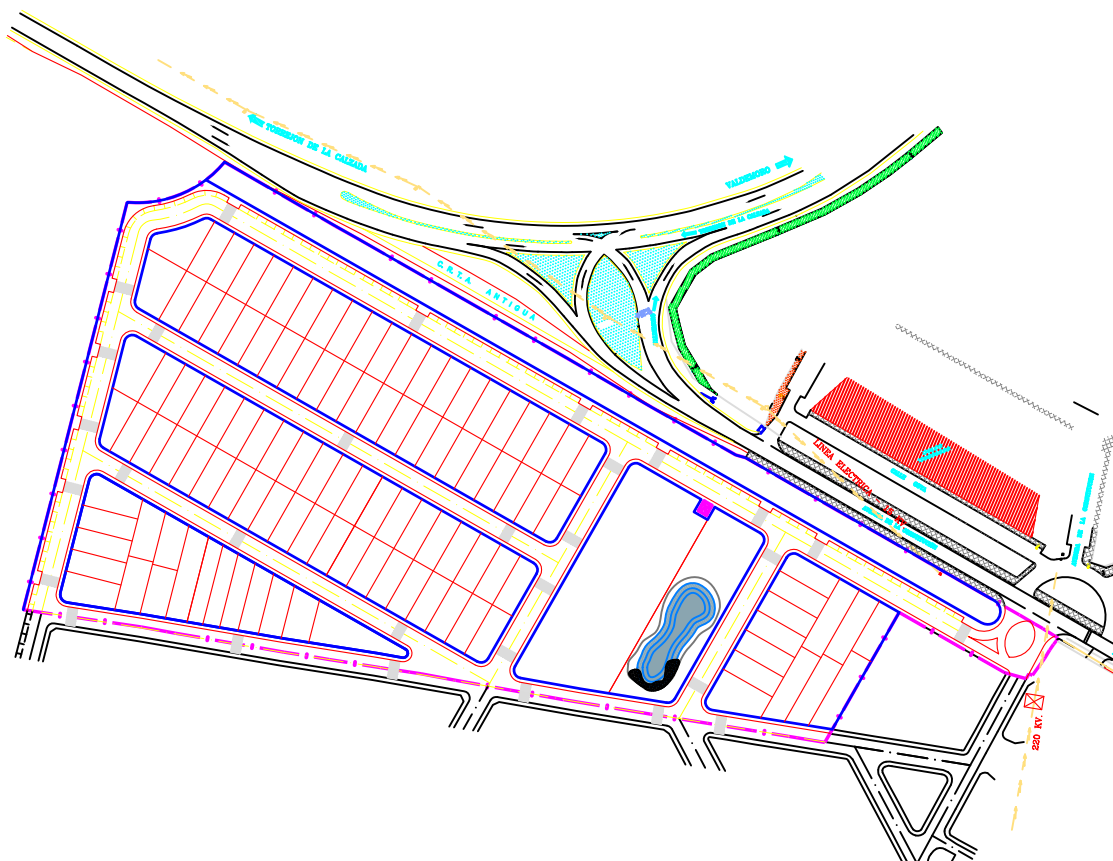


MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6



SECTOR S-6 DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO (MADRID)

Versión Mayo 2025

Promotor:

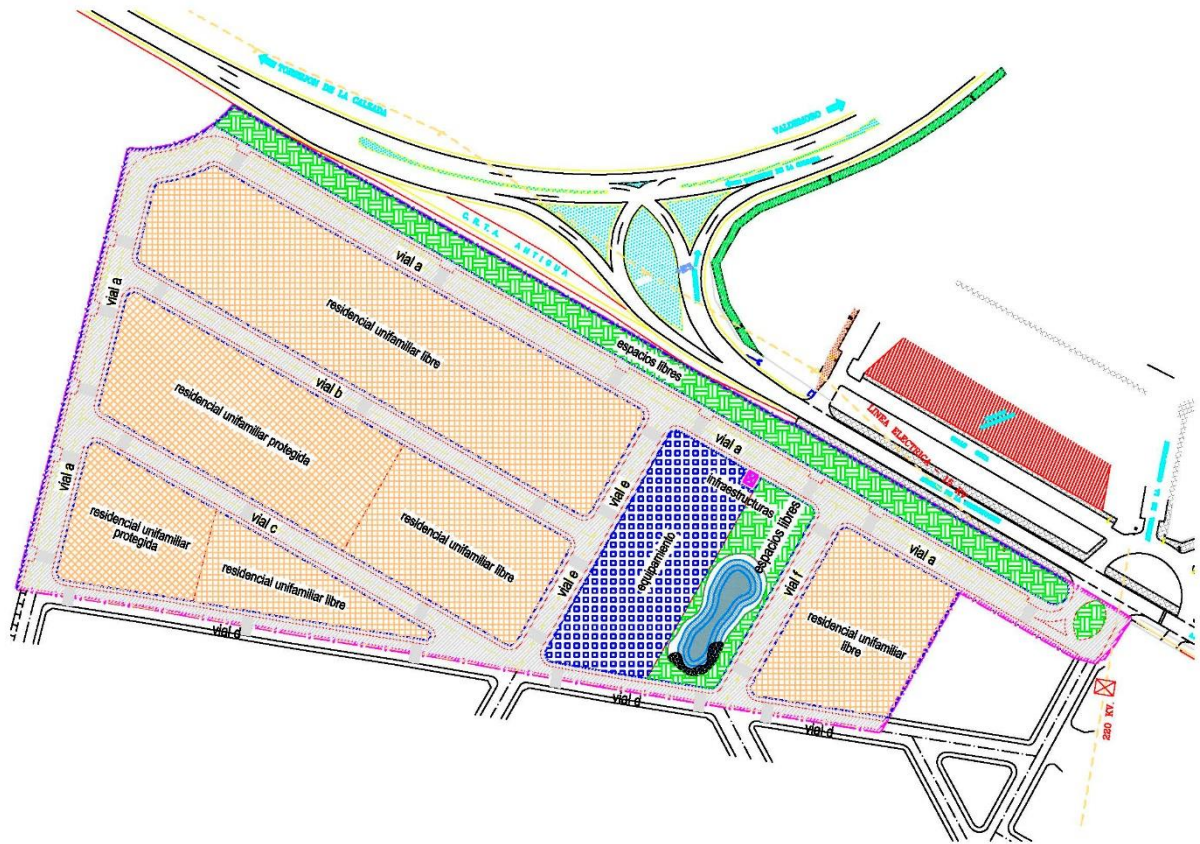
Ayuntamiento de Torrejón de Velasco

Arquitecto:

