



ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 29 DE JULIO DE 2020, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL SUS-I DE CASARRUBUELOS.

Con fecha de 13 de mayo de 2019, el Ayuntamiento de Casarrubuelos presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-I.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los Avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 4 de junio de 2020, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emitió el correspondiente Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, equivalente al Informe Previo de Análisis Ambiental, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental y con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Propuesta de Informe de Impacto Territorial ha sido elaborada por la Dirección General de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2.b) del Decreto 278/2019, de 29 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En la citada Propuesta de Informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Casarrubuelos, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental y en los informes sectoriales que lo acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En las posteriores etapas de tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, deberán cumplirse las determinaciones recogidas en el Informe de Impacto Territorial, así como los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.



En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 29 julio de 2020,

ACUERDA

PRIMERO.- Emitir el Informe de Impacto Territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento de Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del SUS-I de Casarrubuelos, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

SEGUNDO.- Dar traslado al Ayuntamiento de Casarrubuelos del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TERCERO.- El documento del Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Casarrubuelos deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el Informe de Impacto Territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 29 de julio de 2020.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y
SOSTENIBILIDAD,**



Paloma Martín Martín

**LA PRESIDENTA
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



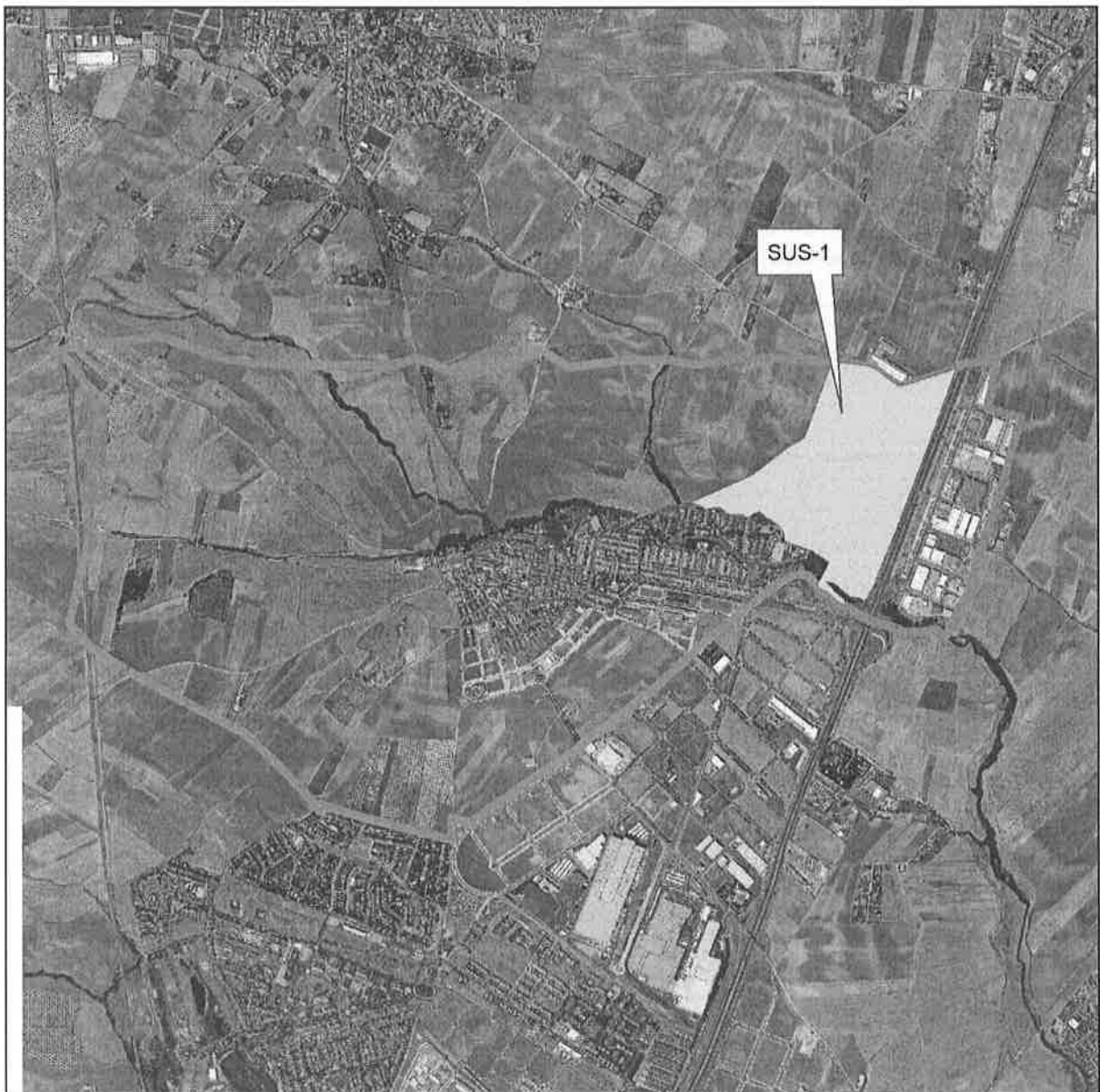
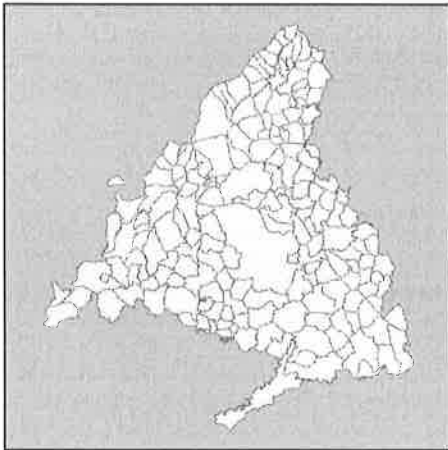
Isabel Díaz Ayuso

