

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

79**TORRELODONES****URBANISMO**

Por Resolución de 1 de septiembre de 2010, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, se hace público el acuerdo del Consejo de Gobierno de 26 de agosto de 2010, por el que se acuerda aprobar definitivamente la modificación no sustancial número 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torrelotones, promovida por el Ayuntamiento y referida al cambio de calificación de una parcela municipal situada en la calle José Luis Martínez, número 29 (colonia), para su uso como aparcamiento público y ordenanza EQ/7.5-AP y modificación de las ordenanzas: [artículo 11.7/1b) subzonas y artículo 11.7/3d) aplicación excepcional de parámetros].

Memoria justificativa**1. Criterios para la modificación**

- Denominar de forma específica a la subzona destinada al uso y ordenanza genérica EQ/7.5 (equipamiento-otros) cuando se concreta para el uso de aparcamiento público, a efectos de su identificación en el planeamiento municipal, asignando la sigla EQ/7.5-AP.
- Flexibilización de las condiciones de ordenación y uso para la subzona EQ/7.1-AP para permitir la implantación de un aparcamiento sobre rasante en continuidad funcional con el aparcamiento subterráneo que pueda realizarse en el subsuelo del solar y calles adyacentes.
- Retocar para ello las condiciones de volumen y ocupación establecidas en el artículo 11.7.3 para el caso de aparcamientos sobre rasante, que a pesar de su carácter excepcional no deben descartarse, dada la grave problemática de falta de plazas en el casco urbano.
- Minorar el posible impacto ambiental del aparcamiento, estableciendo condiciones estéticas y ambientales para la construcción del edificio, especialmente referidas a la fachada del mismo.
- La supresión del PE-4 que figura en el planeamiento vigente (planes de comunicación) correspondiente al fichero 6 del volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión anexo a la normativa urbanística, al demostrarse inviable la implantación de un aparcamiento disuasorio en los límites del Parque del Guadarrama, al otro lado de la actual estación de “Renfe”. Esto implica la supresión de la reserva de accesos (viario de 6 metros), que figura en el planeamiento vigente, tanto para la parcela EQ/7.1 citada como para las parcelas con calificación RU2 contiguas a la UE 24.

2. Ámbito de la modificación

- Superficie solar objeto de cambio de calificación:
 - Parcela con referencia catastral 9323401/VK1992S.
 - Superficie catastral: 793 metros cuadrados superficie.
 - Superficie real: 860 metros cuadrados superficie.
 - Situación: calle José Luis Martínez, número 29.
- Superficie de viario anexo:
 - Superficie no vinculante (calle Manuel Pardo, con vuelta José Luis Martínez): 406 metros cuadrados superficie.
- Total ámbito: 1.266 metros cuadrados superficie.

3. *Planeamiento vigente*

3.1. Cambio de calificación:

- Solar de 860 metros cuadrados superficie.
- Ordenanza/calificación: EQ/7.1 p (comercio y servicios)/equipamiento privado.
- Índice de edificabilidad: 0,8 metros cuadrados construidos/metros cuadrados superficie.
- Techo edificable: 688 metros cuadrados construidos/aprovechamiento lucrativo.
- Ocupación máxima: 60 por 100, condicionada con la obligación de dejar un corredor libre acceso al futuro aparcamiento disuasorio de 5 metros de anchura.
- Retranqueos: a calle: 5 metros/laterales: 3 metros/fondo: 4 metros.
- Alturas: II plantas/cornisa: 7 metros.
- Resto del ámbito: viario/zona 10.3 (rodado).

3.2. Condiciones particulares para la subzona EQ/7.5-AP:

- Texto del artículo 11.7.1.b):
 - “Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre, definidos en el cap. 4:
 - Comercio y servicios: EQ/7.1.
 - Cultural-escolar: EQ/7.2.
 - Asistencial: EQ/7.3.
 - Institucional: EQ/7.4.
 - Otros: EQ/7.5”.
- Apartado d).3, límites y condiciones para su aplicación/dos últimos epígrafes:
 - “La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión UEs, APDs y sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más”.

4. *Planeamiento modificado*

4.1. Cambio de calificación:

- Solar de 860 metros cuadrados superficie.
- Ordenanza/calificación: equipamiento-otros/aparcamiento público (EQ/7.5-AP).
- Asignación: redes generales públicas de equipamientos.
- Edificabilidad genérica EQ/7.5: 1 metro cuadrado construido/ metro cuadrado superficie.
- Ocupación genérica EQ/7.5: 50 por 100.
- Techo edificable: 860 metros cuadrados construidos/aprovechamiento no lucrativo.
- Ocupación máxima: definida por los retranqueos (área de movimiento) señalados en el plano de delimitación y alineaciones, a escala 1:500. Retranqueo a calle: 0 metros/resto retranqueos: 3 metros. La alineación puede reajustarse mediante un expediente de tira de cuerdas.
- Alturas: II plantas/cornisa: 7 metros.
- Es aplicable además el artículo 11.7.3.d): aplicación excepcional de parámetros, derivado de la modificación puntual 7/2004 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 6 de abril de 2006).
- Condiciones estéticas: 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 el Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, así como con los límites derivados de la ordenanza de medio ambiente municipal.
- Para el área incluida en el ámbito externo al solar podrá destinarse el subsuelo a aparcamiento público, pudiendo alterar justificadamente los límites del mismo.