Inmaculada Polo Velázquez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

Carlos Sotomayor Muñoz





MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) TORREJÓN DE VELASCO - MADRID

Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Velasco Arquitecto: Inmaculada Polo Velázquez FEBRERO 2019
Ingeniero: Carlos Sotomayor Muñoz



Página en blanco



Índice General

1. Parte 1

- 1.1. Documento 1
 - 1.1.1. Memoria
 - 1.1.2. Anexos
- 1.2. Documento 2
 - 1.2.1. Información Gráfica

2. Parte 2

- 2.1. Documento 3
 - 2.1.1. Anteproyecto de Urbanización
- 2.2. Documento 4
 - 2.2.1. Informe Sostenibilidad Económica
Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana del Ministerio de Fomento

3. Parte 3

- 3.1. Documento 5
 - 3.1.1. Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico
Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
- 3.2. Documento 6
 - 3.2.1. Gestión de Infraestructuras de Saneamiento
Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
- 3.3. Documento 7
 - 3.3.1. Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica
Decreto 55/2012, de 15 de marzo, de Régimen Legal de Protección Contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid
- 3.4. Documento 8
 - 3.4.1. Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid
Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid
Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid
 - 3.4.2. Estudio de Fauna



4. Parte 4

4.1. Documento 9

- 4.1.1. Estudio de Tráfico y Movilidad
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

4.2. Documento 10

- 4.2.1. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

4.3. Documento 11

- 4.3.1. Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo La Peñuela
Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas

5. Parte 5

5.1. Documento 12

- 5.1.1. Evaluación de Impacto de Género
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

5.2. Documento 13

- 5.2.1. Impacto en la Infancia y la Adolescencia
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

5.3. Documento 14

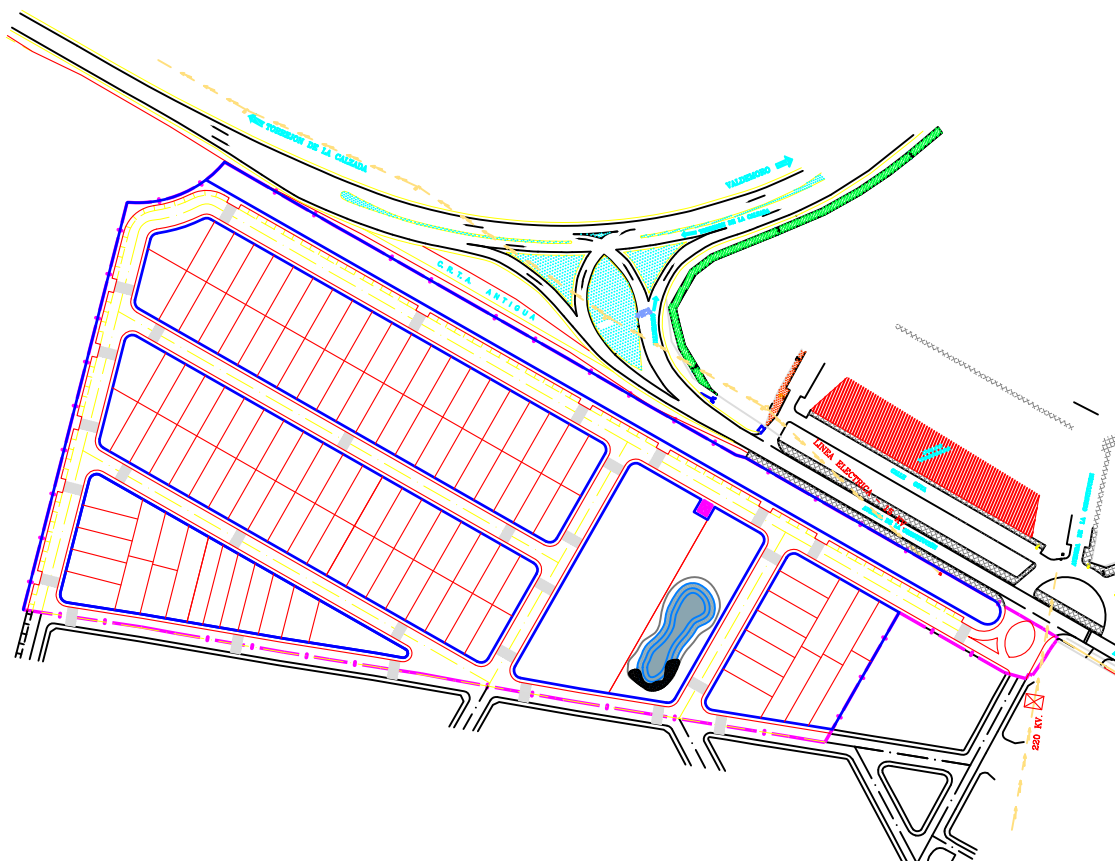
- 5.3.1. Accesibilidad y Supresión de Barreras
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

5.4. Documento 15

- 5.4.1. Protección Integral contra la LGTBifobia
Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid



MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6



SECTOR S-6 DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO (MADRID)

Versión Mayo 2025

TOMO I

Promotor:

Ayuntamiento de Torrejón de Velasco

Arquitecto:

Inmaculada Polo Velázquez

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

Carlos Sotomayor Muñoz



Documento 1 - MEMORIA Y ANEXOS
Documento 2 - INFORMACIÓN GRÁFICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL
P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO
EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.)
TORREJÓN DE VELASCO - MADRID

Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Velasco Arquitecto: Inmaculada Polo Velázquez FEBRERO 2019
Ingeniero: Carlos Sotomayor Muñoz



Página en blanco



Parte 1

Documento 1 - MEMORIA Y ANEXOS
Documento 2 - INFORMACIÓN GRÁFICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.)
TORREJÓN DE VELASCO - MADRID

Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Velasco Arquitecto: Inmaculada Polo Velázquez FEBRERO 2019
Ingeniero: Carlos Sotomayor Muñoz



Página en blanco



Documento 1 - MEMORIA Y ANEXOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) TORREJÓN DE VELASCO - MADRID

Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Velasco Arquitecto: Inmaculada Polo Velázquez FEBRERO 2019
Ingeniero: Carlos Sotomayor Muñoz



Página en blanco



Índice Documento 1

Memoria

1. Introducción
 - 1.1. Autor del Encargo
 - 1.2. Autor de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6
 - 1.3. Adscripción al Planeamiento
2. Características Generales
 - 2.1. Antecedentes Históricos, Urbanísticos y de Gestión
 - 2.2. Emplazamiento
 - 2.3. Características Superficiales
 - 2.4. Características Físicas y Topográficas
 - 2.4.1. *Relieve del Terreno y Datos Topográficos*
 - 2.4.2. *Edafología*
 - 2.4.3. *Hidrología e Hidrogeología*
 - 2.4.4. *Clima*
 - 2.4.5. *Vegetación*
 - 2.4.6. *Paisaje*
 - 2.5. Características Urbanas
 - 2.5.1. *Usos y Actividades existentes en el Medio Urbano*
 - 2.5.2. *Edificaciones Existentes*
 - 2.5.3. *Relaciones con el Entorno Urbano*
 - 2.5.4. *Delimitación*
 - 2.5.5. *Determinaciones del Planeamiento*
3. Justificación de las Modificaciones Planteadas al P.G.O.U.
 - 3.1. Modificaciones Planteadas
4. Justificación y Descripción de la Solución Adoptada
 - 4.1. Definición
 - 4.2. Concepción Espacial
 - 4.3. Ordenación Viaria e Infraestructuras Existentes
 - 4.4. Infraestructuras de la Ordenación
 - 4.5. Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo
 - 4.6. Cálculo de la Edificabilidad
 - 4.6.1. *Vivienda Unifamiliar en Parcela Individual (VL)*
 - 4.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo
 - 4.7.1. *Tipología de Uso*
 - 4.8. Determinaciones de la Ley del Suelo
 - 4.8.1. *Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre las Redes Públicas (Artículo 36) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)*
 - 4.8.2. *Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre los Usos del Suelo (Artículo 38) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)*



- 4.9. Ordenanzas Regulatoras de Aplicación
 - 4.9.1. *Generalidades*
 - 4.9.2. *Régimen Urbanístico del Suelo*
 - 4.9.3. *Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación*
 - 4.9.4. *Ordenanzas Particulares de las Zonas*

- 5. Características de la Ejecución
 - 5.1. Estructura de la Propiedad
 - 5.1.1. *Datos Catastrales y Relación de Propietarios*

 - 5.2. Afecciones
 - 5.2.1. *Normas y Planes de Ordenación*
 - 5.2.2. *Servidumbres y Cargas*

 - 5.3. Plazos de Presentación de la Documentación
 - 5.4. Dotaciones Comunitarias y sus Edificaciones

- 6. Condiciones de Ejecución del Plan
 - 6.1. Sistemas de Actuación
 - 6.2. Cesiones Obligatorias
 - 6.3. Proyecto de Urbanización
 - 6.4. Desarrollo del Planeamiento
 - 6.5. Ejecución de las Obras de Urbanización
 - 6.6. Conservación de la Urbanización
 - 6.7. Ejercicio de la Facultad de Edificación

- 7. Marco Legal

Anexos

- 1. Anexo I - Cuadro Resumen de Características y Superficies
- 2. Anexo II - Fichas Propietarios según Levantamiento Topográfico
- 3. Anexo III - Especificaciones del P.G.O.U. para la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6



Parte 1

Documento 1 - MEMORIA Y ANEXOS

Memoria

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) TORREJÓN DE VELASCO - MADRID

Promotor: Ayuntamiento de Torrejón de Velasco Arquitecto: Inmaculada Polo Velázquez FEBRERO 2019
Ingeniero: Carlos Sotomayor Muñoz



Página en blanco



MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL P.G.O.U. DE TORREJÓN DE VELASCO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 6

SECTOR S-6
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.)
TORREJÓN DE VELASCO - MADRID



Página en blanco



Índice Memoria

1. Introducción
 - 1.1. Autor del Encargo
 - 1.2. Autores de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6
 - 1.3. Adscripción al Planeamiento

2. Características Generales
 - 2.1. Antecedentes Históricos, Urbanísticos y de Gestión
 - 2.2. Emplazamiento
 - 2.3. Características Superficiales
 - 2.4. Características Físicas y Topográficas
 - 2.4.1. *Relieve del Terreno y Datos Topográficos*
 - 2.4.2. *Edafología*
 - 2.4.3. *Hidrología e Hidrogeología*
 - 2.4.4. *Clima*
 - 2.4.5. *Vegetación*
 - 2.4.6. *Paisaje*

 - 2.5. Características Urbanas
 - 2.5.1. *Usos y Actividades existentes en el Medio Urbano*
 - 2.5.2. *Edificaciones Existentes*
 - 2.5.3. *Relaciones con el Entorno Urbano*
 - 2.5.4. *Delimitación*
 - 2.5.5. *Determinaciones del Planeamiento*

3. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación
 - 3.1. Modificaciones Planteadas

4. Descripción de la Solución Adoptada
 - 4.1. Definición
 - 4.2. Concepción Espacial
 - 4.3. Ordenación Viaria e Infraestructuras Existentes
 - 4.4. Infraestructuras de la Ordenación
 - 4.5. Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo
 - 4.6. Cálculo de la Edificabilidad
 - 4.6.1. *Vivienda Unifamiliar en Parcela Individual (VL)*