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO
Reunión del 29 JUL 2020
APROBADO
EL SECRETARIO GENERAL
DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DEL SUS-I DE CASARRUBUELOS



ÍNDICE:

- Ficha Resumen	2
- Legislación aplicable	3
- Antecedentes	3
- Propuesta de Modificación	6
- Análisis	9
- Informes sectoriales	10
- Informe Previo de Análisis Ambiental	12
- Alegaciones de personas físicas y jurídicas	14
- Conclusiones	15



FICHA RESUMEN INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CASARRUBUELOS EN EL ÁMBITO DEL SUS-I

■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Consejo de Gobierno el 18 de enero de 2007. El PGOU incluía 4 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, 3 de uso predominante residencial y 1 de uso predominante industrial, que es del que trata la presente modificación.
- La Comisión de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de julio de 2009 acordó la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, publicándose en el BOCM de 3 de septiembre de 2009.

■ Objeto de la modificación:

- En el momento de la aprobación del PGOU (2007) y del Plan Parcial (2009) la situación era muy diferente a la actual, con una burbuja económica y financiera a punto de estallar. La realidad económica ha cambiado de modo que, con la bajada de los precios del suelo, el proyecto ya no es viable. Por otro lado la variación en cuanto a la tipología de industrias también ha cambiado con una tendencia a naves mayores y mas orientadas hacia la logística.
- Dado que el proyecto original particionaba mucho el suelo, en parcelas pequeñas para evitar proindivisos y por ser esa la demanda del momento, el mismo incluía una gran superficie dedicada a viario local, para dar acceso a tanta parcela, muy por encima de los estándares a que obliga la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Para dar rentabilidad al sector y además satisfacer las nuevas demandas de suelo la alternativa encontrada consiste en eliminar la mayor parte del viario local excesivo, con los correspondientes ahorros en el proyecto de urbanización y al mismo tiempo crear parcelas mas grandes para dar cabida al sector logístico.
- También se corrige el acceso al sector mediante una nueva rotonda y se evita el mismo por el noroeste a través de una salida sin carril de deceleración. Evitándose también que los vehículos que acceden al sector pasen por la zona residencial.

■ Resumen de conclusiones:

- Los cambios que se producen no afectan a las superficies, las afecciones a los usos son mínimas y el cambio en la disposición espacial de la red general viaria entra dentro de la potestad municipal de planeamiento para definir el modelo de municipio que pretenden, al mismo tiempo que para adaptarse a la realidad económica de cada momento.
- La variación de la superficie de las redes, viarias o no, tanto supramunicipales como generales son escasas e irrelevantes. Tampoco sufre mucha variación la disposición espacial de las mismas, manteniéndose el suelo dotacional (tanto las viviendas públicas como los equipamientos) en la proximidad del casco urbano residencial.
- La red viaria local, con una reducción sustancial, se mantiene dentro de los estándares del artículo 36 de la LSCM.
- Hay algunos errores que deben ser corregidos.
- Puede haber problemas al reparcelar sobre una reparcelación previa por lo que se aconseja un estudio jurídico en profundidad.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202729419970828119643



Expedientes RGE: 10/138761.9/19, 10/420451.9/19, 10/030085.8/20
Fecha de Entrada: 13/05/2019, 11/12/2019, 08/06/2020

ASUNTO:

Informe de Impacto Territorial Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del SUS-I de Casarrubuelos.

REMITENTE:

Ayuntamiento de Casarrubuelos.