4.2. Condiciones particulares para la subzona EQ/7.5-AP: se completan los siguientes preceptos (párrafos en negrita):

- Texto del artículo 11.7.1.b):
 - “Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizados del mismo nombre, definidos en el cap. 4:
 - Comercio y servicios: EQ/7.1.
 - Cultural-escolar: EQ/7.2.
 - Asistencial: EQ/7.3.
 - Institucional: EQ/7.4.
 - Otros: EQ/7.5. En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante, se denominará EQ/7.5-AP”.
- Texto del artículo 11.7.3. Condiciones de volumen. Apdo. d).3. Límites y condiciones para su aplicación/dos últimos epígrafes:
 - “La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión UEs, APDs y sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más.
 - Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar, en todo caso, un retranqueo de 3 metros a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento de edificabilidad, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 metros”.

4.3. Modificaciones en la documentación gráfica:

- Se modifica y adjunta a la ficha modificada un plano de delimitación y alineaciones a escala 1:500 que prevalece sobre los planos de la misma serie a escala 1:1.000.
- Se modifica el plano de zonificación y gestión (parcial hoja 3)/escala 1:2.000 correspondiente al ámbito de actuación.
- Se modifica el plano correlativo de estructura general (parcial hoja 2) a escala 1:5.000.
- Se anulan las fichas (gráficas correspondiente a las páginas diligenciadas con los números 117 y 118) correspondientes al PE-4: “Estación y aparcamiento” (planes especiales de comunicación) correspondiente al fichero 6 del volumen de condiciones específicas de los ámbitos de gestión anexo a la normativa urbanística. Se suprime del texto de la ficha correspondiente las alusiones al PE-4 (página diligenciada número 100).

5. Efectos ambientales previsibles

5.1. Repercusión sobre arbolado: tal como puede comprobarse en el anexo 1, no existe arbolado en la parcela objeto del cambio de calificación, ya que al tratarse de un solar que disponía de licencia de obras, previa a la permuta del mismo a favor del Ayuntamiento, se llegaron a realizar trabajos de excavación. No resulta pertinente por lo tanto la realización de ningún tipo de inventario.

5.2. Incremento del caudal vertido de aguas residuales: dada la naturaleza del proyecto que está previsto ejecutar, de acuerdo con la modificación de uso planteada, no se producirá ningún incremento significativo del caudal de aguas residuales; más bien al contrario, al suprimirse el uso comercial, el caudal será inferior al derivado del planeamiento vigente porque las únicas aguas residuales que serán vertidas son las procedentes de la limpieza del aparcamiento. Con independencia de ello, en el propio proyecto de obra deberán tenerse en cuenta las medidas protectoras necesarias para minimizar los vertidos de aceites y grasas propios del uso a que se destina. No resulta pertinente, por lo tanto, la realización de ningún tipo de estudio hidrológico.

5.3. Contaminación acústica:

- El cumplimiento del Decreto 78/1999, de la Comunidad de Madrid, así como la ordenanza de medio ambiente municipal, está garantizado porque tanto el proyecto edificatorio como el preceptivo proyecto de actividades deberán justificar, con carácter previo a las licencias de obra y apertura que se ajustan a la legislación vigente en materia de protección acústica contra el ruido, y a mayores, el proyecto deberá justificar el cumplimiento del código técnico, la compatibilidad de la protección acústica con las condiciones estéticas exigidas en concreto para la presente modificación, y someterse a lo dispuesto en la Ley 2/2002, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, en el caso de que por sus dimensiones (la capacidad del aparcamiento no superará en ningún caso las 200 plazas) fuera de aplicación aquella.
- Sin considerar el carácter temporal de los niveles sonoros que se alcanzarán durante la construcción del aparcamiento, la eliminación/disminución de la circulación rodada de vehículos en superficie en las zonas adyacentes reducirá en parte los niveles sonoros actuales.
- No se trata de un “nuevo” desarrollo urbanístico y, por lo tanto, no se considera necesario la incorporación de un estudio acústico previo, remitiendo a los proyectos técnicos que se tramiten para la obtención de las licencias preceptivas.

