

4.1.4.1.- Área en la que se ubica el solar situado en la calle Isaac Peral 2. La nueva Ordenanza del solar es la de Dotaciones y Equipamientos.

Según establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre en su Anexo II Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, se delimita la zona atendiendo al uso principal del área en donde se encuentra el solar. El suelo urbano derivado del desarrollo del SAU 1 es de uso INDUSTRIAL. El Área se extiende al ámbito del SAU-10 adyacente, puesto que su uso principal es igualmente Industrial.

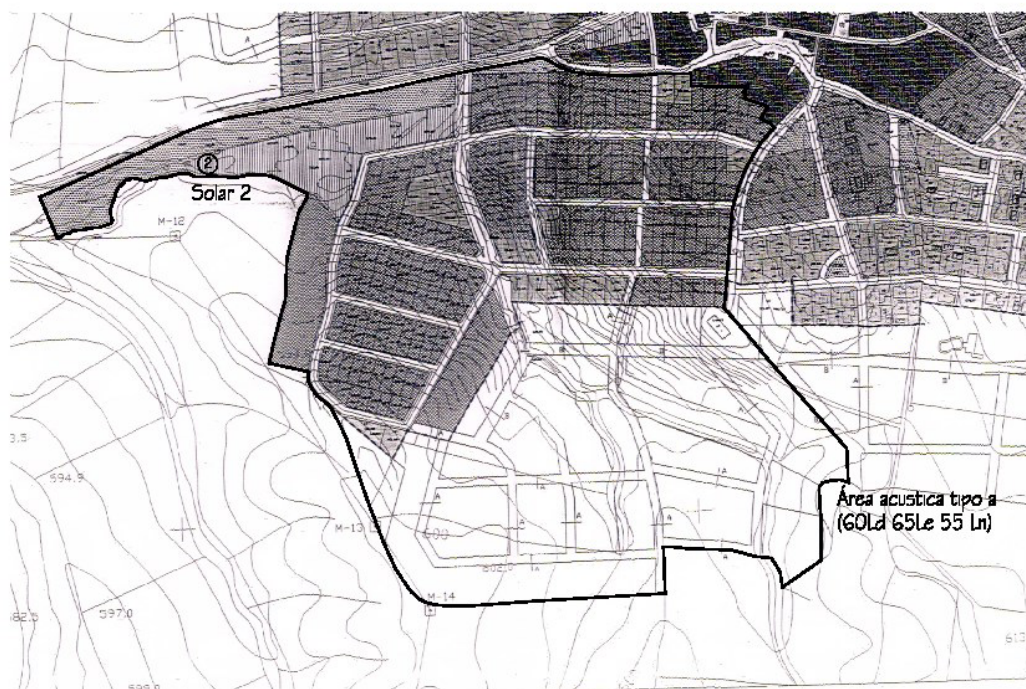


AREA:

Tipo b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial

4.1.4.2.- Área en la que se ubica el solar situado en la calle Rosalía de Castro 54. La nueva ordenanza del solar es la de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Según establece el Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre en su Anexo II Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, se delimita la zona atendiendo al uso principal del área en donde se encuentra el solar. El suelo urbano derivado del desarrollo del SAU 2 es de uso RESIDENCIAL. El Área se extiende al ámbito del SAU- adyacente, puesto que su uso principal es igualmente residencial.

**AREA:**

Tipo a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial

4.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**a) Parcela 1.-**

Con carácter previo a la presente Modificación Puntual, se trata de un Solar sito en la zona Suroeste de la intersección de las calles Isaac Peral y Ramón y Cajal (hoy calle Isaac Peral nº 2), con Referencia Catastral 6475505VK0667N0001FT y ordenanza de aplicación 05 Espacios Libres y Zonas Verdes, que deviene del proyecto de Compensación del Plan Parcial sector SAU-1.

El ámbito del sector está totalmente urbanizado y parcelado.