LEGISLACIÓN APLICABLE:

Artículos 36, 44, 45, 46, 56, 67 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), según la nueva redacción dada por la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

ANTECEDENTES:

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 18 de enero de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) de 7 de febrero del mismo año.

En Plan contempla cierta superficie de suelo urbanizable sectorizado dividido en cuatro sectores de uso predominante residencial y uno industrial.

La ficha urbanística del sector SUS-I establece un uso global productivo y un coeficiente de aprovechamiento de 0,355 m²h/m². La superficie total del Sector es de 483.671 m².

También establece una superficie total de redes supramunicipales de 43.293,16 m²s (que desglosa en 11.446,88 m²s para vivienda pública y 31.846,28 para otras redes).

En cuanto a las redes generales, son 112.868,45 m²s (desglosados en 44.193,46 m²s de zonas verdes, 43.002,99 m²s).

Además incluye una serie de determinaciones estructurantes que restringen las posibilidades de actuación futuras. Algunas de las mas destacadas son las siguientes:

*** De estructura:**

- Se considera vinculante la localización de la red general de zonas verdes, especialmente la paralela a la A-42 y junto al arroyo de las Cárcavas.
- Se considerará viario estructurante la prolongación de la calle Pablo Neruda así como un eje central a modo de eje verde que vertebre el Sector.



* De usos:

- Los usos pormenorizados y su coeficiente de homogeneización son:

Almacenes	0,9
Industrial	1
Terciario Industrial	1
Industria escaparate	1,1
Comercial en edificio exclusivo	1,1

* De aprovechamiento:

- Altura máxima. - 12 m.

El resultado gráfico es el plano que viene a continuación que es el que figura en la ficha:

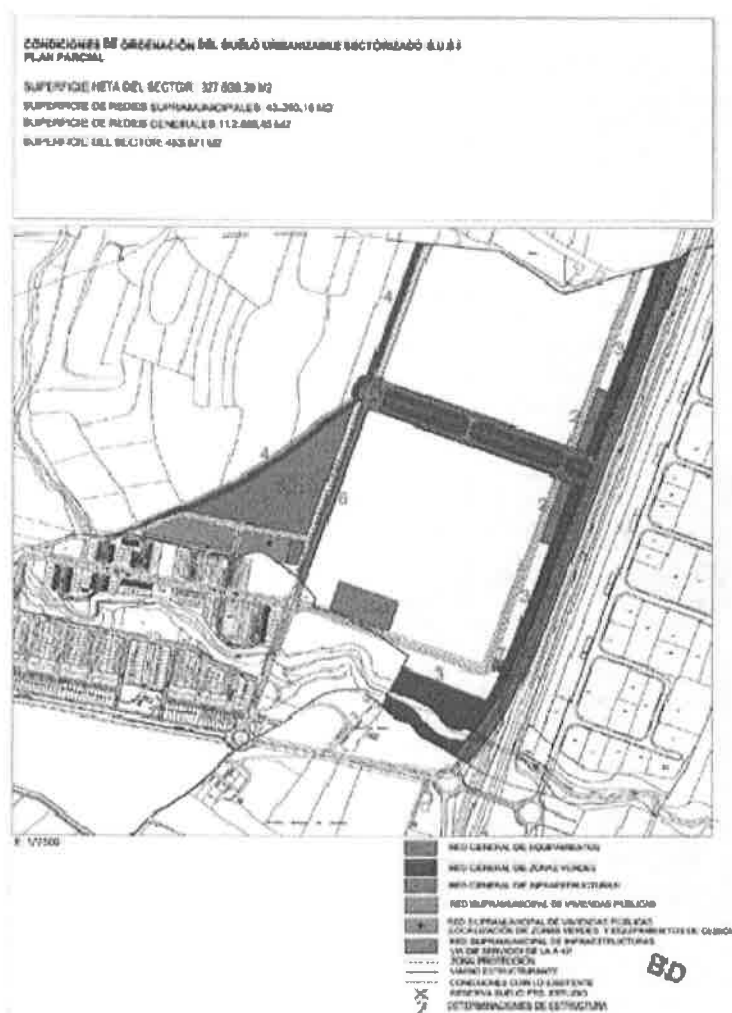


Figura 1. Condiciones de Ordenación SUS-I. Fuente: Plan General.



Por otra parte en el Tomo VII del PGOU, de normas urbanísticas particulares, en el artículo 19 se repiten las normas estipuladas en la Ficha, se introducen algunas complementarias y otras que son discrepantes en el contenido, como las siguientes:

- Aprovechamiento: 0,35
- Altura máxima: 15 m.
- Aparcamiento 1,5 plazas/100m²c industriales

La Comisión de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de julio de 2009 acordó la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, publicándose en el BOCM de 3 de septiembre de 2009.