5.4. Contaminación atmosférica:

- El proyecto de obras tendrá que justificar igualmente las medidas contra la contaminación acústica según la legislación sectorial en la materia y la ordenanza de medio ambiente municipal.
- Con independencia de la disminución de la circulación rodada en el ámbito de la estación, la construcción del aparcamiento favorece y potencia la utilización del ferrocarril como medio de transporte habitual lo que evidentemente redundará en una mejora de la calidad atmosférica, no solo del ámbito de la modificación, sino extensible al resto del municipio.

5.5. Repercusión sobre la movilidad: en los apartados correspondientes objetivos y justificación del presente informe, ya se ha dicho que el objetivo fundamental de la modificación es la mejora de la capacidad de las dotaciones de aparcamientos en el entorno de la estación, como ámbito prioritario y, en general, en los núcleos urbanos de Torre Lodones (pueblo y colonia). El incremento de plazas públicas implicará una disminución del uso del vehículo privado y, en consecuencia, una mayor disponibilidad de los espacios libres públicos para el uso peatonal, así como una mayor intensidad de uso del transporte público, lo que significa en definitiva la mejora paulatina de la movilidad.

6. Cumplimiento de la Ley 9/2001, del Suelo

6.1. Cumplimiento del artículo 69.2.a):

- Se cumplen las limitaciones establecidas para una modificación puntual del planeamiento: no afecta a la clasificación del suelo. La parcela es asimilable a la categoría de suelo urbano consolidado.
- No supone la disminución de zonas verdes o espacios libres (públicos) porque no existen en el planeamiento vigente.

6.2. Cumplimiento del artículo 36.6 y artículo 67.2:

- La presente modificación no implica la recalificación de terrenos inicialmente destinados a uso docente, sanitario o viviendas en régimen de protección pública, ya que se sustituye un uso lucrativo privado (terciario) por otro no lucrativo (equipamiento público-aparcamiento).
- Respecto del mantenimiento de la proporción entre aprovechamiento y dotaciones no se considera pertinente su análisis, puesto que en el planeamiento vigente, el aprovechamiento o edificabilidad lucrativa (688 metros cuadrados construidos) se corresponde con una dotación inexistente (0 metros cuadrados superficie), mientras que en el planeamiento modificado, a un aprovechamiento nulo [edificabilidad no computable según el artículo 11.7.3.d)5] le corresponde una dotación pública de 860 metros cuadrados superficie.

7. *Cumplimiento del Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid*

Se cumplen las condiciones expuestas en el artículo 1 del citado Decreto, que regula el alcance y los límites de las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento:

7.1. Limitaciones materiales: la superficie del ámbito de la modificación es la siguiente:

- Superficie modificación 5/2008: 1.266 metros cuadrados superficie.
- Superficie parcela EQ/7.1 (objeto estricto de la modificación): 860 metros cuadrados superficie.
 - a) Σ superficie ámbito de la modificación: 1.266 metros cuadrados superficie < 10.000 metros cuadrados superficie/CUMPLE.
 - b) Superficie ámbito de la modificación: 0,13 hectáreas, equivalente a un 0,00006 por 100 < 1 por 100 sobre superficie TM (2.165 hectáreas)/CUMPLE.

7.2. Razones de interés social o utilidad pública: esta condición debe cumplirse en el caso de que no se ajuste la modificación a los límites del apartado 1. En este caso, además de cumplir las condiciones anteriores, el objetivo último de la modificación es la obtención de suelo para un equipamiento público, incrementando por lo tanto las redes públicas generales, lo cual justifica plenamente su interés social/CUMPLE.

7.3. Limitaciones cualitativas: la presente modificación no tiene incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras, sino todo lo contrario: entre sus objetivos se encuentra mejorar la movilidad y la accesibilidad, y la capacidad de los aparcamientos públicos/CUMPLE.

El texto y la documentación gráfica modificada (normativa modificada) se hace constar seguidamente:

Artículo 11.7. *Zona 7. Equipamientos y dotaciones. EQ.*—11.7.1. Definición y subzonas.

A) Carácter y tipología: esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a dotaciones de carácter general o local del municipio, tanto de uso público como privado.

Entre otras áreas incluye las destinadas al comercio, educación, esparcimiento, al deporte, a la administración y a la asistencia, por lo que se refiere a los principales usos dotacionales.

Las tipologías edificatorias, para las instalaciones que se regulen en su edificación por esta zona de ordenanza, serán entre medianeras, adosada o exenta.

B) Subzonas: se establecen las siguientes subzonas en correspondencia con los usos pormenorizado del mismo nombre definidos en el cap. 4.

- Comercio y servicios: EQ/7.1.
- Cultural-escolar: EQ/7.2.
- Asistencial: EQ/7.3.
- Institucional: EQ/7.4.
- Otros: EQ/7.5.

En el caso particular de que el uso genérico de esta subzona se destine a aparcamiento público sobre y/o bajo rasante se denominará EQ/7.5-AP.

