



**MODIFICACION PUNTUAL ORDENANZA ZONA 08. SISTEMA DE
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES DEL PGOU/2000**

TORREJON DE VELASCO (MADRID)





INDICE

DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. SITUACION EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIONES
- 1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

2. MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1. OBJETO DE LA MODIFICACION
- 2.2. ALCANCE Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 2.3. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

3. CONSIDERACIONES GENERALES

4. CONCLUSIONES

DOCUMENTO 2. ANEXOS

ANEXO 1. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO PARA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

ANEXO 2. INFORME DE EVALUACION DE IMPACTO DE GENERO.

ANEXO 3. INFORME DE EVALUACION DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA.

ANEXO 4. INFORME DE EVALUACION DE IMPACTO POR RAZON DE ORIENTACION SEXUAL.

ANEXO 5. INFORME RELATIVO A LA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.





DOCUMENTO 1. MEMORIA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Por parte del equipo de gobierno de este ayuntamiento de Torrejón de Velasco, se procede al encargo a los Servicios Técnicos municipales, de la redacción de la presente Modificación Puntual de la ordenanza ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES del Plan General de Ordenación Urbana de 2000 de Torrejón de Velasco (en adelante PGOU/2000) con el fin de proceder a la actualización de la misma en virtud del artículo 130.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Además de lo anterior, hay que señalar que tal y como establece el artículo 3.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM):

2. Son fines de la ordenación urbanística:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.*
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico artístico, cultural y arquitectónico.*

Del mismo modo, dicha Ley, en su artículo 33 establece que:

1. La potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá observando las siguientes reglas:

- a) Operar a la vista de información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.*





- b) Basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística.
- c) Expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos.
- d) Diferenciar, en los términos de la presente Ley, las determinaciones estructurantes, correspondientes al planeamiento general, y las determinaciones pormenorizadas, correspondientes al planeamiento de desarrollo.
- e) Diferenciar, en su caso, y en los términos de la presente Ley, aquellas determinaciones estructurantes que puedan ser modificadas por planes especiales.
2. Sólo es legítimo el tratamiento urbanístico diferenciado de superficies en principio susceptibles de trato homogéneo cuando:
- a) Sea conveniente para impedir una indebida o disfuncional concentración de usos y actividades.
- b) Proceda evitar la abusiva reiteración de soluciones técnicas.
- c) Sea pertinente para asegurar el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la legislación ambiental.
- d) Derive de un cambio razonado de criterio u orientación en las políticas de ordenación territorial y urbanística.
- e) Resulte necesario para establecer en el medio urbano, actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración, o por motivos de la protección ambiental del suelo, o de la protección del patrimonio histórico-artístico o arquitectónico en cualquier clase de suelo.

Por último, el PGOU/2000, en su artículo 1.5.5 establece la posibilidad de la tramitación de modificaciones puntuales de esta naturaleza:

B. Modificaciones puntuales de la Calificación del suelo urbano que afecten a superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes, deportivas, de recreo y expansión o equipamientos colectivos que responden al interés municipal, comarcal o regional, y no impliquen disminución de los estándares.

Sumado al hecho de que, del mismo modo, la LSCM en su artículo 69 recoge la posibilidad de modificaciones de Planes de Ordenación Urbanística.

1.2. SITUACION EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa vigente en la actualidad en el municipio de Torrejón de Velasco viene regulada por el PGOU/2000 de Torrejón de Velasco, aprobado definitivamente en Comisión de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 25 de Julio de 2000, con su publicación en el BOCM el 31 de agosto de 2000, sustituyendo por tanto a las antiguas Normas Subsidiarias del año 1990 que venían siendo de aplicación hasta la fecha.





Dicho PGOU/2000, en su capítulo 11, cuenta con 10 ordenanzas para la regulación del suelo urbano del municipio, siendo objeto de la presente modificación, la ordenanza ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES, la cual comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesario para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población. Así como los espacios libres de dominio y uso privado.

Tal y como define el artículo 4.9.1 del PGOU, el uso de espacios libres y zonas verdes es el correspondiente a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 1ª: Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2ª: Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3ª: Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

Clase Protección:

- Categoría 4ª: Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviaros y ferroviarias, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.
- Categoría 5ª: Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

1.3. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

Con la Aprobación Definitiva el 25 del Julio de 2000 (BOCM nº207 de 31/08/2000), del Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, del municipio de Torrejón de Velasco, dejaron de ser de aplicación las antiguas Normas Subsidiarias del año 1990 que venían siendo de aplicación hasta la fecha, regulando el Planeamiento General del Municipio.