Esta parcela se transforma en la siguiente, resultante de la presente Modificación Puntual:

Solar en el Término Municipal de Villanueva de Perales, Madrid, situada en el Polígono Industrial, Suelo Urbano procedente del desarrollo del SAU-1 de las anteriores NN.SS.

Su configuración es sensiblemente cuadrada y está ubicado en la zona Suroeste de la intersección de las calles Isaac Peral y Ramón y Cajal.

La superficie de la parcela es de 872,00 m², con los siguientes linderos:

-Norte: En línea recta de 29,50 m con la calle Ramón y Cajal.

-Sur: En línea recta de 29,50 m con parcela municipal calificada de Equipamiento, y referencia catastral 6475506VK0667N0001MT.

-Este: En línea recta de 29,56 m con la calle Isaac Peral.

-Oeste: En línea recta de 29,56 m con parcela catastral 6475504VK0667N0001TT

Se califica con la Ordenanza Zona 04 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La parcela tiene la condición de SOLAR.

b) Parcela 2 y resto de finca matriz E1.-

Con carácter previo a la presente Modificación Puntual es una superficie parcial de la parcela municipal con Referencia catastral 6068503VK0666N0001IA; esta es la finca E1 derivada de las cesiones gratuitas de terrenos del Plan parcial SAU 2, según escritura de protocolización del Proyecto de Compensación realizada por el Notario D. Gerardo Muñoz de Dios, en el año 1.997 con nº 6.092. La parcela matriz (finca E1) es la siguiente:

Parcela en el término Municipal de Villanueva de Perales, Madrid, en la Unidad de Actuación del Plan Parcial del SAU-2, emplazada en la calle D-1(hoy calle Rosalía de Castro nº 54); de forma irregular con una superficie de 6.031,00 m², según la ficha del Patrimonio Municipal Urbano.

Linda: al Norte en línea quebrada de 99,67 m, con finca Z (referencia catastral 6068501VK0666N0001DA) y en línea recta de 53,02 m con finca E-2 (referencia catastral 6068502VK0666N0001XA); al este, en línea recta de 18,05 m, con finca E-2 y en línea quebrada de 84,37 m con calle D-1 (hoy calle Rosalía de Castro); al Sur, en línea quebrada de 109,96 m con límite del SAU-2 y al Oeste, en línea recta de 24,54 con finca Z y línea recta de 40,11 m con límite del SAU-2.

El uso de la parcela es Dotacional General, sin cargas.

El ámbito del sector está totalmente urbanizado y parcelado, teniendo todas las parcelas la consideración de solares.

Esta parcela se transforma en las siguientes parcelas, resultantes de la presente Modificación Puntual:

1.- Parcela 2: Modificada en su Ordenanza por la presente Modificación Puntual

Solar en el Término Municipal de Villanueva de Perales, Madrid, situada en el Suelo Urbano procedente del desarrollo del SAU-2 de las anteriores NN.SS.

Su configuración es irregular y está ubicado en el extremo Oeste de la finca matriz E1 derivada de las cesiones gratuitas de terrenos del Plan parcial SAU 2.

La superficie de la parcela es de 872,00 m², con los siguientes linderos:

-Norte: En línea quebrada de 26,31 m con parcela sita en la calle San Antonio nº 2(A), (referencia catastral 6068501VK0666N0001DA).

-Sur: En línea quebrada de 33,51 m con límite del suelo urbano, arroyo de San Antonio.

-Este: En línea recta de 31,00 m con resto de finca matriz.

-Oeste: En línea recta de 24,54 con parcela sita en la calle San Antonio nº 2(A), referencia catastral 6068501VK0666N0001DA.

Se califica con la Ordenanza Zona 05 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

La parcela tiene la condición de SOLAR.

(La parcela descrita constituye una superficie de la finca matriz, por lo que se realizará una parcelación, posteriormente a la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, para obtener dos solares independientes).