11.7.2. Condiciones de parcelación.

A) No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza.

B) A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

C) No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, el tamaño mínimo de la parcela será aquel que permita desarrollar con la holgura suficiente el programa dotacional que se vaya a implantar.

11.7.3. Condiciones de volumen.

- A) Edificabilidad: 0,8 metros cuadrados/metros cuadrados para EQ/7.1; y 1 metro cuadrado/metro cuadrado para el resto.
- B) Ocupación: 60 por 100, para EQ/7.1 y 50 por 100 para el resto.
- C) Altura máxima: II pl. y 7 metros a cornisa.
- D) Aplicación excepcional de parámetros:
 - D.1. No obstante lo determinado por los anteriores parámetros, si para el desarrollo e implantación de una determinada dotación pública, se necesitase superar los límites fijados, el Ayuntamiento, mediante resolución del órgano de gobierno competente, y previo informe favorable de los servicios técnicos, podrá autorizarlo, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en los apartados D2 y D3).
 - D.2. La aplicación de este supuesto estará basada al menos en alguna de las causas que se expresan a continuación:
 - Necesidad de adaptación o cumplimiento de una normativa específica o sectorial de carácter comunitario, estatal o autonómico.
 - Por causa justificada de interés social que procure el aumento del bienestar individual y colectivo.
 - Por necesidad urgente derivada de la inexistencia o escasez de una determinada dotación o equipamiento público.
 - Por razones estéticas, paisajísticas o ambientales, fundamentadas en la armonización con el entorno próximo.
 - D.3. Límites y condiciones para su aplicación:
 - Debe concretarse exactamente el uso dotacional a asentar.
 - En caso de ampliación, debe garantizarse la continuidad del uso de la edificación mediante la correspondiente vinculación en el Registro de la Propiedad.
 - El aumento de volumen sobre los parámetros genéricos de la ordenanza de zona no podrá causar perjuicios o daños objetivos y manifiestos a los predios colindantes.
 - No supondrá impacto ambiental grave que deteriore la imagen urbana o suponga cualquier tipo de daño al medio ambiente.
 - La edificabilidad podrá incrementarse en un 50 por 100 sobre el índice de edificabilidad genérico, para parcelas calificadas como equipo (EQ), edificadas o no, situadas en suelo urbano consolidado; para el resto de los ámbitos de gestión Ues, APDs y Sectores, el incremento será de un 30 por 100.
 - Igualmente, para equipamientos en suelo urbano consolidado, podrá aumentarse la ocupación respecto del porcentaje genérico, en un 20 por 100 más; para el resto de los ámbitos de gestión, en un 15 por 100 más.
 - Para el caso particular del uso EQ/7.5-AP, en suelo urbano consolidado, el incremento de edificabilidad podrá ser del 60 por 100, y la ocupación final llegar hasta el 100 por 100, debiendo guardar en todo caso un retranqueo de 3 metros a linderos laterales y fondo, salvo conformidad expresa de los colindantes para el adosamiento. Para albergar, en su caso, el incremento, la altura máxima equivaldrá a tres plantas con una altura máxima de cornisa de 9,50 metros.
 - D.4. A efectos del cálculo del valor urbanístico de las parcelas calificadas como EQ, se tendrán en cuenta los parámetros de aprovechamiento de la ordenanza genérica.
 - D.5. Ámbito de aplicación: para todas las subzonas de la zona 7, siempre y cuando los equipamientos sean de titularidad pública, tanto si están situados en Zonas de Actuación Directa (ZAD) como en Zonas de Actuación Diferida (ZAD*). El incremento, en su caso, de la edificabilidad genérica de zona no supondrá variación en el cálculo del aprovechamiento medio o tipo de los ámbitos de gestión donde figure este parámetro, considerando el volumen de las dotaciones, sean o no de cesión obligatoria, como no computables.

Se excluye del ámbito de aplicación la subzona EQ/7.1, siempre que la edificabilidad correspondiente a la parcela a la que se asigne esta calificación se haya computado o se compute como aprovechamiento lucrativo.

E) Retranqueos:

- 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 diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.
- Retranqueo a linderos laterales: se establece en 3 metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 metros).
- Retranqueo al lindero posterior (o testero): será igual o superior a 4 metros.

11.7.4. Condiciones de uso.

- a) Deberá cumplirse con las condiciones establecidas en el cap. 4 sobre condiciones particulares de los usos, así como las condiciones sobre compatibilidad de usos que se derivan del cuadro A, anexo a este capítulo.
- b) Cuando se trate de la aplicación de las condiciones de uso sobre parcelas de titularidad municipal, las determinaciones del cuadro A, se entenderán sustituidas por las siguientes:
 1. Los usos entre las parcelas con calificación correspondiente a las subzonas EQ/7.2 (Cultural-Escolar)/EQ/7.3 (Asistencial)/EQ/7.4 (Institucional)/EQ/7.5 (Otros) tendrán la consideración de compatibilidad absoluta.
 2. En las parcelas con calificación EQ/7.1 (Comercio y servicios) se considera compatible la aplicación de cualquiera de los usos citados en el apdo. b1).
 3. Las parcelas calificadas como “su” (servicios urbanos) serán compatibles con todas las subzonas definidas por el artículo 11.7.1.B).