 - 4.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo
 - 4.7.1. *Tipología de Uso*

 - 4.8. Determinaciones de la Ley del Suelo
 - 4.8.1. *Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre las Redes Públicas (Artículo 36) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)*
 - 4.8.2. *Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre los Usos del Suelo (Artículo 38) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)*



- 4.9. Ordenanzas Regulatoras de Aplicación
 - 4.9.1. *Generalidades*
 - 4.9.2. *Régimen Urbanístico del Suelo*
 - 4.9.3. *Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación*
 - 4.9.4. *Ordenanzas Particulares de las Zonas*

- 5. Características de la Ejecución
 - 5.1. Estructura de la Propiedad
 - 5.1.1. *Datos Catastrales y Relación de Propietarios*

 - 5.2. Afecciones
 - 5.2.1. *Normas y Planes de Ordenación*
 - 5.2.2. *Servidumbres y Cargas*

 - 5.3. Plazos de Presentación de la Documentación

 - 5.4. Dotaciones Comunitarias y sus Edificaciones

- 6. Condiciones de Ejecución del Plan
 - 6.1. Sistemas de Actuación
 - 6.2. Cesiones Obligatorias
 - 6.3. Proyecto de Urbanización
 - 6.4. Desarrollo del Planeamiento
 - 6.5. Ejecución de las Obras de Urbanización
 - 6.6. Conservación de la Urbanización
 - 6.7. Ejercicio de la Facultad de Edificación

- 7. Marco Legal



1. Introducción

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 desarrolla la ordenación y determina el límite de actuación del Sector S-6 integrado dentro del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) de Torrejón de Velasco aprobado Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid y por Resolución de 9 de agosto de 2000, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid el 25 de julio de 2.000 (BOCM nº 207 de 31/08/2.000), para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos en Suelo Urbanizable Programado, según P.G.O.U., o Suelo Urbanizable Sectorizado, según la definición de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.1. Autor del Encargo

El autor del encargo para la redacción de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, dentro del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.) del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco (Madrid) es:

AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE VELASCO (MADRID), con domicilio social en la Plaza de España nº 1 en 28.990 Torrejón de Velasco (Madrid) y con C.I.F. nº P-2815000-A.

En representación del mismo actúa:

D. Esteban Bravo Fernández, con D.N.I. 52.101.542-X y domiciliado a estos efectos en la Plaza de España nº 1 en 28.990 Torrejón de Velasco (Madrid), en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco (Madrid).

A pesar de ser una Administración Pública, la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se cumplimentará con la documentación complementaria para planes de iniciativa pública (VER ANEXOS).

1.2. Autores de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6

Los autores de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, dentro del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.) del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco (Madrid) son:

Dña. Inmaculada Polo Velázquez
Arquitecto Colegiado nº 14.438 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
Dirección postal: Plaza de España nº 1 en 28.990 Torrejón de Velasco (Madrid)
Teléfono: 918.16.15.27
Fax: 918.16.15.50
Email: arquitecto@ayto-torrejondevelasco.es



D. Carlos Sotomayor Muñoz
Ingeniero Colegiado nº 12.236 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Dirección postal: Calle Real, nº 90, 1º A, en 45.200 Illescas (Toledo)
Teléfono: 925.54.19.78
Móvil: 609.03.21.83
Email: carlos.sotomayor@studiocarlossotomayor.com

1.3. Adscripción al Planeamiento

En la ficha urbanística del P.G.O.U. se definen de forma concreta los parámetros generales de referencia del Sector S-6 con su entorno. A este respecto en esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 quedan recogidos los varios perimetrales que delimitan el sector y que establecen su relación y conexión con la trama urbana, así como con los servicios urbanos generales de la ciudad en su entorno.

El sector viene definido en la ficha urbanística del P.G.O.U. con entidad suficiente para su desarrollo y con una superficie de 5,5491 Ha.

En el desarrollo de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se han tenido en cuenta para su redacción las Leyes y Reglamentos vigentes, tanto de ámbito estatal como autonómico, a saber:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

De la mencionada Ley 9/2001 en su Título III. Ejecución del Planeamiento, Capítulo 1. Actividad de Ejecución, artículos 71 y siguientes, se extrae que, la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística y, en especial aquellos de urbanización y edificación de los terrenos, por lo que se deduce que para la ejecución del mismo es preciso un sistema de actuación y al efecto el P.G.O.U. escoge el Sistema de Compensación como Condición de Desarrollo previa a la licencia de Edificación, así como la realización de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, por las razones que en apartados siguientes se puntualizan.

De todo ello deducimos que la complementación de estas dos figuras de planeamiento obrará a ordenar y edificar la población de Torrejón de Velasco pues están previstas su planificación y su gestión.



Tal y como se plasma en la ficha urbanística de gestión del P.G.O.U., la edificabilidad destinada a algún tipo de vivienda protegida es nula ya que el propio P.G.O.U. además de recoger los acuerdos plasmados en la antiguas Normas Subsidiarias, en las que los Sectores S-4, S-5 y S-6 carecían de vivienda protegida, destina un mayor porcentaje de vivienda protegida en el resto de sectores urbanizables y en los sectores SUNP1 y SUNP2, lo que supone una clara mejora para la administración ya que concentra este tipo de vivienda en lugares concretos y no diseminadas por el término municipal. Se adjunta la ficha urbanística de gestión del Sector S-6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco donde se puede observar que todo el aprovechamiento lucrativo está destinado a vivienda libre y la no existencia de aprovechamiento lucrativo destinado a vivienda protegida, aunque posteriormente se detallará que la edificabilidad completa del Sector se destinará en parte a vivienda libre (70%) y en parte a algún tipo de vivienda protegida (30%).