2.- Finca resto de finca matriz E1:

Parcela en el término Municipal de Villanueva de Perales, Madrid, en la Unidad de Actuación del Plan Parcial del SAU-2, emplazada en la calle Rosalía de Castro nº 54

La configuración de la parcela es de forma irregular con una superficie de 5.159,00 m2, con los siguientes linderos:

-Norte: en línea quebrada de 73,36 m con parcela sita en la calle San Antonio nº 2(A), (referencia catastral 6068501VK0666N0001DA) y en línea recta de 53,02 m con finca sita en la calle Federico García Lorca nº 52,(referencia catastral 6068502VK0666N0001XA).

-Este, en línea recta de 18,05 m, con finca de calle Federico García Lorca nº 52 y en línea quebrada de 84,37 m con la calle Rosalía de Castro.

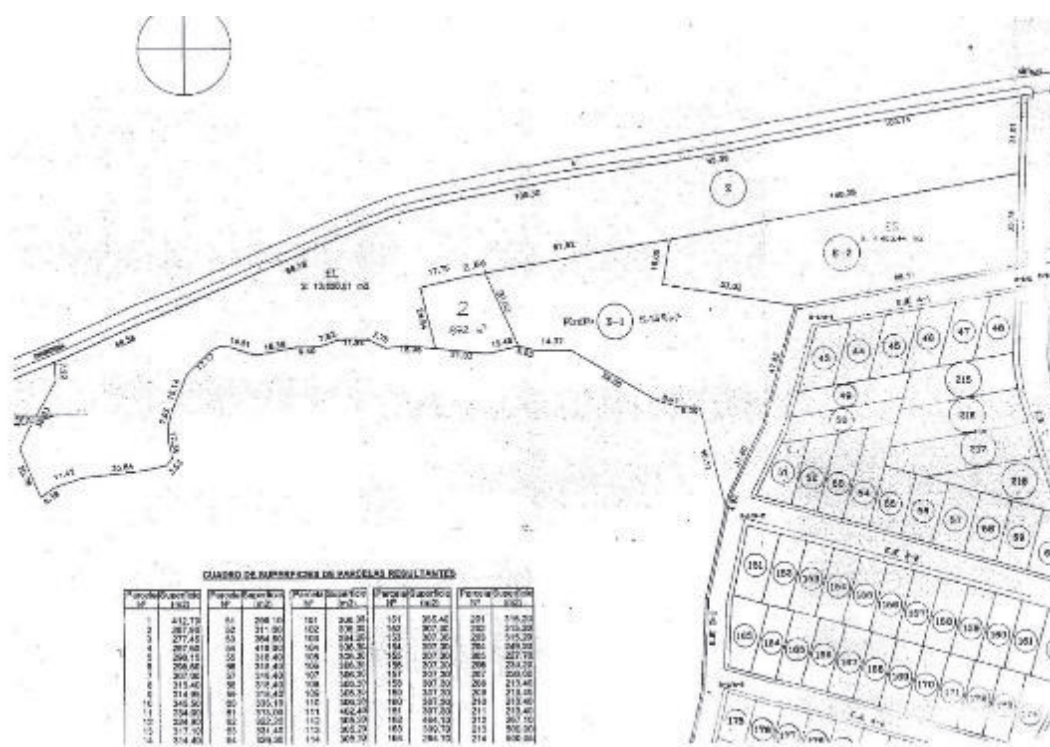
-Sur, en línea quebrada de 76,45 m con límite del SAU-2 que forma el arroyo de San Antonio.

-Oeste, en línea recta de 31,00 m con nueva parcela 2, de superficie 872,00 m2 con calificación de espacio libre y zona verde por la presente modificación y línea recta de 40,11 m con límite del SAU-2.