11.7.5. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.

- a) Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Subsidiarias, que deben modular las condiciones específicas propias de usos dotacionales a los que son aplicables la legislación sectorial específica, como los escolares, asistenciales y comerciales.
- b) No será aplicable la norma general de edificación contenida en el artículo 5.5.2, apartado A4, por la que se prohíben los usos vivideros en semisótano, siempre y cuando se obtengan y se aporten, previamente a la concesión de la licencia, las autorizaciones necesarias derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente, de carácter autonómico, estatal o comunitario.
- c) Las superficies correspondientes a los usos vivideros a los que se refiere el apartado b) anterior computarán a efectos del techo edificable asignado a la parcela o solar por el planeamiento vigente. En ningún caso se incluirán los espacios destinados a garaje-aparcamiento, almacenes y cuartos de maquinaria o instalaciones.
- d) A efectos de la aplicación del párrafo anterior, se entiende por usos vívideros, aquellos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Los que deban desarrollarse en locales o estancias de cualquier uso público o privado, que impliquen la permanencia habitual de personas.
 - Los que signifiquen cualquier tipo de atención al público o concurrencia de personas.
 - Las estancias o locales vinculados a un puesto de trabajo. Se excepcionan para los casos anteriores, las dependencias auxiliares, aseos, cuartos de control de vigilancia, cuartos de mando de instalaciones, y otros espacios asimilables.
 - Las cocinas computarán cuando su superficie sea mayor de 25 metros cuadrados construidos.
- e) La excepción señalada en el apartado b) será aplicable a todas las subzonas definidas en el artículo 11.7.1.B).

11.7.6. Otras condiciones.

- A) El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.
- B) Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los mencionados planos de ordenación relativos a la calificación y zonificación, comprendidos en cualesquiera otra zona de ordenación, quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación, a las normas específicas de la zona en que se incluya, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones de rango igual o superior a las presentes normas que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Y por lo que se refiere al uso será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinen en el presente artículo normativo.
- C) Se exigirá, a efectos de la concesión de la licencia urbanística, el cumplimiento de los siguientes estándares en relación con el mínimo número de plazas de aparcamiento, pudiendo computar al tal efecto, además de las plazas situadas en sótano o semisótano de garaje, las situadas en superficie:
 - Para la subzona EQ/7.1 (Comercio y Servicios): 2 plazas/100 metros cuadrados construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos.
 - Para el resto de subzonas, EQ/7.2, EQ/7.3, EQ/7.4, EQ/7.5: 1,5 plazas/100 metros cuadrados construidos computables o fracción. Plazas mínimas en sótano o semisótano de garaje: 1 plaza/100 metros cuadrados construidos.

PLANES ESPECIALES DE COMUNICACION						PE	
CONDICIONES ESPECIFICAS: PARAMETROS, ORDENANZAS Y DETERMINACIONES							
NUCLEO	TORRELODONES		Estructura general		5000	N° DE HOJAS	1,2,4,5
REFERENCIA A LOS PLANOS DE ORDENACION		TITULO DE PLANO	Ordenación y Gestión	ESCALAS	2000		3,8
			Delimitación y Alineaciones		1000		

OBJETIVO Y DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL

- La presente propuesta tiene su origen en el reconocimiento de la destrutturación existente entre los diversos asentamientos de Torrelozones por causa de la existencia de vías rápidas de comunicación (especialmente la N-VI) que producen la fragmentación de los tejidos residenciales e impiden una interrelación viaria fluida entre aquellos, añadiéndose problemas funcionales y/o puramente estéticos en los accesos principales al Pueblo, y a la Colonia o entre estos entre sí:

- Se delimitan en consecuencia cuatro ámbitos objeto de desarrollo mediante Planes Especiales

PE.1: Vía de Servicio N-VI con objeto de estudiar la posible remodelación de las vías de servicio y su funcionalidad respecto de la comunicación: la Berzosilla-Colonia, la Berzosilla-Pueblo incluyendo el estudio de intersecciones a desnivel especialmente la doble glorieta frente al Polideportivo Municipal y la conexión con el Camino de Valladolid.