Dicho plan se elaboró tomando como punto de partida la situación del municipio a la luz de las Normas Subsidiarias, buscando entre otros objetivos, la distribución equilibrada de los asientos de población, así como la red de infraestructuras necesarias para dichos desarrollos.

Además de lo anterior, dada la situación del municipio, donde el desarrollo de las grandes infraestructuras de transporte propiciaba la ubicación en el mismo de actividades residenciales y productivas-industriales, hacia necesaria la mejora urbana y medioambiental de dicho término municipal, buscando a su vez la corrección de los problemas no solucionados por las Normas subsidiarias, encarando situaciones no contempladas por ellas.

No obstante, lo anterior, el PGOU/2000, vigente en la actualidad, cuenta con una antigüedad de 25 años, sin adaptación a la Ley 9/2001, en cuyo espacio de tiempo el municipio ha cambiado su situación tanto poblacional, como socioeconómica y por tanto han cambiado las necesidades del mismo, basten como ejemplo los siguientes datos:

1.1.1. Situación de la población

La evolución población del municipio se puede resumir en los siguientes periodos:

- Periodo 1970/1986	Estancamiento poblacional (0%)
- Periodo 1986/1991	Aumento poblacional (+15%)
- Periodo 1991/1996	Estancamiento poblacional (0%)
- Periodo 1996/2001	Aumento poblacional (+38%)
- Periodo 2001/2012	Aumento poblacional (+100%)
- Periodo 2012/2016	Estancamiento (0%)

De la pirámide de población se deduce la existencia de una población donde la proporción de jóvenes es superior a la de mayores de 65 años y demográficamente bastante equilibrada.

Respecto del movimiento migratorio del municipio, de los 4.243 habitantes que tiene Torrejón de Velasco en 2016, el 56% habían nacido en la Comunidad de Madrid, el 17% eran de otras comunidades y el 7% extranjeros.

Torrejón de Velasco se ha convertido en un destino de inmigración básicamente como lugar de residencia atractivo para la población del entorno.

1.1.2. Situación del mercado de trabajo

Los datos estadísticos de los últimos 5 años arrojan que el 66% de la población es activa (en edad de trabajar) con un 13% de paro, existiendo sobre dicho porcentaje de 93,23% que ya habían trabajado y un 6,77% que busca su primer empleo.





Los ocupados se reparten porcentualmente por sectores de la siguiente manera:

SECTOR	PORCENTAJE
Agricultura	5,85%
Industria	18,04%
Construcción	14,10%
Servicios	62,01%

Destaca también la fuerte implantación del sector servicios de fuerte pujanza e importante peso, como consecuencia de la proximidad a grandes núcleos de población como Parla, Getafe, Móstoles e incluso Madrid.

A esto hay que añadir que si bien el desarrollo del PGOU es mucho más lento que las previsiones que dicho plan estimaba, si se han producido desarrollos urbanísticos de uso residencial que han hecho necesarias adaptaciones del mismo a la realidad actual.

Ante la imposibilidad actual de la revisión y/o redacción de un nuevo PGOU para el municipio, el ayuntamiento toma como alternativa la realización de una modificación puntual que permita el ajuste a las nuevas necesidades creadas.

Dadas todas las premisas anteriores (aumento de población, cambio de hábitos y costumbre, etc), es interés del equipo de gobierno de este ayuntamiento de Velasco, proponer la modificación de la ordenanza ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES basada en las siguientes premisas:

- Fomentar la utilización de los espacios libres y zonas verdes del municipio promoviendo la creación de pistas deportivas y espacios de estancia y disfrute no contemplados en el PGOU/2000.
- Favorecer la práctica de deporte en el municipio.
- Posibilitar la organización de eventos deportivos en instalaciones al aire libre para la participación y disfrute de los vecinos del municipio.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco legal urbanístico en que se enmarca la presente Modificación Puntual de Plan General de Torrejón de Velasco es el siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.





- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000 (BOC de 31 de agosto de 2000)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 03/2016 de 22 de julio, de protección, igualdad efectiva y no discriminación de las personas LGTBI de la Comunidad de Madrid.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de protección jurídica del menor, de modificación del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.
- Real Decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de bienes y servicios a disposición del público.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.





2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. OBJETO DE LA MODIFICACION

Tal y como se ha mencionado en el apartado inicial del presente documento, por parte del equipo de gobierno de este ayuntamiento de Torrejón de Velasco, se procede al encargo a los Servicios Técnicos municipales, de la redacción de la presente Modificación Puntual de la ordenanza ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES del Plan General de Ordenación Urbana de 2000 de Torrejón de Velasco (en adelante PGOU/2000) con el fin de proceder a la actualización de la misma en virtud del artículo 130.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas.