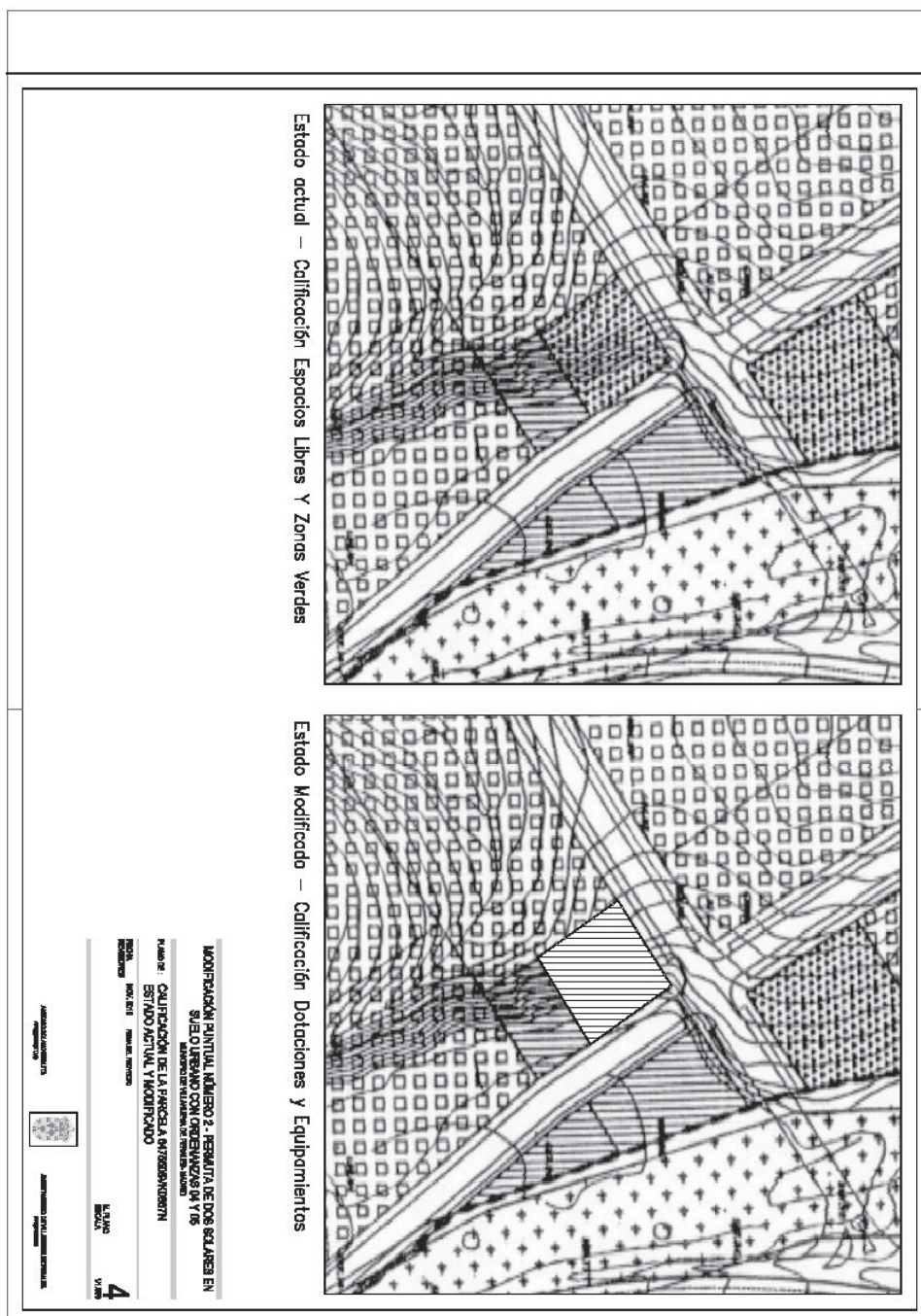
Se califica con la Ordenanza Zona 04 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La parcela tiene la condición de SOLAR.

