

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

83**TORRELODONES**

URBANISMO

Mediante anuncio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 14 de mayo de 2024 por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2020 de las Normas Subsidiarias vigentes de Torrelotones, referida al cambio de calificación de dos parcelas municipales de uso residencial en la calle Manuel Pardo, n.º 7 (Colonia), a uso de equipamiento-otros/aparcamiento público, de acuerdo con la Ordenanza EQ/7.5-AP.

1. Criterios para la modificación:

1.1. **Ámbito:** El ámbito estricto de la Modificación comprende la superficie de dos parcelas contiguas, con frente a la c/ Manuel Pardo, sobre las que se mantiene la denominación que consta en el anteproyecto:

- Parcela 2. Calificación RU2 - Vivienda unifamiliar aislada pareada en parcela mínima de 500 m²s/2 Plantas SR + BC (para el uso residencial)/Superficie: 1.228 m²s.
- Parcela 3. Calificación RM2 - Residencial Multifamiliar grado 2 (tipología en Bloque)/2 Plantas SR + BC (para el uso residencial)/Superficie 434 m²s.
- Referencia catastral (el conjunto de ambas parcelas): 9124208VK1992S0001RD, situada en la Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo n.º 7. Esta finca se adquirió por el Ayuntamiento por compra y es el elemento inventariado número 433. Inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Torrelotones, finca registral 270.

Por lo tanto, la superficie total del ámbito de la Modificación puntual es de 1.662 m²s.

- La superficie total objeto de la construcción del futuro Aparcamiento, se corresponderá con la superficie del ámbito objeto de la presente Modificación, de 1.662 m²s, más la denominada Parcela 1, ya calificada como EQ/7.5-AP, de 860 m²s, y el viario público de 1.780 m²s, resultando una superficie total de 4.302 m²s.
- Se obtiene así un Aparcamiento con una capacidad, en su alternativa de máximos, cercana a la propuesta de modificación de 2015, pero en contraposición con aquella, se asegura su viabilidad, lo que apoya claramente la conveniencia de su tramitación por motivos de oportunidad e interés público. No obstante, las 363 plazas previstas en el Anteproyecto (propuesta de mínimos), podrán incrementarse en función de las necesidades que surjan, siempre que el Proyecto definitivo se ajuste a los parámetros aplicables referidos a las condiciones de edificabilidad, uso y condiciones derivadas de la Ordenanza particular asignada y específicas de la presente Modificación.

1.2. Edificabilidad lucrativa existente:

La edificabilidad actual, derivada de la aplicación del Art. 11.2.3.B) y del Art. 11.3.3.B) es la siguiente:

- Zona RM2: $[434 \text{ m}^2\text{s} \times 1,15 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}] = 499,10 \text{ m}^2\text{c}$.
- Zona RU2: $[1.228 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}] = 614,00 \text{ m}^2\text{c}$.
- Total, aprovechamiento ámbito de la Modificación: 1.113,10 m²c.

La Modificación sustituye la edificabilidad lucrativa por edificabilidad no lucrativa, correspondiente a un Equipamiento Público. Esta pérdida patrimonial queda suficientemente justificada en la presente propuesta, ya que el cambio de calificación supone dar cobertura jurídica, al menos, para la obtención de un nuevo Equipamiento público municipal en Torrelotones, que además resulta compatible con una actuación supramunicipal de interés general.

1.3. Alcance de la Modificación:

El alcance de la Modificación es de escasa repercusión urbanística en cuanto al ámbito estricto de la misma, ya que la superficie donde opera el cambio de calificación es muy pequeña, en el contexto del tejido urbano de la Colonia; sin embargo, la repercusión real

es de mayor calado una vez puestos los terrenos objeto de la Modificación al servicio de un ámbito más amplio (2,5 veces respecto del ámbito estricto de la Modificación) coincidente con la delimitación física del futuro proyecto del aparcamiento disuasorio. Por ello, el Estudio Ambiental, que incorpora el presente expediente de Modificación, tiene en cuenta el ámbito amplio coincidente con el proyecto de aparcamiento, que englobará, no solamente el ámbito estricto de aquella, sino la Parcela 1, antes citada y el viario circundante.