En concreto se pretende la modificación de las condiciones específicas establecidas en el artículo 11.8.4 de dicha ordenanza con el fin de permitir la instalación de pistas deportivas reglamentarias que permitan la celebración de eventos deportivos.

2.2. ALCANCE Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Tal y como se ha señalado, la propuesta planteada pretende la modificación de las condiciones específicas establecidas en el artículo 11.8.4 de dicha ordenanza con el fin de permitir la instalación de pistas deportivas reglamentarias que permitan la celebración de eventos deportivos, tanto de ámbito local como incluso regional. En concreto, se pretende el aumento de la ocupación permitida (1%) por la ordenanza actual.

Desde el equipo de gobierno de este ayuntamiento se traslada el interés por poder realizar deportes al aire libre tales como:

- Baloncesto.
- Balonmano
- Fútbol sala
- Minibasket
- Tenis
- Voleibol.

Del mismo modo, es interés de la corporación el aprovechamiento de las instalaciones que pudiesen realizarse por lo que la pretensión es la realización de campos de deporte que puedan ser polivalentes y utilizados para la práctica de distintas disciplinas.

Dichas instalaciones vienen reguladas por las Normas Técnicas de Instalaciones Deportivas (Normas NIDE), cuyo objeto es la definición reglamentaria y de diseño que deben considerarse en la construcción de instalaciones deportivas, organizadas a su vez en los siguientes grupos:





- NIDE 1 Campos pequeños.
- NIDE 2 Campos grandes y atletismo.
- NIDE 3 Piscinas.
- NIDE 4 Deportes de hielo.

Siendo de aplicación en el caso que nos ocupa, las normas **NIDE 1. Campos Pequeños**, en virtud del artículo 1 de dicho libro:

(...) *Esta norma de proyecto enumera las condiciones relativas a planificación, diseño y condiciones técnicas de materiales, sistemas e instalaciones concernientes a las instalaciones deportivas al aire libre denominadas pistas pequeñas, aptas para la práctica de los siguientes deportes:*

<i>Baloncesto</i>	<i>Minibasket</i>
<i>Balonmano</i>	<i>Pádel</i>
<i>Balonmano-Playa</i>	<i>Patinaje artístico</i>
<i>Futbol-Playa</i>	<i>Pelota-Frontón</i>
<i>Futbol Sala</i>	<i>Tenis</i>
<i>Hockey Sala</i>	<i>Tenis-Playa</i>
<i>Hockey sobre patines</i>	<i>Voleibol</i>
<i>Hockey sobre patines en línea</i>	<i>Vóley-Play</i>

A su vez el artículo 3 establece distintas clases de pistas pequeñas, siendo las siguientes las que recogen las necesidades planteadas por el consistorio:

- Pistas polideportivas (PP)

Las pistas polideportivas son las clases de pistas útiles para el máximo número posible de las especialidades deportivas compatibles citadas en el apartado 1, a fin de alcanzar una rentabilidad de uso mayor. Están destinadas a ser utilizadas para la educación física, el deporte escolar, el deporte recreativo para todos y el entrenamiento del deporte federativo de competición. Las pistas polideportivas constituyen instalaciones deportivas básicas en los barrios y municipios y en los centros escolares.

- Pistas de acceso libre (PAL)

Las pistas de acceso libre son las clases de pistas deportivas o polideportivas que permiten la práctica del deporte y actividad física sin que su acceso esté vigilado y controlado y sin que haya que pagar por su utilización. Su utilización no está vigilada, dirigida o supervisada.

Están destinadas a proporcionar a niños, jóvenes y adultos, medios para practicar deporte o actividad físico-deportiva de forma regular, próxima a su vivienda, creando pequeños espacios de práctica deportiva y actividad física. Suelen estar repartidas con equilibrio





sobre el conjunto del territorio municipal, por lo que se pueden considerar instalaciones de barrio.

Para la elección de los terrenos se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios de localización:

1. Situación interior o próxima a zonas verdes públicas (...).
2. Cercanía a centros docentes (...).
3. Fácil acceso a pie y por carretera (...).
13. Terrenos con posibilidad de futuras ampliaciones del complejo deportivo-recreativo.

Añadido a todo lo antedicho, el artículo 5 de dichas normas, establece las necesidades del deporte de competición (Sc), en concreto introduce que *“Al tener que alcanzar las dimensiones reglamentarias, en algunos casos habrá de superarse el tamaño de pista pequeña que nos ha venido dado por el cálculo de necesidades escolares y demográficas”*.