Este complementa las determinaciones establecidas en el Plan General y establece la estructura viaria y parcelaria dando lugar al siguiente plano de calificación.



Figura 2. Plano de Calificación Plan Parcial. Fuente: Plan Parcial.

Además de la nueva trama viaria y la distribución de los nuevos usos se aprecia una ligera variación en la ubicación de una parcela de equipamiento general que no se considera relevante e incluso parece acertada al acercarla al casco urbano que es donde están los usuarios de la misma.



El acceso al sector se realiza desde una conexión al noreste que coincide con una salida de la carretera A-42 que actualmente no goza de un carril de deceleración adecuado y desde el propio casco urbano.

La red viaria se completa con un sistema de calles paralelas y perpendiculares a la carretera A42, denominando red local de servicios urbanos a las paralelas a la carretera y de sin denominar de ningún modo a las perpendiculares, ya que no aparecen en la leyenda del plano de redes (ver plano nº 9 "Redes Supramunicipales, Generales y Locales" del Plan Parcial).

En cuanto a cifras, la superficie total disminuye ligeramente al hacer un levantamiento para adaptarse mas a la realidad quedando en 470.634,11 m².

En cuanto a las redes supramunicipales estas suponen un total de 43.404,93 m² (que se desglosan en: 11.111,93 m² de Vivienda Pública, 9.267,00 m² de equipamientos, 19.708,00 m² de infraestructura viaria, 1.116,00 m² de vía pecuaria existente y 2.202,00 m² de vía pecuaria nueva).

Las redes generales suman un total de 111.143, 35 m² (desglosados en: 26.458,35 m² de infraestructuras, 41.496,00 m² de equipamientos y servicios, 43.189,00 m² de zonas verdes).

Las redes locales las trata el Plan Parcial de un modo binario, así establece una superficie de redes locales de 50.081,48 m² (desglosadas en 25.053,31 m² de zonas verdes y 25.028,17 m² de equipamientos y servicios) y por otro lado distingue como "no computables" 7.720,00 m² de zonas verdes y 40.584,87 m² de viario (lo trata así por ser lo que excede de las estipulaciones del artículo 36 de la Ley 9/2001 del Suelo).

El aprovechamiento unitario respecto al uso global será de 0,355 m²h/m² y el aprovechamiento total homogeneizado será de 166.678,93 m² ch.

En cuanto a los aprovechamientos y edificabilidades por uso, usando los coeficientes de homogeneización del PGOU queda así:

	% de sup.	aprovechamiento	edificabilidad
Comercial	2	3.666,94	3.333,58
Industria terciario	60	100.007,35	100.007,36
Industria escaparate	18	33.002,43	30.002,21
Almacén	20	30.002,21	33.335,79

Figura 3. Aprovechamiento y edificabilidad. Fuente: Avance.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Cuando se aprobaron los documentos de Plan General (2007) y de Plan Parcial (2009) la realidad económica era de burbuja financiera y urbanística a punto de estallar. De tal modo que los precios del suelo eran bastante superiores a los actuales.



Con los precios actuales del suelo los promotores consideran que hoy en día la operación no es viable dada la gran cantidad de viario propuesto. Por otro lado, dadas las actuales tendencias a la compra a través de internet, especialmente a través de grandes distribuidoras, hacen necesario más suelo de tipo logístico en grandes naves que de pequeña industria manufacturera. Eso da origen a la presente modificación.

El documento ahora presentado pretende modificar tanto el PGOU en el ámbito del Sector SUS-I como el Plan Parcial correspondiente.

La modificación del PGOU consiste en sustituir la ficha por una versión modificada.

En la literatura del documento se mencionan, previamente a mostrar la ficha nueva, en qué consisten las modificaciones. Estas son:

- Incluir como determinación estructurante la nueva localización de red general de zonas verdes y equipamientos.
- Incluir como estructurante el nuevo viario de red general.
- Completar y ajustar los usos pormenorizados permitidos:
 - Contemplando el Terciario con coeficiente 1,1.
 - Unificando los usos Terciario Industrial, Almacenes e Industria escaparate en un solo uso Industrial Genérico con coeficiente 1.
 - Incluyendo el uso Estaciones de Servicio (ya contemplado en el plan Parcial aprobado) con coeficiente 1,2
 - Incluyendo los Usos Hotelero y Hostelero (ya contemplados en el Plan Parcial Aprobado), con coeficiente 1,1
 - Incluyendo el Dotacional Privado (ya contemplado en el Plan Parcial aprobado), con coeficiente 0,5
- Elevar la altura máxima a 17 m.