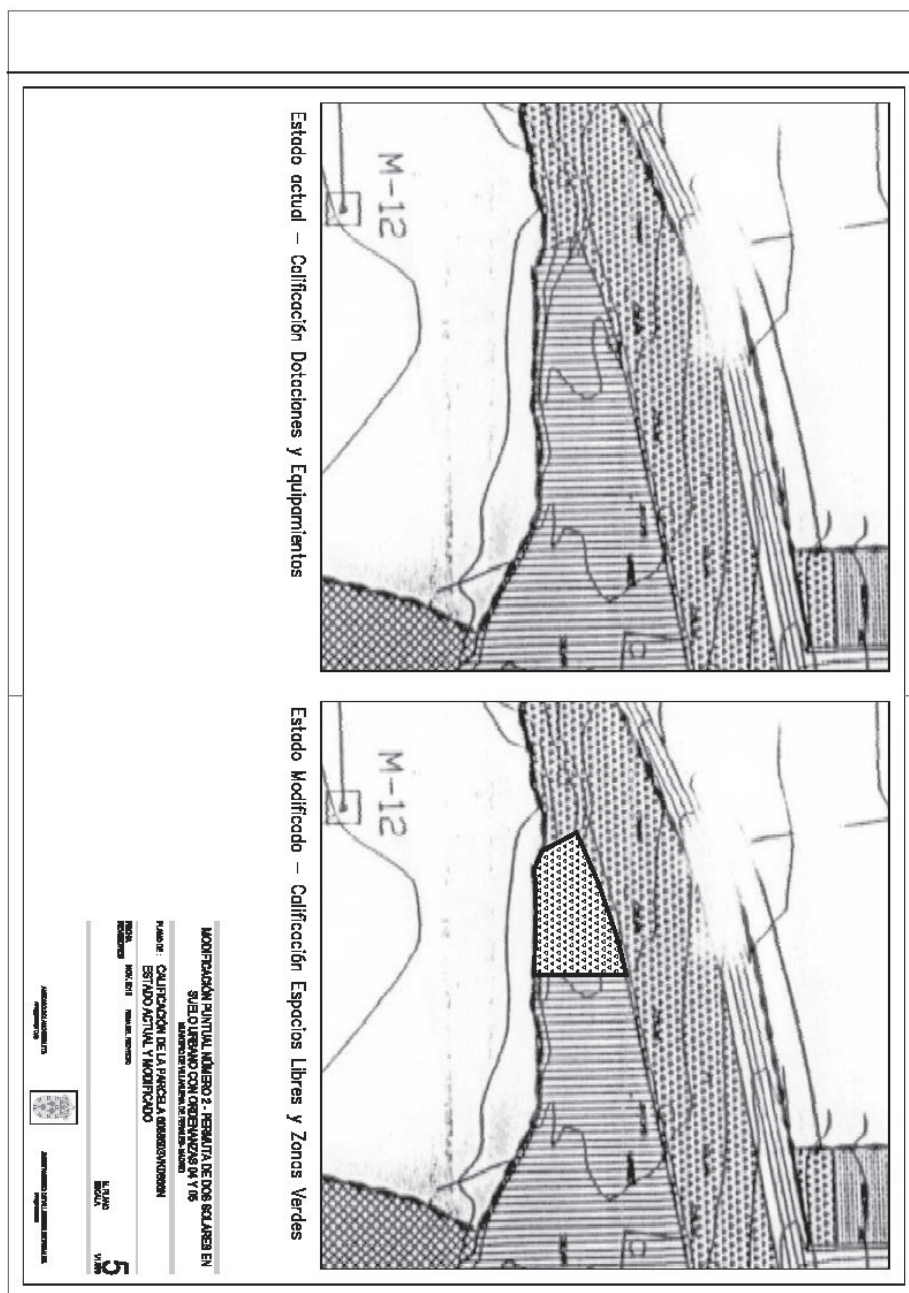
3.- Descripción Gráfica de Parcela 2 y resto de finca matriz E-1:



DOCUMENTACION GRAFICA



4 CALIFICACION DE LA PARCELA **6475505VK0667N0001FT**
ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO



5 CALIFICACION DE LA PARCELA 6068503VK0666N0001IA ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO

Villanueva de Perales, a 23 de junio de 2017.—El alcalde-presidente, Francisco Delgado Gálvez.

(03/24.054/17)