Sin embargo, según marca la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, en su artículo 38, punto 2., letra a), en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social. Dado que el Sector S-6 venía definido en el PGOU de Torrejón de Velasco sin vivienda destinada a algún tipo de régimen de protección es voluntad de este Ayuntamiento destinar un 30% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Conseguida la calificación urbanística tras las aprobaciones inicial, provisional y definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, así como el sistema de actuación con la Junta de Compensación, se podrá proceder a urbanizar el sector tras los correspondientes Proyectos de Reparcelación-Compensación y Urbanización y en definitiva la edificación que generará ciudad en este límite del suelo urbano por su zona Noroeste, enlazando este suelo con las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces Barba y Miguel Roca i Junyet del casco urbano consolidado y con los sectores colindantes del suelo urbanizable programado.



Página en blanco



2. Características Generales

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 desarrolla la ordenación y determina el límite de actuación del Sector S-6 integrado dentro del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Torrejón de Velasco aprobado Definitivamente por resolución de la Consejería de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el 25 de julio de 2000 (BOCM nº 207 de 31/08/2000), para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos en Suelo Urbanizable Programado, según P.G.O.U., o Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), según la definición de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2.1. Antecedentes Históricos, Urbanísticos y de Gestión

Los antecedentes urbanísticos del Sector S-6 hay que circunscribirlos al desarrollo de las Normas Subsidiarias que, como planeamiento general, confirmó el desarrollo urbanístico del Municipio de Torrejón de Velasco a lo largo de la década de los 90 (1990-1999).

Las Normas Subsidiarias, que fueron aprobadas el 26 de enero de 1990, figura de planeamiento que ha venido utilizándose hasta la aprobación del P.G.O.U., delimitaban dentro del suelo urbano una serie de Sectores de Actuación Urbanística (SAU), entre los que se encontraba el Sector SAU-6 del que procede el actual Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

A instancias del Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Velasco y de la Comunidad de Madrid, en adaptación a los criterios del Plan Director de Estrategia Territorial, se suscribió ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid un Protocolo de acuerdo en materia urbanística, con fecha 24 de febrero de 1997 que facultaba, entre otros acuerdos, a la redacción del Avance de Planeamiento para la consecución de un Plan General de Ordenación Urbana para este municipio.

La redacción del Plan General de Ordenación Urbana y su Aprobación Definitiva en julio del 2000, por la Comunidad Autónoma de Madrid, ha significado el relanzamiento de la actividad urbanística en este municipio, aislado del pujante desarrollo comarcal de su entorno. Por ello, dentro del Protocolo mencionado, en adaptación a los criterios del Plan Director de Estrategia Territorial y del mencionado P.G.O.U., el desarrollo del Sector S-6 queda posibilitado por su **clasificación como "sector urbanizable"** y precisa del instrumento legal para su desarrollo, que es la propia existencia del Plan, cuyo objetivo es lograr la **"división ajustada a Plan"**.

La redacción del P.G.O.U. ha pretendido un cambio de tendencia en el crecimiento urbano del municipio, permitiendo pasar de un crecimiento contenido, que impidió un desarrollo ordenado, y una cierta discontinuidad, por un exceso de extensión en los planteamientos parcelarios de las NN.SS., provocando una paulatina degradación de la estructura urbana, quedando ésta incompleta por las actuaciones aisladas y disgregadas, por la falta de cosido con la estructura existente.

El Sector S-6, por tanto, está perfectamente delimitado dentro del P.G.O.U. y su ejecución comenzó desde que éste quedó aprobado, y se recogió como sector urbanizable dentro del 1^{er} cuatrienio. Así, por tanto, según el Artículo 77.2 del Reglamento de Gestión Urbanística la aprobación del P.G.O.U. repercute en la del Sector S-6.



Anteriormente a la presentación de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 de iniciativa pública se presentó iniciativa privada de Plan Parcial el 27 de enero de 2.004 y subsanada el 6 y 11 de febrero de 2.004 por parte de la Junta de Compensación del Sector S-6 que está constituida por todos los propietarios de terrenos incluidos en el mismo.

Con fecha 6 de junio de 2017 R.E. 4483 consta solicitud por parte de D. Carlos Sotomayor Muñoz en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector 6 donde solicita informe sobre el estado de tramitación y viabilidad del expediente del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector 6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco a fin de estudiar la posibilidad de presentar un nuevo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

En contestación a dicha solicitud el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco dio traslado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de febrero de 2018 a la Junta de Compensación Sector 6 (se adjunta copia del acuerdo) mediante el cual notificaba:

PRIMERO. Declarar la caducidad del expediente número 793/2017 del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU de Torrejón de Velasco.

SEGUNDO. Proceder al archivo del expediente número 793/2017 del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU de Torrejón de Velasco de conformidad con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





Purificación Clavijo Quiroga (1 de 1)
SECRETARÍA ACCIDENTAL (Resolución DGCAI.29)
9 de febrero de 2017 / 03/02/2018
Lugar: Torrejón de Velasco (Madrid)

Tipo de Notificación: Notificación
Expediente nº: 793/2017
Asunto: Notificación Acuerdo Junta de Gobierno Local 26.02.2018
Destinatario: Junta de Compensación Sector 6
Procedimiento: SECTOR 6 PGOU/2000
Fecha de Iniciación: 7 de junio de 2017

JUNTA DE COMPENSACION SECTOR 6
ATT. D. CARLOS SOTOMAYOR MUÑOZ
CL REAL Nº 90 1ªA
45200 ILLESCAS -TOLEDO-

A continuación procedo a dar traslado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 26 de febrero de 2018 del tenor literal siguiente:

"PUNTO 2º.- DECLARACIÓN DE CADUCIDAD, SI PROCEDE, DEL EXPEDIENTE NÚMERO 793/2017 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 DEL PGOU 2000 DE TORREJÓN DE VELASCO Y ARCHIVO DEL MISMO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 95 DE LA LEY 39/2015, DE 1 DE OCTUBRE, DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. EXPEDIENTE 793/2017.

Consta en el expediente la siguiente PROPUESTA de ACUERDO:

"DON ESTEBAN BRAVO FERNÁNDEZ, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE VELASCO (MADRID) tiene a bien realizar a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Visto que con fecha 28 de septiembre de 2017 la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo siguiente:

"PUNTO 4º.- ACUERDO, SI PROCEDE, DE CADUCIDAD PROVISIONAL DEL EXPEDIENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 DEL PGOU 2000 DE TORREJÓN DE VELASCO. Expediente 793/2017.