2. Propuesta de modificación:

2.1. Cambio de calificación y condiciones ambientales:

- Aplicable al ámbito de la modificación, de 1.662 m²s, compuesto por la suma de las siguientes parcelas:
 - Parcela 2. Calificación RU2 - Vivienda unifamiliar aislada pareada en parcela mínima de 500 m²s/2 Plantas SR + BC (para el uso residencial)/Superficie: 1.228 m²s.
 - Parcela 3. Calificación RM2 - Residencial Multifamiliar grado 2 (tipología en Bloque)/2 Plantas SR + BC (para el uso residencial)/Superficie 434 m²s.
- Se les asigna la siguiente Ordenanza/Calificación: Equipamiento-Otros/Aparcamiento Público (EQ/7.5-AP) - Correspondencia: Redes generales públicas de Equipamientos.
- Condiciones de volumen: las derivadas del Art. 11.7.3.
- Condiciones de uso: las derivadas del Art. 11.7.4.
- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad: las derivadas del Art. 11.7.5.
- Como condiciones ambientales específicas, en coherencia con las exigidas para la modificación 1/2009, para la Parcela 1, el proyecto de aparcamiento resolverá y justificará la integración ambiental del edificio, siendo obligatorio el diseño de una “fachada verde”, compatible con una solución con materiales propios del entorno, que camufle el contenedor propiamente dicho objeto de aparcamiento, debiendo ser compatible dicha fachada con la protección acústica exigible de acuerdo con la Ley 37/2003 de ruido, Reales Decretos que la desarrollan y Decreto 52/2012 de la CAM, y en todo caso, con la legislación vigente aplicable en la materia, así como con los límites derivados de la Ordenanza de Medio Ambiente municipal, y las medidas y condiciones que resulten de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Como condiciones ambientales complementarias se establecen las siguientes:

Anexo normativo: Condiciones ambientales complementarias/Además de las condiciones ambientales específicas que se establecen en la Ficha normativa del ámbito, se establecen las siguientes condiciones a efectos del desarrollo del mismo mediante el proyecto o proyectos constructivos de un Aparcamiento:

 1. Protección contra la contaminación acústica:
 - En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan; dado que el aparcamiento se enmarca en un área acústica residencial, el Ayuntamiento tomará las medidas oportunas para asegurar que los niveles de ruido generado por la actuación en la situación postoperacional cumplen los objetivos de calidad acústica para zonas residenciales.
 - Si en fases posteriores 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, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
 2. Protección del patrimonio cultural: En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
 3. Protección frente a la contaminación atmosférica: En aplicación del artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4. Medidas de protección ambiental: En función del contenido del Capítulo 7 del Documento Ambiental Estratégico que forma parte inseparable de la presente Modificación puntual, en el desarrollo del proyecto constructivo del Aparcamiento se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:
 - Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o de cualquier instalación interior en las parcelas no podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas pluviales se incorporarán a la red de aguas pluviales, que verterá a cualquier cauce público, cumpliendo la normativa y las condiciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y Decreto 170/1998, de 1 de octubre (o legislación que la sustituya) sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, disponiendo siempre de un sistema separativo, incluyendo también un separador de grasas.
 - No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, SA un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales de la actuación.
 - Se deberá disponer un tanque de laminación en la red de aguas pluviales para retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales, laminar el caudal de los vertidos al medio, o alternativamente plantear técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen, con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.
 - Respecto de las redes de infraestructura eléctrica, se propondrá el uso de sistemas de alumbrado más eficientes energéticamente en todo el entorno, incluyendo el uso de luminarias led conforme a la disponibilidad técnica.
5. Vigilancia ambiental: En aplicación del artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.
6. Accesibilidad: Dado que el ámbito constituye un espacio público urbanizado, con independencia del cumplimiento de las normas en materia de accesibilidad que deberá justificar el propio proyecto de Aparcamiento, deberá tenerse en cuenta para los espacios libres no edificados la Orden TMA/851/2021 que establece las condiciones técnicas básicas de accesibilidad y no discriminación de aplicación obligatoria a los espacios públicos, así como el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid.