Los cambios básicamente consisten en reordenar los usos industriales y en añadir otros usos compatibles con el industrial que ya se habían introducido en el Plan Parcial, elevar la altura máxima hasta los 17 metros para así cubrir las necesidades de las empresas logísticas y mantener las referencias a la estructura de las redes generales verdes, de equipamientos y de viario, ya que el cambio de estos se da en el plano y no en la literatura.

De este modo, la estructura de las redes quedaría como se ve en el plano de la ficha modificada que se inserta a continuación.





Figura 4. Condiciones de Ordenación SUS-I. Fuente: Avance.

Se aprecia el cambio en la red estructurante tanto viaria como de zonas verdes, donde manteniendo la superficie se cambia la estructura permitiendo una parcela mucho mayor en la parte oeste del sector. También se reubica la red supramunicipal de viviendas públicas y de equipamientos y la red general de equipamientos, manteniendo estas últimas en el entorno del casco urbano.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202729419970828119643**



Por otro lado, el mismo documento pretende modificar las determinaciones del Plan Parcial adaptándose al nuevo Plan General modificado.

La variación sustancial consiste en una fuerte reducción de la red local viaria, manteniendo el mínimo que exige el artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La trama viaria queda del siguiente modo:

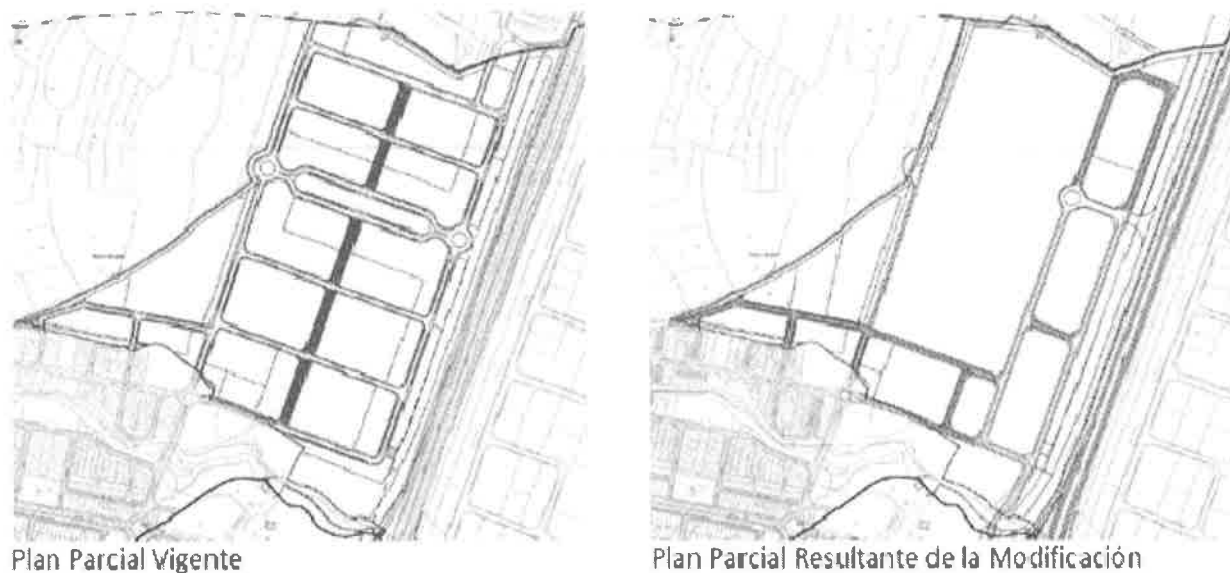


Figura 5. Trama viaria: Supramunicipal y General. Fuente: Avance.

Y el resto de redes se adaptan en el Plan Parcial a la nueva ficha del Plan General.

ANÁLISIS:

Los cambios que se producen no afectan a las superficies, las afecciones a los usos son mínimas y el cambio en la disposición espacial de la red general viaria entra dentro de la potestad municipal de planeamiento para definir el modelo de municipio que pretenden, al mismo tiempo que para adaptarse a la realidad económica de cada momento.

La variación de la superficie de las redes, viarias o no, tanto supramunicipales como generales son escasas e irrelevantes. Tampoco sufre mucha variación la disposición espacial de las mismas, manteniéndose el suelo dotacional (tanto las viviendas públicas como los equipamientos) en la proximidad del casco urbano residencial.

Por su parte, la red viaria local, con una reducción sustancial, se mantiene dentro de los estándares del artículo 36 de la LSCM.