Consta en el expediente la siguiente PROPUESTA de ACUERDO:

"Con fecha 6 de junio de 2017 R.E. 4483 consta solicitud por parte de D. Carlos Sotomayor Muñoz en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector 6 donde solicita informe sobre el estado de tramitación y viabilidad del expediente del Plan Parcial y proyecto de urbanización del Sector 6 del PGOU de Torrejón de Velasco a fin de presentar un nuevo plan parcial y proyecto urbanización.

Con fecha 7 de junio de 2017 se solicita mediante providencia de Alcaldía informes técnico y jurídico sobre el estado de la tramitación del Sector 6.

Con fecha 11 de julio de 2017 se emite informe técnico municipal donde expone literalmente lo siguiente:

"OBJETO DEL INFORME

Plaza de España, Nº 1 (28990) Torrejón de Velasco - Madrid -N.I.F.: P-2815000-A -Tlfno.: 91 8161527/28 Fax: 91 8161550
E-Mail, Alcaldía: alcaldia@ayto-torrejondvelasco.es - E-Mail, Concejales: concejales@ayto-torrejondvelasco.es





El objeto del presente informe es analizar la situación urbanística en la que se encuentra el Sector 6 a fin de establecer la viabilidad o no de la documentación obrante en este Ayuntamiento.

INFORME

Para analizar la situación actual en la que se encuentra el S6, resulta necesario hacer un resumen de la situación administrativa en la que se encuentra el mismo a fin de establecer la viabilidad de la continuación de la tramitación con la documentación que obra en poder del Ayuntamiento o no.

SITUACION DEL SECTOR 6

1.- Presentación de Iniciativa de Plan Parcial el 27 de Enero de 2004 y subsanada el 6 y 11 de febrero de 2004 conforme al informe técnico urbanístico de 22 de diciembre de 2003.

2.- PLAN PARCIAL.

- Aprobación inicial de plan parcial por la junta de gobierno local de 9 de marzo de 2004.
- Notificación a los propietarios.
- Publicación anuncio de estimación de iniciativa y aprobación inicial en el diario ABC.
- Publicación anuncio de estimación de iniciativa y aprobación inicial del plan parcial de sector 6 en BOCM de 26 de marzo de 2004, número 73.
- Fin periodo de información al público. 26 de abril de 2004. No se presentan alegaciones.

3.- INFORMES SECTORIALES:

- Remitida documentación adicional sobre el estudio de la red de saneamiento a efectos del cumplimiento del decreto 170/98 solicitada por informe de 20 de noviembre de 2002. Pendiente de recibir.
- Informe sobre el estudio acústico favorable. Fecha de 26 de noviembre de 2002.
- Informe de la dirección de general de carreteras. Fecha de 5 de diciembre de 2002. Desfavorable hasta que el ayuntamiento no garantice la reserva de suelo necesario y compromiso de los promotores de los desarrollos colindantes para la construcción de la glorieta. Debe prolongarse la barrera anti-ruido y remodelarse la intersección actual de entrada al municipio.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Solicitud de adecuación del proyecto de urbanización presentado a las indicaciones del informe del técnico urbanista de 5 de marzo de 2004.

5.- BASES Y ESTATUTOS.

Aprobada la constitución de la junta de compensación mediante acuerdo del pleno del ayuntamiento de 22 de marzo de 2002.

Inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras: 15 de abril de 2002.

PENDIENTE:

Compromiso con los propietarios y promotores para la construcción de rotonda exigida por la comunidad de Madrid.

Recepción de informe favorable de cumplimiento de decreto 170/98 de infraestructuras de saneamiento.

Aprobación Provisional del plan parcial (cuando se recepcione el anterior informe)

Aprobaciones de proyecto de urbanización, de reparcelación y de obras.

Constitución de aval

A esto hay que añadir el hecho de que existe un informe técnico de fecha 9 de Junio de 2005 en el cual se hace constar lo siguiente:



Cód. Validación: 5NCF5NS3CKZG6CDHVL4RNMNM | Verificación: <http://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5





AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE VELASCO (Madrid)



Expte. /20
Reg. /20

Visto los expedientes que se tramitan en este Ayuntamiento, en el desarrollo de la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector 6 del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, el Técnico Municipal que suscribe, de conformidad con lo establecido en el artículo 157.2.1º b) de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, emite el siguiente informe.

OBJETO DEL INFORME

A falta de analizar las condiciones de ordenación en cuanto a edificabilidades, aprovechamientos y estándares, el objeto del informe es notificar sobre la delimitación del sector recogida en el documento de Plan Parcial del Sector 6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

INFORME

El Plan Parcial no recoge las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística mediante las cuales se define el modelo de ocupación, que marca el P.G.O.U. del municipio.

Los servicios técnicos han detectado unos posibles ajustes en las superficies de la ordenación:

- 1) La delimitación del Sector 6 en su entronque con el Sector 5 es defectuosa. La media rotonda intersección de la Carretera de acceso al casco, Ronda del Norte y Avenida de la Constitución perteneciente al Sector 5 y ya realizada debe de ser vinculante para el desarrollo completo de la misma, tal y como marca el P.G.O.U. del Municipio.
En el plano de Estado Actual del Plan Parcial se observa la divergencia de la media rotonda señalada con el contorno del Sector para la correcta ejecución de dicha rotonda.
Tal y como marca el P.G.O.U. esta rotonda debe de ser realizada en su completo desarrollo circular ya que es la manera más efectiva de ordenar la circulación de vehículos.

La variación de la delimitación de un Sector se considera una modificación de una determinación estructurante del P.G.O.U. por lo que el expediente si puede sufrir una paralización en la Comunidad de Madrid si se tramita provisionalmente desde el Ayuntamiento.