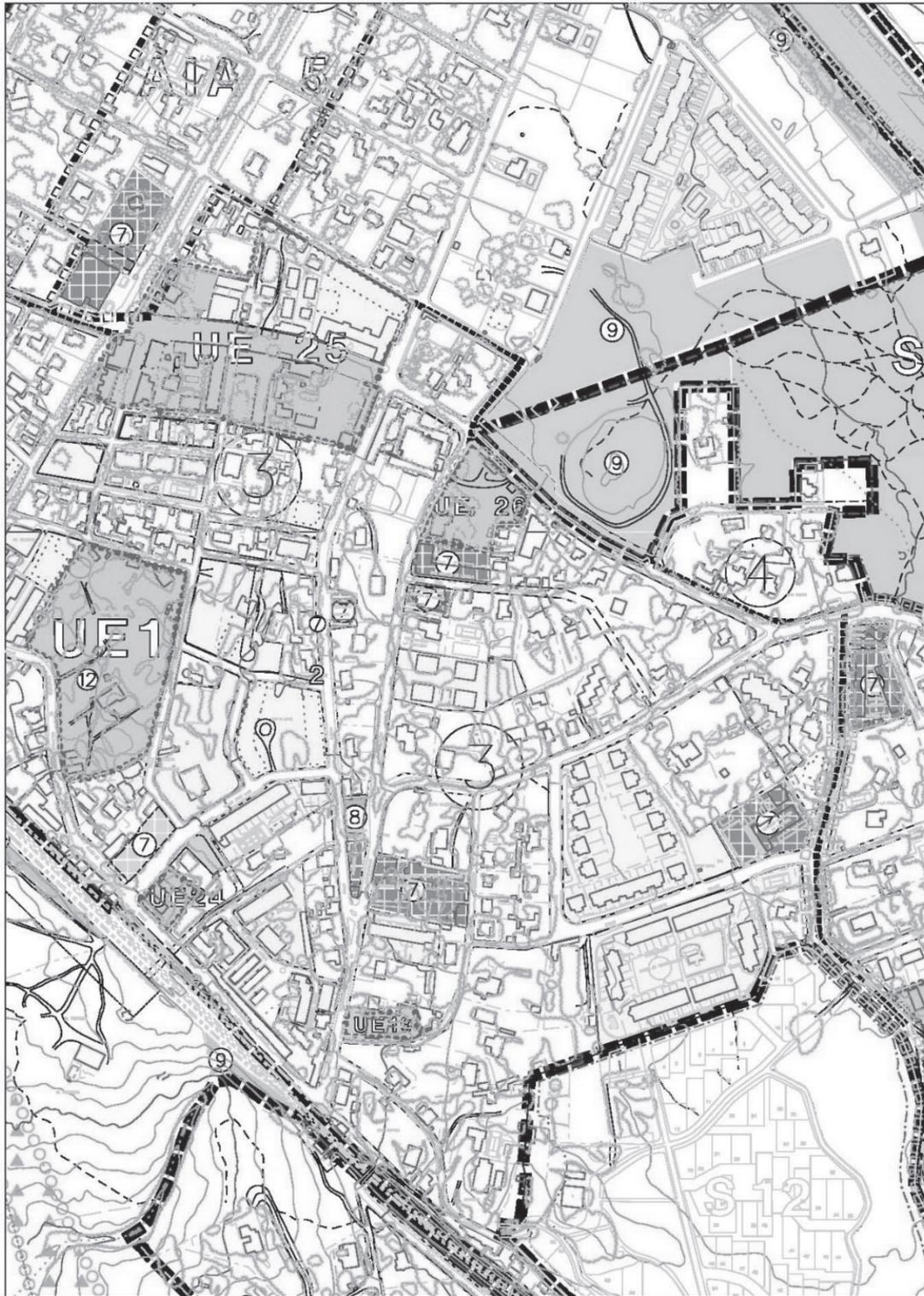
2.2. Cambios en la documentación gráfica de las NN. SS./97 vigentes (Planos):