En el punto 3º del Documento Ambiental Estratégico, titulado Desarrollo Previsible del Plan o Programa se especifica que “se tramitará un nuevo Proyecto de Reparcelación en el que las parcelas iniciales serán las resultantes del actualmente aprobado definitivamente”. Al no darse más detalles en el documento de Avance sobre la reparcelación provoca recelo entre los propietarios del suelo de tal modo que todas las alegaciones que presentan con contenido sustantivo hacen referencia a ello. Téngase en cuenta que podría darse el caso de que las redes viarias que se suprimen, entregadas en su día al Ayuntamiento, ahora podrían tener derechos de aprovechamiento. En el informe de viabilidad no se tienen en cuenta los gastos que podría originar la nueva reparcelación, ni se consideran los gastos impositivos que podrían derivar de operaciones de agrupación y posterior segregación de fincas.

Por otro lado se aprecian algunos errores e incorrecciones:

- Tratar la vía pecuaria como parte del sector no es correcto. El artículo 25.1 de la Ley 8/1998 de Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid dice textualmente: “Los planes generales de ordenación territorial y, en su caso, las normas subsidiarias de planeamiento calificarán como suelo no urbanizable protegido las Vías pecuarias”. De este modo tanto la vía pecuaria existente como la superficie que se dedica a ampliarla deberán clasificarse adecuadamente, no siendo en ningún caso Suelo Urbanizable luego no puede formar parte del sector. Por otro lado, el uso que se le va a dar para completar un circuito peatonal en torno al sector es plenamente compatible con los usos de las vías pecuarias, aunque deberá ser aprobado en todo caso por el órgano competente en vías pecuarias.

- Al modificar la ficha del sector se debe modificar el artículo 19 de las normas urbanísticas, que también “establece las determinaciones para el desarrollo y redacción del Plan parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial SUS-I”.

- En la modificación del PGOU se determina añadir un párrafo al artículo V.4 relativo a la medición de alturas, cuando se debería decir que se añade al artículo V.4.1.

- Hay una discrepancia no sustancial en cuanto a los usos permitidos como característicos en la ficha urbanística SUS-I (pag. 19 del Documento de Avance) y la descripción previa que se hace en la literatura sobre los cambios en la ficha (pag. 17 del Documento de Avance).

INFORMES SECTORIALES:

- Subdirección General de Protección Civil de la Comunidad de Madrid.

Recibida el 19 de agosto de 2019 (reg. Entrada 03/532118.9/19). Respecto a la Consulta solicitada informa que no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.

- Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Recibida el 28 de agosto de 2019 (reg. Entrada 06/202091.9/19). Indica que en la versión anterior este sector estaba condicionado a la construcción de la glorieta de acceso a cargo del Ayuntamiento de Illescas y la duplicación del tramo hasta la rotonda de entrada a Casarrubuelos a cargo del Sector SUS-I, según Convenio suscrito por los Ayuntamientos. Ahora no figura el desdoblamiento. Solicita que se justifique.

La glorieta de enlace entre la A-42 y la M-417 se integra en la A-42 luego corresponde al Ministerio de Fomento la autorización de su diseño.

CON FIRMADO ELECTRÓNICO AUTÉNTICO DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202729419970828119643**



Señala también que en el estudio de tráfico no se estudia el comportamiento de la glorieta de acceso a Casarrubuelos cuando esté funcionando la glorieta de enlace a la A-42.

Considera necesario incluir en el Plan Parcial la obligación de establecer los mecanismos de gestión necesarios para la ejecución efectiva de las cargas que finalmente puedan asignarse al sector SUS-I.

- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Recibida el 2 de septiembre de 2019 (reg. Entrada 10/249111.9/19). Considera que dado el carácter menor de la modificación se entiende que no debe generar ningún impacto negativo en el Dominio Público Hidráulico ni en los ecosistemas fluviales. No obstante dada la proximidad a los arroyos de las Cárcavas y de Valdeañes recuerda que deben respetarse las servidumbres de 5 metros de cauces públicos, la prohibición de construcciones o montajes destinados a albergar personas y las condiciones para actuar en la zona de policía de 100 metros.

- Área de Planificación y Gestión de Residuos.

Recibida el 19 de septiembre de 2019 (reg. Entrada 10/273999.9/19). Se reitera lo indicado en el "Informe Técnico relativo al Estudio de Caracterización Analítica del Sector SUS-1 del Plan General de Casarrubuelos". No obstante dado que han pasado 10 años se procede a la actualización de la caracterización, indicándose que los usos no han variado salvo el cese de la explotación porcina. En cuanto a la ebanistería se indica la existencia de vertidos por lo que se deberá proceder a su caracterización.

- Subdirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Recibida del 30 de septiembre de 2019 (reg. Entrada 10/288697.9.19). La valoración de la propuesta se realizará cuando en su caso se aporte el expediente completo a efectos de aprobación definitiva.

- Área de Sanidad Ambiental.

Recibida el 9 de octubre de 2019 (reg. Entrada 47/640065.9/19). Relaciona una serie de aspectos a considerar tanto en la fase de obras como de funcionamiento desde el punto de vista de la sanidad ambiental: protección frente a plagas/vectores, con especial incidencia en la construcción del paso elevado sobre el arroyo de las Cárcavas, elección de especies a utilizar en las zonas verdes para reducir plagas y polen, así como requisitos relacionados con la red de abastecimiento de agua.

- Área de Vías Pecuarias.

Recibida el 15 de noviembre de 2019 (reg. Entrada 10/374747.9/19). Señala la existencia al norte del sector de la vía pecuaria "Vereda de Batres" y recuerda que las vías pecuarias han de calificarse como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias", uso "Vía Pecuaria", así como la necesidad de informe previo por parte del Área de Vías Pecuarias de cualquier documento de planeamiento urbanístico posterior. También recuerda todos los condicionantes impuestos por la ley de Vías Pecuarias, como coincidencia con otras redes supramunicipales, prohibiciones de asfaltado y tránsito de vehículos a motor, prohibición de construcciones u ocupaciones temporales, posibilidad de modificaciones de trazado, etcétera, en todo caso con aprobación previa del órgano competente.

- Canal de Isabel II.

Recibida el 6 de abril de 2020 (reg. Entrada 10/126134.9/20). Señala el caudal requerido para suministro así como para vertido. Establece las conexiones necesarias para abastecimiento, adjuntando plano, así como que las aguas residuales deberán ir a la ampliación de la EDAR de El Guatén, habiendo actuaciones pendientes de realizar que condicionarán la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202729419970828119643**



Establece condiciones respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos.

Establece condiciones para la red de saneamiento de tipo separativo propuesta y que se deberán implantar sistemas de drenaje urbanos sostenibles.

Informa de las infraestructuras del Canal que se ven afectadas y de la calificación urbanística y normativa para protección de las mismas y del deber del promotor de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del sector.

INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL:

La Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático emite Informe Ambiental Estratégico y Documento de Alcance, equivalente al Informe Previo de Análisis Ambiental del artículo 56.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 4 de junio de 2020. En él, tras analizar los antecedentes, las consultas efectuadas a otros organismos y las pertinentes respuestas, detalla una serie de errores o inexactitudes entre las que destacan:

- El documento ambiental se ha denominado "Documento Ambiental Estratégico", siendo esta denominación propia del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Sin embargo, el Ayuntamiento ha decidido formular un Avance de la Modificación Puntual de modo facultativo al ser la superficie afectada inferior al 10% del término municipal, teniendo dicho Avance el carácter de borrador del planeamiento a los efectos de la evaluación ambiental y debiendo someterse, por tanto, la Modificación del Plan General al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- En la documentación ahora presentada no se hace mención al cambio de ubicación de la zona calificada para uso terciario.
- La indicación sobre la supresión de los usos residenciales es confusa puesto que en realidad únicamente se elimina la posibilidad de viviendas de guarda en la zona industrial.
- La mención a la incorporación como compatible de las estaciones de servicio no es precisa pues en realidad solo se incorpora en la ordenanza del uso terciario.
- El Estudio Ambiental Estratégico debe tener en cuenta la existencia de un estudio de inundabilidad en el tramo del arroyo de las Cárcavas colindante con el SUS-I, que aparece reflejado en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables (SNCZI) con el código de estudio ES030_02 (clave de expediente 13CO0008/NE), según el cual la avenida de periodo de retorno de 500 años generaría una lámina de agua considerable al sureste del sector, por la insuficiencia de la obra de paso bajo la A-42. Esto deberá ser considerado en particular respecto a la propuesta de accesos al sector, dado que los viales de acceso al sector desde la nueva glorieta planteada coincidirían con dicha zona de inundación.

El mismo estudio citado contiene una delimitación cartográfica del dominio público (DPH) del arroyo y sus zonas de protección (servidumbre y policía). En dicho estudio la zona de DPH y de servidumbre del arroyo no coinciden exactamente con la zona del arroyo excluida del sector por el Plan Parcial vigente. Deberá revisarse la actualidad y precisión del estudio hidrológico que dio lugar a la vigente delimitación del sector, de forma que, si el estudio citado del año 2015 fuera más preciso, se aproveche la modificación puntual para mejorar la coherencia en la delimitación del sector, ajustándola al mejor conocimiento científico.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202729419970828119643**



- El estudio acústico deberá ser completado y mejorado por cuanto que al analizar los objetivos de calidad acústica utiliza los valores de la tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007. Esta tabla corresponde a los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. Sin embargo, el sector se encuentra en situación de suelo rural, por lo que los objetivos de calidad acústica aplicables serán los de dicha tabla disminuidos en 5 dB, según establece el artículo 14.2 del Real Decreto citado.