PE.2: Camino de Valladolid, cuyo objetivo es la remodelación de la sección de la calle actual y el estudio y reforma de 3 puntos de acceso vinculados a dicha vía: 1. conexión con vía de servicio al oeste, conexión con Carretera de Hoyo al Este conexión con ramal o bulbo de entrada por debajo de la N-VI al Sur (dichos 3 puntos constituyen actualmente puertas de entrada al pueblo que necesitan de una evidente recalificación urbana).

PE.3: Carretera Hoyo de Manzanares, su remodelación trataría fundamentalmente de lograr su caracterización como vía urbana y no de travesía, de tal manera que no suponga la actual segregación de tráfico rodado y peatonal en el sentido Este-Oeste, aumentando la seguridad vial y remodelando 4 puntos de conexión: con la urbanización los Robles, con el Cordel de Hoyo y APD.4 con la Carretera de los Peñascales y con el ramal de enlace de la N-VI, que englobaría el acceso a la c/ Real, Camino de Valladolid y adyacentes.

DETERMINACIONES VINCULANTES

1.- Estos planes Especiales obtienen su cobertura legal en el art. 84.2 del TRLS/92, como desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, sin necesidad de aprobación previa de Plan Parcial con las finalidades contenidas en los apdos. a), c) y f) de dicho precepto. Conceptualmente pueden asimilarse a un PERI con el objeto definido en el art. 85.1a): "llevar a cabo actuaciones aisladas que conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario ... resolución de problemas de circulación estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos".

2.- Para la ejecución y financiación de los PE deberá contarse con los organismos competentes de la Comunidad Autónoma y del Estado para lo cual será necesaria la coordinación con los mismos y redacción de los oportunos convenios.

3.- Las que por el Ayuntamiento en desarrollo de la Normativa Urbanística y ordenanzas y en aplicación del Reglamento de Planeamiento (CAP. IV Secciones 1ª, 2ª y 3ª / art. 76 a 85) puedan aprobarse con posterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

4.- La modificación no sustancial del ámbito de los Planes Especiales definido en los planos adjuntos no constituirá modificación de las Normas Subsidiarias.

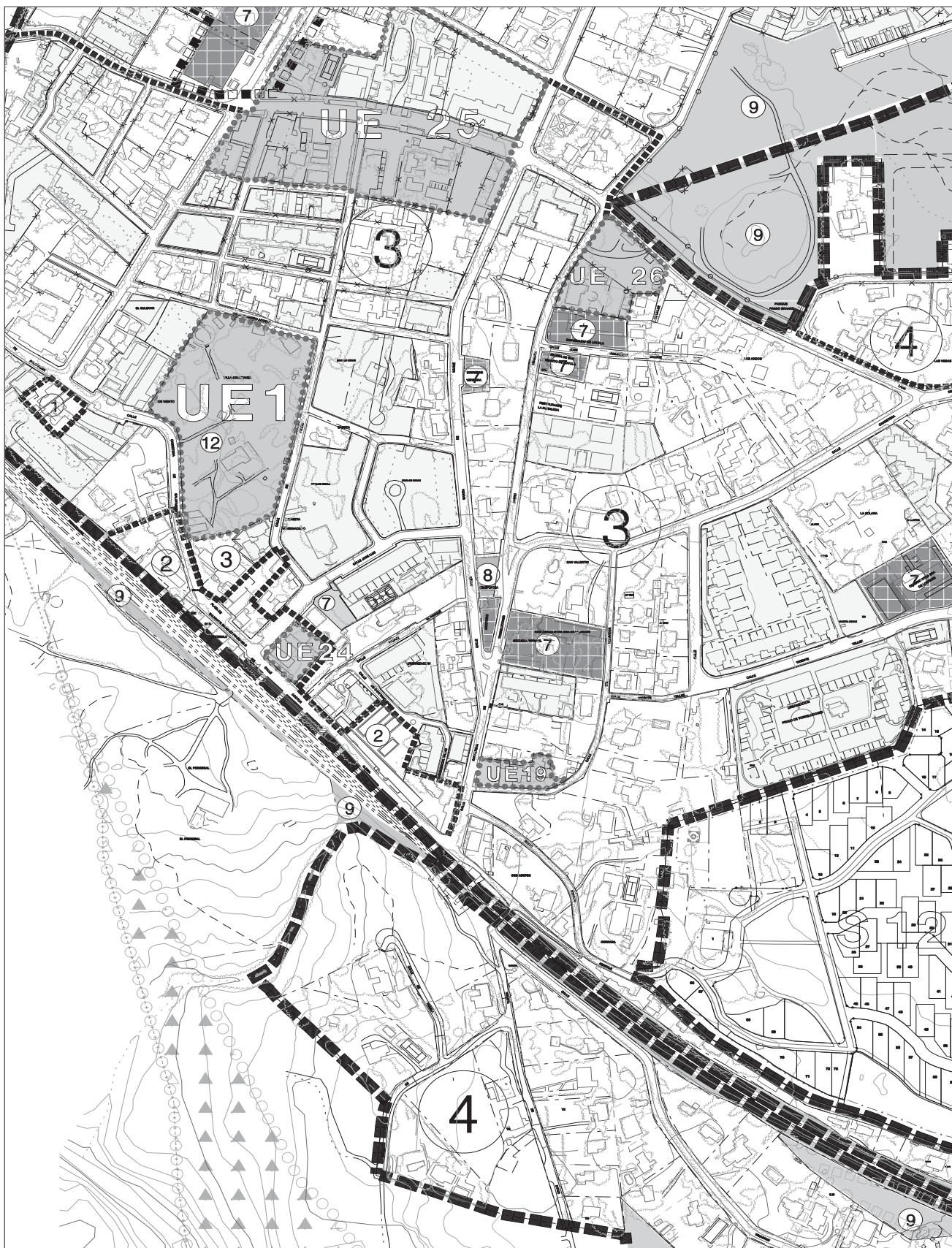
5.- En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a las Normas Subsidiarias en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrá clasificarse suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