Se asigna la nueva calificación EQ/7.5-AP a los dos solares descritos, en los siguientes Planos:

- Se modifica el plano correlativo de estructura general (parcial Hoja 2) a escala 1:5000.
- Se modifica el plano de zonificación y gestión (parcial Hoja 3)/escala 1:2000 correspondiente al ámbito de actuación.
- Se modifica el Plano de delimitación y alineaciones, a escala 1:1000.
- Se crea un plano específico: Ficha de condiciones específicas para el desarrollo del ámbito de la modificación, a escala 1:500 que incluye, delimitación, alineaciones, calificación de las parcelas y condiciones ambientales específicas, a la que se vincula el Anexo normativo: condiciones ambientales complementarias.

La normativa urbanística modificada es la siguiente y se hace constar a continuación:

- Plano de estructura general a escala 1:5000.
- Plano de zonificación y gestión a escala 1:2000
- Plano de delimitación y alineaciones a escala 1:1000.
- Ficha de condiciones específicas para el desarrollo del ámbito de la modificación a escala 1:500.
- Anexo normativo: Condiciones ambientales complementarias.



PLANEAMIENTO MODIFICADO

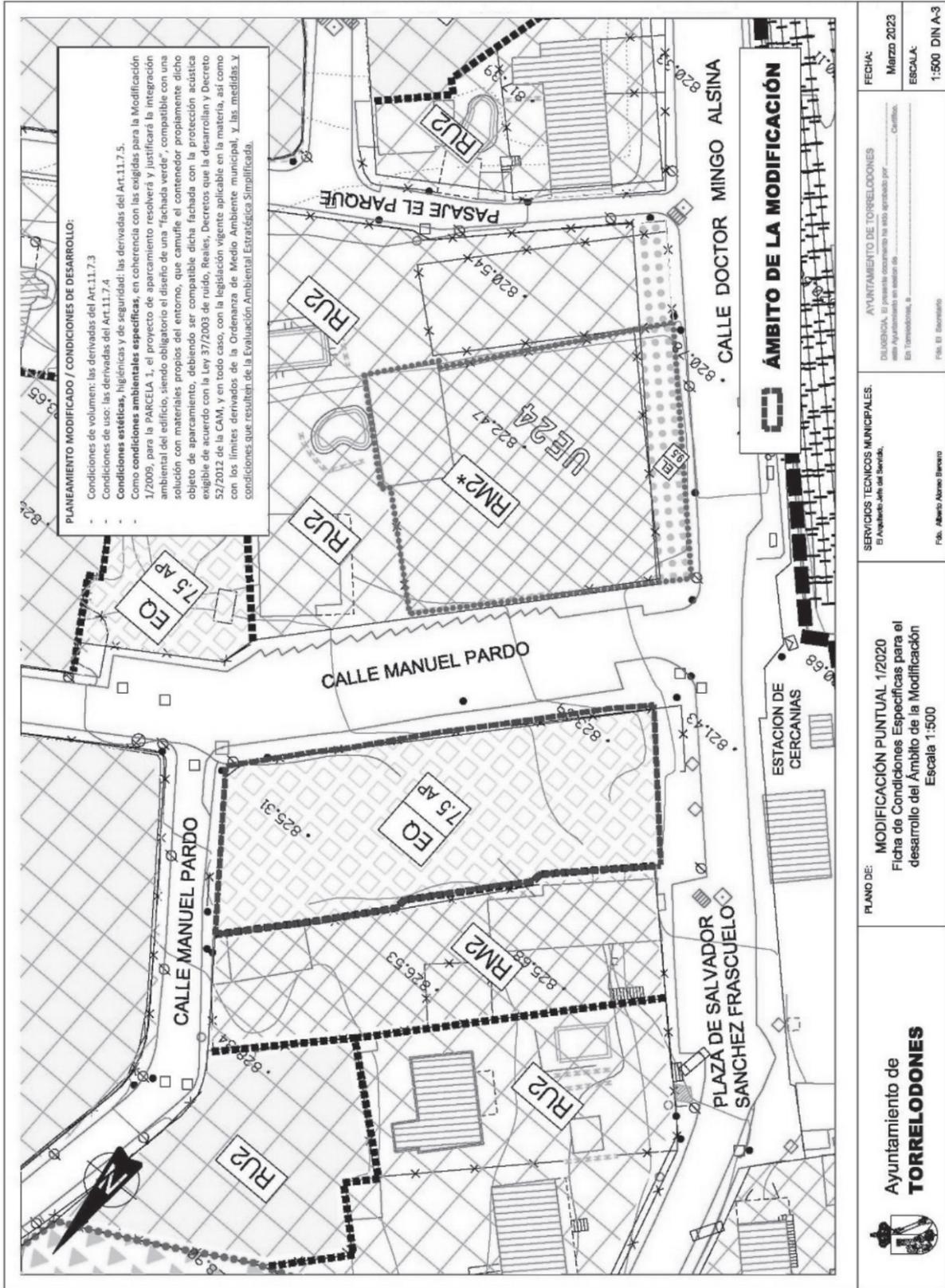


Ayuntamiento de
TORRELOZÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2020
PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL
(parcial Hoja 2)

Marzo 2022

Escala 1/5.000



ANEXO NORMATIVO

CONDICIONES AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

Además de las condiciones ambientales específicas que se establecen en la Ficha normativa del ámbito, se establecen las siguientes condiciones a efectos del desarrollo del mismo mediante el proyecto o proyectos constructivos de un aparcamiento:

1. Protección contra la contaminación acústica:
 - En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, y 1367/2007, de 19 de octubre, y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, dado que el aparcamiento se enmarca en un área acústica residencial, el Ayuntamiento tomará las medidas oportunas para asegurar que los niveles de ruido generado por la actuación en la situación postoperacional cumplen los objetivos de calidad acústica para zonas residenciales.
 - Si en fases posteriores 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, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
2. Protección del patrimonio cultural: En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico/paleontológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural.