En Torrejón de Velasco a 9 de Junio de 2005
Javier Simón de Juana. Arquitecto colegiado 13.900

Pág. 1

Además de lo anterior, el PGOU establece lo siguiente:

9.4.6. Caducidad

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

A esto habría que añadir el hecho de que si bien la tramitación de los Planes Parciales no se ha modificado si se ha modificado normativa que resulta de aplicación para la redacción de los mismos lo cual puede influir en el proyecto existente lo que haría necesaria la revisión del mismo.

CONCLUSIONES

Por tanto, a la vista de los apartados antes mencionados se considera precisa la redacción; si no de un Plan Parcial nuevo, si por lo menos de una edición refundida que se someta al procedimiento completo de tramitación en el que se subsanen las deficiencias existentes, si bien conservando e incorporando toda aquella documentación que resulte de utilidad, así como aquellos informes sectoriales que puedan incorporarse en función de las variaciones o no que experimente el Plan Parcial."

Visto el informe de Secretaría Municipal número 373/2017 de 28 de septiembre de 2016.

Plaza de España, Nº 1 (28990) Torrejón de Velasco - Madrid - N.I.F.: P-2815000-A - Tfno.: 91 8161527/28 Fax: 91 8161550
E-Mail, Alcaldía: alcaldia@ayto-torrejondevelasco.es - E-Mail, Concejalías: concejalias@ayto-torrejondevelasco.es



Cód. Validación: 5NCP5N3SCKZ06GC2HHL4RMMNM | Verificación: <http://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.º 3 de 5





Visto el artículo 9.4.6 del P.G.O.U., sobre la caducidad de expedientes, donde expone:
Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Urbanizable por causas imputables al promotor, el Órgano competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que atienda al requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

A esto habría que añadir el hecho de que si bien la tramitación de los Planes Parciales no se ha modificado si se ha modificado normativa que resulta de aplicación para la redacción de los mismos lo cual puede influir en el proyecto existente lo que haría necesaria la revisión del mismo.

Visto el tiempo transcurrido y el estado de tramitación de expedientes de Plan Parcial del Sector 6 así como proyecto de Urbanización (solo en avance) sin aprobación definitiva, así como los distintos requerimientos a la Junta de Compensación para subsanar errores en el Plan Parcial de conformidad con informes sectoriales y según las determinaciones del PGOU, se propone a la Junta de Gobierno Local la como órgano competente por delegación BOCM número 295 de 11 de diciembre de 2007 para la aprobación inicial PP, siguiente propuesta de acuerdo:

PRIMERO.- Otorgar un plazo de 3 meses previo a la caducidad del expediente para la tramitación del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU, modificaciones o acuerdos complementarios, con motivo del tiempo transcurrido y la necesidad de nueva tramitación.

SEGUNDO.- Advertir a la Junta de compensación que en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas deberá presentar nuevo Plan Parcial del Sector 6 a fin de cumplir con los requisitos de la iniciativa privada en gestión por compensación de conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio y según con lo dispuesto en el PGOU 2000 de Torrejón de Velasco.

En Torrejón de Velasco. Fdo.: EL ALCALDE"

Sometida a votación la propuesta anterior se aprueba por unanimidad de los miembros presentes de la Junta de Gobierno Local. En concreto los siguientes:
A FAVOR: D. Esteban Bravo Fernández (GM PP), Doña María Victoria Jara Lozano, (FM PP) y D. Álvaro Martín Torrejón, (GM PP) y Don José Hernando Andrés (GMPP)"

Visto que con fecha 5 de octubre de 2017, se notificó el citado acuerdo de la Junta de Gobierno de 28 de septiembre de 2017 al interesado para que en el plazo de tres meses realizara las actividades necesarias para reanudar la tramitación del expediente en virtud de lo dispuesto en el artículo 95.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Visto que con fecha 29 de enero de 2018, el certificado de Secretaría Accidental señaló que NO se habían presentado por el interesado los documentos necesarios para reanudar el expediente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y visto el informe-propuesta de la Secretaría del Ayuntamiento,

ACUERDO

Plaza de España, Nº 1 (28990) Torrejón de Velasco - Madrid -N.I.F.: P-2815000-A -Tlfno.:91 8161527/28 Fax: 91 8161550
E-Mail, Alcaldía: alcaldia@ayto-torrejondevelasco.es - E-Mail, Concejales: concejales@ayto-torrejondevelasco.es



Cód. Validación: 692P6G5FRD6NWS44G5XL703A9
Verificación: <https://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5





PRIMERO. Declarar la caducidad del expediente número 793/2017 del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU 2000 de Torrejón de Velasco.

SEGUNDO. Proceder al archivo del expediente número 793/2017 del Plan Parcial del Sector 6 del PGOU 2000 de Torrejón de Velasco de conformidad con lo establecido en el Artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

TERCERO. Notificar al interesado dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto sea dictado con indicación de los recursos que procedan.

CUARTO. Publíquese extracto del presente acuerdo en el BOCM para general conocimiento.

En Torrejón de Velasco, a fecha de firma. Fdo.: El Alcalde Presidente. D. Esteban Bravo Fernández"

Sometida a votación la propuesta anterior se aprueba por unanimidad de los miembros de la Junta de Gobierno Local. En concreto los siguientes:

A FAVOR: D. Esteban Bravo Fernández (GM PP), D^a. María Victoria Jara Lozano. (GM PP), D. Álvaro Martín Torrejón, (GM PP) y Don José Hernando Andrés (GMPP).

Lo que le notifico a los efectos oportunos.

RECURSO:

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Alcalde de este Ayuntamiento de Torrejón de Velasco, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Secretaria General Accidental
Resolución DGAL 29 diciembre 2017
Purificación Davila Quiroga
(firmado electrónicamente)



Cód. Validación: 5NCP5N3SKZ06GCDHW44RAMNM | Verificación: <http://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5



En consecuencia, es por lo que se redacta la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 tiene por objeto la ordenación y delimitación del Sector S-6 (antiguo sector SAU-6 en las NN.SS.), del suelo urbanizable programado o suelo urbanizable sectorizado, según la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001), correspondiente al área del reparto 1 del primer cuatrienio, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco (Madrid), en adelante P.G.O.U., con fecha de Aprobación Definitiva 25 de julio de 2000.