Por todo lo anterior, y siguiendo con el análisis de las normas NIDE 1 (expuestas las necesidades del consistorio), por su versatilidad y características, si bien se optará (dentro de las pistas de acceso libre (PAL)) por pistas polideportivas (PP), dadas las superficies de zonas verdes existentes en el municipio, se ha considerado también la posibilidad de creación de pistas de acceso libre para la práctica de un único deporte, para permitir el mayor aprovechamiento de las zonas verdes existentes, en función de su superficie.

Las pistas de acceso libre pueden consistir en pistas deportivas o pistas polideportivas según los tipos antes indicados PD, PP-1, PP-2, PP-3 y PP-4. Véanse las siguientes tablas:

DIMENSIONES DE ESPACIOS ÚTILES AL DEPORTE							
PISTAS DEPORTIVAS (PD)							
TIPO DE PISTA	DIMENSIONES						Superficie (m ²)
	Campo de juego		Bandas exteriores		Totales		
	Anchura (m)	Longitud (m)	Anchura (m)	Longitud (m)	Anchura (m)	Longitud (m)	
Baloncesto	15,10	28,10	2	2	9,10	32,10	613,11
Balonmano	20	40	1	2	22	44	968
Balonmano-Playa	12	27	3	3	18	33	594
Fútbol Sala	20	40	1	2	22	44	968
Minibasket	15,10	28,10	2	2	19,10	32,10	613,11
Tenis Recreativo	10,97	23,77	3,05	5,50	17,07	34,77	593,52
Voleibol	9	18	3	3	15	24	360
Vóley-Playa	8	16	3	3	14	22	308





DIMENSIONES DE ESPACIOS UTILES AL DEPORTE					
PISTAS POLIDEPORTIVAS (PP)					
TIPO DE PISTA	Dimensiones (m)		Superficie (m ²)	Marcaje longitudinal	Marcaje transversal
	Anchura	Longitud			
PP1	19	32	608	BLC, VOL	-
PP2	22	44	968	FTS, BLM, BLC, VOL	-
PP3	24	44	1056	FTS, BLM, BLC, VOL	3 x VOL
PP4	32	44	1408	FTS, BLM	2XBLC, 2 X VOL

Al situarse generalmente cercanas a las zonas de viviendas de los usuarios potenciales no se dotan con vestuarios, no obstante, es imprescindible que se prevea junto a ellas una fuente pública de agua potable con pulsador temporizado y situada en zona de sombra. Pueden disponer, en caso de pistas deportivas, de almacén de material deportivo y/o de conservación, con acceso solo para personal de conservación de la pista. No disponen de botiquín enfermería, tendrán un cartel de información en el que se indique el nombre y situación de la pista de acceso libre, el titular de la instalación deportiva y su teléfono de contacto, los usos no permitidos, las advertencias de riesgos y el teléfono de emergencia en caso de accidente.

2.3. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.3.1. ORDENANZA VIGENTE PGOU/2000

ART. 11.8. ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.8.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población. Así como los espacios libres de dominio y uso privado.

11.8.2. Grados.

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de ordenanza no se establecen grados.

11.8.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.8.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un





total máximo de tres metros (3 m) de altura y doce metros cuadrados (12 m²) de superficie cerrada.

Se permiten así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (piscinas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1 %) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3 m).

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En las zonas de protección de vías de comunicación solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

Y en las zonas de protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

En caso de Descansaderos de Vías Pecuarias, no está permitida la edificación, y las autorizaciones de actuación sobre ellos se otorgarán por la Dirección General de Agricultura de acuerdo a la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y a Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.8.5. Condiciones de uso.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías, siendo los usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1^a, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16^a en situación al aire libre y uso industrial, clase Aparcamiento, categoría 11^a.

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4^a y 5^a respectivamente.

En caso de Descansaderos de Vías Pecuarias los usos serán los reglados por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y a Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

2.3.2. CRITERIOS CONSIDERADOS

Para poder concretar el alcance de la modificación propuesta se ha procedido a la identificación de las zonas verdes existentes en suelo urbano y urbanizable desarrollado (y susceptible de ser





desarrollado), bajo el prisma de la ordenanza de aplicación vigente, con el fin de establecer la necesidad real de dicha modificación para los fines que se persiguen.

De lo cual ha surgido la modificación de la ordenanza que se propone a continuación:

2.3.3. MODIFICACION PROPUESTA

ART. 11.8. ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

11.8.1. Definición.

Comprende a los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, juegos, recreo y expansión e instalaciones deportivas integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población. Así como los espacios libres de dominio y uso privado.