6.- El proyecto de acondicionamiento de la parte del Cordel de Hoyo que se incluye en el PE.3 y en general cuando discorra por suelos urbanos, deberá ser remitido a la Dirección General de Agricultura y Alimentación de la Consejería de Economía y Empleo, a fin de comprobar que el tratamiento es adecuado para acoger los usos prioritarios y compatibles.

DETERMINACIONES INDICATIVAS

1.- La Delimitación definitiva del ámbito de actuación.

OBSERVACIONES

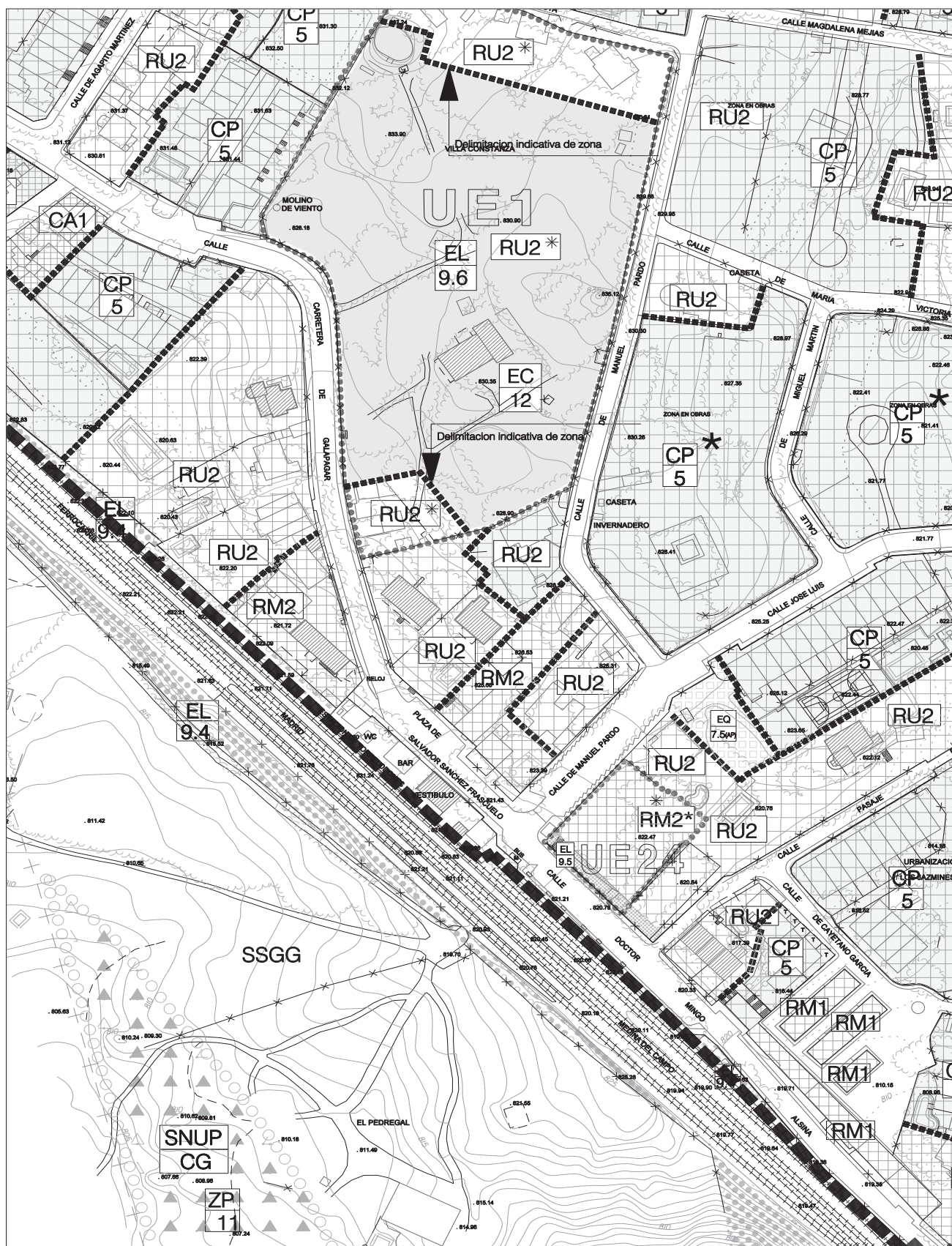


MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2009

PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL

Hoja 2 (parcial)