3. Protección frente a la contaminación atmosférica: En aplicación del artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.
4. Medidas de protección ambiental: En función del contenido del Capítulo 7 del Documento Ambiental Estratégico que forma parte inseparable de la presente Modificación puntual, en el desarrollo del proyecto constructivo del Aparcamiento se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:
 - Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o de cualquier instalación interior en las parcelas no podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. las aguas pluviales se incorporarán a la red de aguas pluviales, que verterá a cualquier cauce público, cumpliendo la normativa y las condiciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y Decreto 170/1998, de 1 de octubre (o legislación que la sustituya), sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, disponiendo siempre de un sistema separativo, incluyendo también un separador de grasas.
 - No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S. A., un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales de la actuación.
 - Se deberá disponer un tanque de laminación en la red de aguas pluviales para retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales, laminar el caudal de los vertidos al medio, o alternativamente plantear técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) para reducir la escorrentía en origen, con el fin de regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos.
 - Respecto de las redes de infraestructura eléctrica, se propondrá el uso de sistemas de alumbrado más eficientes energéticamente en todo el entorno, incluyendo el uso de luminarias led conforme a la disponibilidad técnica.
5. Vigilancia ambiental: En aplicación del artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.
6. Accesibilidad: Dado que el ámbito constituye un espacio público urbanizado, con independencia del cumplimiento de las normas en materia de accesibilidad que deberá jus-

tificar el propio proyecto de aparcamiento o, deberá tenerse en cuenta para los espacios libres no edificados la Orden TMA/8S1/2021 que establece las condiciones técnicas básicas de accesibilidad y no discriminación de aplicación obligatoria a los espacios públicos, así como el Decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, a 30 de mayo de 2024.—El concejal-delegado de Urbanismo, Antonio Genaro Iraizoz García.

(03/8.597/24)