11.8.2. Grados.

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza se establecen los siguientes grados:

Grado 1º: Zonas ajardinadas y parques lineales.

Grado 2º: Parques urbanos.

Grado 1º: Zonas ajardinadas y parques lineales. Corresponden a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, así como a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Grado 2º: Parques urbanos. Corresponden a los espacios destinados fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la salubridad y la calidad ambiental, con posibilidad reducida de edificaciones de apoyo. Así como al uso deportivo al aire libre (por ejemplo: pistas deportivas, circuitos saludables y demás instalaciones descubiertas similares) debidamente integrados en la parcela (incluyendo los vallados necesarios).

11.8.3. Condiciones de parcelación.

No se establecen, considerándose indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación.

11.8.4. Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición.

Sólo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones tales como templetes, kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de cuatro metros (4 m) de altura y no superen el 5% de ocupación de la zona considerada.

Se permiten así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna sin límite de ocupación, la cual estará ajustada a las necesidades específicas de dichas instalaciones y sólo requieran tratamientos superficiales.





El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres metros (3 m).

En cualquier caso, se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

En las zonas de protección de vías de comunicación solamente se permite la instalación de paradas de transporte público, kioscos de prensa, y aquellas otras asociadas al viario.

Y en las zonas de protección de infraestructuras solamente se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal en su desarrollo.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta zona de ordenación si no son parques urbanos.

En caso de Descansaderos de Vías Pecuarias, no está permitida la edificación, y las autorizaciones de actuación sobre ellos se otorgarán por la Dirección General de Agricultura de acuerdo a la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y a Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.8.5. Condiciones de uso.

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías, siendo los usos compatibles el uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en Clase Deportivo categoría 16ª en situación al aire libre y uso industrial, clase Aparcamiento, categoría 11ª.

En las zonas de protección de vías de comunicación e infraestructuras los únicos usos permitidos serán el de Espacios Libres y Zonas verdes en Clase Protección categorías 4ª y 5ª respectivamente.

En caso de Descansaderos de Vías Pecuarias los usos serán los reglados por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y a Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

11.8.6. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Protección incluidas en el Capítulo 7.

2.4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

En cuanto al desarrollo de la Modificación Puntual de la ordenanza ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES del PGOU/2000 de Torrejón de Velasco, hay que señalar que, dada la naturaleza de la misma, la cual pretende (fundamentalmente) la modificación de las condiciones específicas establecidas en el artículo 11.8.4 de dicha ordenanza con el fin de permitir la instalación de pistas deportivas reglamentarias que permitan la celebración de eventos deportivos, no se prevé que el desarrollo y aplicación de dicha modificación pueda producir efectos





perjudiciales para el municipio, al contrario, se considera que producirá una mejora en cuanto a las prestaciones de las instalaciones existentes y futuras permitiendo usos que hasta el momento, si bien estaban contemplados dentro de la ordenanza, dado que no se había analizado la situación y naturaleza real de los usos deportivos al aire libre, hacían imposible la implantación de los mismos.

3. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente documento se emite dentro de las competencias que tienen atribuido los Servicios Técnicos municipales, según el leal saber y entender del técnico que suscribe, salvo error u omisión involuntaria, sin perjuicio de los informes que emitan durante el periodo de información pública, otros organismos sectoriales, departamentos o áreas, tanto estatales, como autonómicos y municipales, cuyas competencias se vean afectadas por el presente expediente, y que resulten necesarios y/ preceptivos para la completa valoración del expediente.

Recordando del mismo modo que el presente informe se formula sobre la base de ser ciertos y exactos cuantos datos suministra el peticionario, quien toma a su cargo los daños y perjuicios que puedan derivarse de su inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial y necesario para la tramitación del correspondiente expediente.

4. CONCLUSIONES

En primer lugar, hay que señalar que el presente documento se fundamenta al amparo del artículo 109.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como lo dispuesto en los artículos 3.2 y 69 bis. de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Es por lo anterior, por lo que se procede al traslado del presente documento a los efectos de iniciar la tramitación del expediente mediante Aprobación Inicial por el órgano municipal competente, si así lo estima oportuno, para su sometimiento a información pública y solicitud de cuantos informes resulten necesarios y/ preceptivos para la completa valoración del expediente.

Fdo: Inmaculada Polo Velázquez.
Arquitecto Colegiado 14.438

Fdo: Alvaro Martín Torrejón
Concejal de urbanismo