Escala 1/5.000

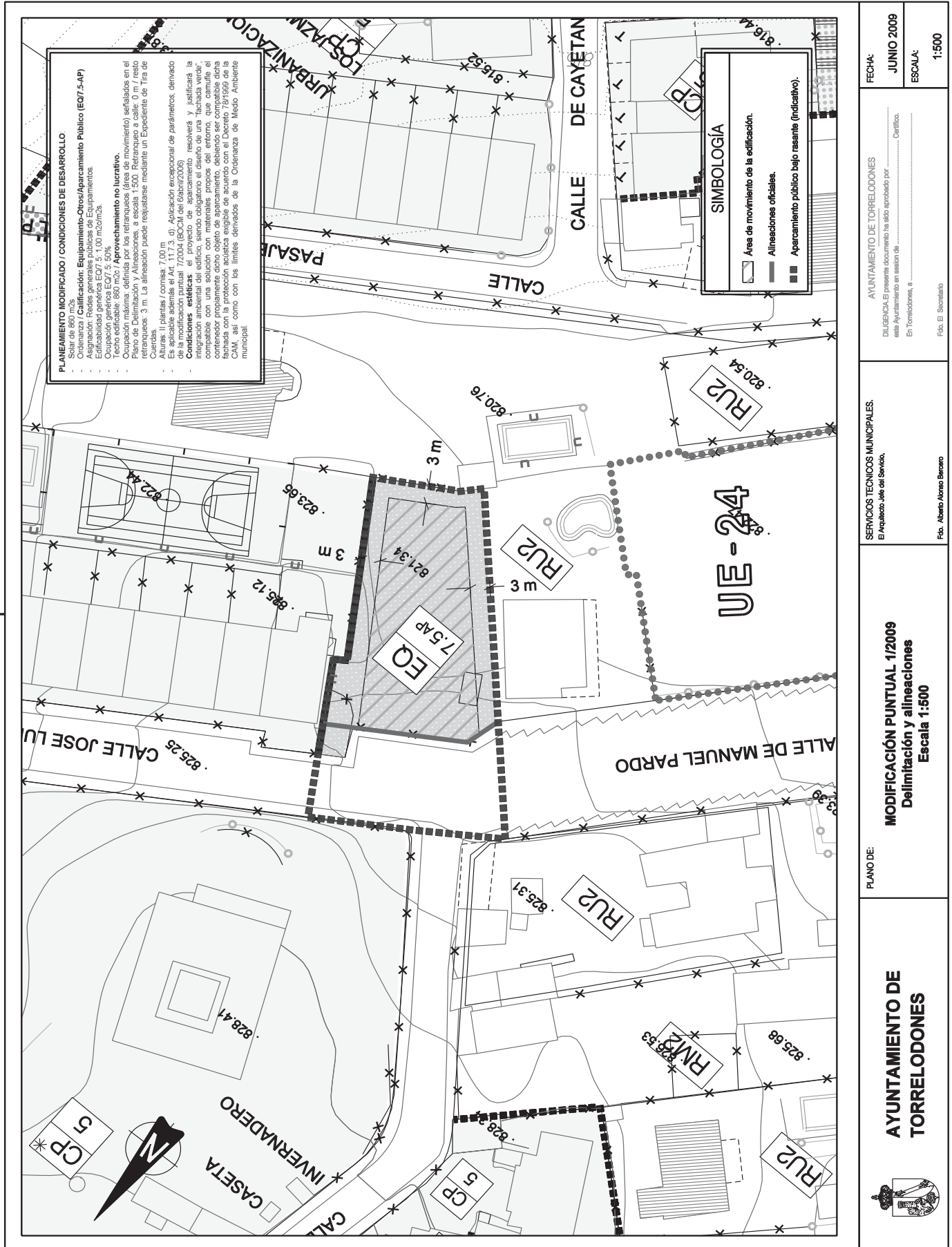


MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2009

PLANO DE ZONIFICACIÓN Y GESTIÓN

Hoja 3 (parcial)

Escala 1/2.000



Lo que se hace público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Torrelodones, a 7 de octubre de 2010.—El alcalde, Carlos Galbeño González.

(03/38.798/10)