Además existe un mapa estratégico de ruido (MER) de la fase II (año 2012) para la carretera A-42, que es la fuente de ruido más determinante para la situación acústica del ámbito, que presenta unos niveles de ruido muy discrepantes con los propuestos en el estudio acústico de la Modificación Puntual, por lo que deberá revisarse el modelo de ruido empleado en el estudio acústico de forma que ofrezca resultados coherentes con los del MER.

- Es conveniente que los cálculos de los caudales de saneamiento (tabla de la página 4) se presenten con más claridad, señalando expresamente la aplicación de coeficientes de gasto diferenciados para la edificabilidad residencial y la del resto de usos. También deberán corregirse los errores de la tabla resumen de la página 14 del documento de justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998.

- Deberá preverse en la red de pluviales algún dispositivo que impida el vertido al arroyo de las primeras aguas de escorrentía, que son las que arrastran más contaminación. Igualmente y en función de la revisión del estudio hidrológico hidráulico, deberá estudiarse la conveniencia de incorporar un tanque de tormentas u otro dispositivo que permita laminar los vertidos de la red de pluviales al cauce en los momentos de aguacero.

También el informe establece el contenido y alcance de la modificación propuesta y detalla el procedimiento a seguir hasta que el órgano ambiental realice el análisis del expediente completo y de los efectos significativos que la aplicación del plan o programa produzca en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formule la declaración ambiental estratégica.

ALEGACIONES DE PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS:

Según el certificado del Secretario Interventor del Ayuntamiento de Casarrubuelos de 21 de mayo de 2020, recibido el 25 de mayo de 2020 (reg. Entrada 10/168492.9/20), durante el periodo de exposición pública se han formulado seis alegaciones, presentadas por tres particulares y tres mercantiles.

Dos de los particulares exponen que en la sede electrónica municipal no se ha expuesto toda la documentación de la Modificación Puntual, se personan como interesados en el procedimiento y solicitan acceso o entrega de la documentación completa para poder alegar.

Las tres mercantiles y el otro particular presentan alegaciones muy similares con algunas particularidades referentes a sus fincas concretas o pagos concretos al Ayuntamiento. Uno de los puntos fundamentales que alegan es "que es imposible reparcelar lo ya reparcelado" y que el hecho de que se utilicen como parcelas iniciales las resultantes de la reparcelación anterior, como dice el punto 3º del Documento Ambiental Estratégico, titulado Desarrollo Previsible del Plan o Programa cuya literalidad es: "Una vez aprobada definitivamente la modificación, junto con las actuaciones necesarias en el municipio de Illescas, se tramitará un nuevo Proyecto de Reparcelación en el que las parcelas iniciales serán las resultantes del actualmente aprobado definitivamente", dará lugar, entre otras cosas, a que los viales cedidos al Ayuntamiento pasaran a ser ahora suelo con aprovechamiento. Si en lugar de hacerse así se hiciera mediante actuaciones de agrupación y posterior segregación, estaría sujeto a Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que supondría un coste importante que podría anular para los propietarios el ahorro que se pretende con la Modificación.



Otro punto que preocupa a los alegantes es la posible sustitución del sistema de cooperación por el de compensación.

CONCLUSIONES:

Los errores e incorrecciones recogidos en el apartado de "Análisis" deben corregirse íntegramente en las posteriores etapas de tramitación de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Igualmente deben cumplirse íntegramente los diferentes aspectos, recomendaciones y determinaciones recogidas en los distintos informes sectoriales.

Por otro lado, en la siguiente etapa de la tramitación se deberá incidir, estudiar en profundidad y aclarar desde el punto de vista legal la técnica de reparcelar sobre una reparcelación previa y la adjudicación de los terrenos que forman la red viaria local que se va a suprimir, y su aprovechamiento, a fin de evitar una litigiosidad que puede dejar varado el proyecto durante mucho tiempo en los tribunales.

La posible sustitución del sistema de cooperación por el de compensación deberá realizarse siguiendo el procedimiento establecido en la LSCM.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Casarrubuelos, así como las determinaciones recogidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, en los informes sectoriales que le acompañan, se entiende que resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2020.09.04 16:37

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202729419970828119643**