2.2. Emplazamiento

Los terrenos que conforman el Sector S-6, se localizan en la zona Noroeste del municipio, a la derecha de la entrada principal al núcleo urbano por la antigua carretera que atravesaba el pueblo, y que ahora se ha incorporado al viario urbano como Avenida de la Constitución, en el margen derecho de la carretera de circunvalación M-404 (Navalcarnero-Chinchón), dirección Chinchón.

2.3. Características Superficiales

El sector viene definido en la ficha urbanística del P.G.O.U. con entidad suficiente para su desarrollo y con una superficie de 5,5491 Ha, lo que conforma una unidad compensada y urbanística, de forma sensiblemente triangular-trapezoidal.

El desarrollo del Proyecto de Urbanización, según viene determinado en la ficha urbanística del P.G.O.U., permitirá una urbanización racional del sector y su relación con el entorno.

2.4. Características Físicas y Topográficas

2.4.1. *Relieve del Terreno y Datos Topográficos*

Se precisó para su determinación, la realización de un levantamiento topográfico, con observación de ángulos con teodolito de segundos y observación de distancias con rayo infrarrojo reflejándose en curvas de nivel equidistantes 1,00 m. El resultado es un terreno bastante uniforme, según queda reflejado en el plano topográfico que se acompaña en la documentación gráfica.

Actualmente puede observarse que la topografía apenas ha sido alterada en el transcurso del tiempo, habiéndose conservado el terreno natural, que era de labor, permaneciendo pues indemne a cualquier actuación urbanística.

El sector está delimitado por su lado Noreste por la antigua carretera que atravesaba el pueblo, en la actualidad incorporada al viario urbano como Avenida de la Constitución y por la carretera de circunvalación M-404 (Navalcarnero-Chinchón). Por el Noroeste con el Sector S-17 (uso principal terciario y previsto en el segundo cuatrienio en el P.G.O.U.). Por el Sureste con las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet del casco urbano. Y por el Suroeste con el Sector S-10 (uso principal residencial y previsto en el segundo cuatrienio en el P.G.O.U.).



Se destacan en los alrededores del sector infraestructuras urbanísticas, de saneamiento y de alcantarillado que quedan circunscritas a las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet y al saneamiento general del municipio. Discurre el saneamiento general junto al Arroyo La Peñuela. Se debe hacer constar que se encuentra en funcionamiento la E.D.A.R. (estación depuradora de aguas residuales) municipal y que existe un Convenio firmado con el Canal de Isabel II para llevar a cabo la ampliación de la misma en el momento en el que se ejecuten los desarrollos de los Sectores que aparecen en el P.G.O.U.

En cuanto al abastecimiento de agua, existe en la Calle Miguel Roca i Junyet una tubería de fundición de Ø150 mm. de diámetro, estando prevista la ejecución de un nuevo colector general del Canal de Isabel II en función del Convenio firmado.

Atraviesa el sector, paralela a la Avenida de la Constitución y a la carretera de circunvalación M-404, una tubería de distribución de gas natural.

Todos estos datos como los correspondientes al alumbrado público o red eléctrica, los obtenemos y quedan reflejados en el levantamiento topográfico.

2.4.2. Edafología

Con respecto a la edafología en el ámbito de estudio se encuentran, según la clasificación Soil Taxonomy, Alfisoles, sub orden Xerafrs, estos suelos presentan un perfil del típico es A-E-Bt-C, y a veces sin horizonte E (A-Bt-C), en el que se ha formado un horizonte de acumulación de arcilla iluviada llamado argílico (Bt) que les caracteriza. La acidez de la roca madre, donde se han desarrollado estos suelos, ha favorecido la iluviación de la arcilla para la formación del horizonte argílico. Son suelos profundos, ligeramente ácidos, pobres en materia orgánica, y potencialmente ricos en elementos minerales.

Por otro lado, y según la clasificación FAO de suelos, el área de estudio se encuentra sobre Luvisoles, son suelos formados en superficies suficientemente jóvenes como para mantener reservas notables de minerales primarios, arcillas, etc., que han permanecido estables, esto es, libres de erosión y otras perturbaciones edáficas, cuando menos a lo largo del último milenio. En España no aparecen ligados a ningún clima en especial, pero son más extensos en regímenes xéricos. En cualquier caso, su perfil implica la alternancia de un periodo lluvioso y poco cálido, que propicia la eluviación de las arcillas dispersas en el agua una vez que se han lavado los carbonatos, con otro seco, cuando todavía aquellas no han emigrado del solum, que motiva su floculación y posteriormente acumulación en un horizonte Bt. Este horizonte de iluviación puede ser manifiestamente rojo (rhodoxerafrs), lo cual es indicativo de su grado de evolución, si bien el máximo desarrollo corresponde a los palexerafrs. Su régimen de humedad es tal que son suelos capaces de suministrar agua a las plantas mesófilas durante más de la mitad del año o por lo menos durante más de tres meses consecutivos a lo largo de la estación de crecimiento. En condiciones xéricas el epiedión es duro y macizo en seco. Tanto la saturación de bases como la reserva de nutrientes disponibles para las plantas, en



general altos, determinan la fertilidad de muchos alfileres que por ello sirven de asiento para obtener cultivos de ciclo corto y forrajes.

2.4.3. Hidrología e Hidrogeología

- Geología

Regionalmente, el ámbito de estudio se encuentra en la cuenca alta del Tajo-Mancha, participando de las características geológicas y fisiográficas del borde occidental de la fosa. La mayor parte de los materiales aflorantes pertenecen al conjunto sedimentario correspondiente al Mioceno, siendo los sedimentos cuaternarios ligados a los principales valles - sistemas fluviales -.

El modelo general de distribución de facies se adapta a un sistema de abanicos aluviales asociados a los bordes de cuenca, superpuestos, de carácter fundamentalmente endorreico. Las facies de estos sistemas se solapan entre sí y presentan una litología diferenciada, desde términos conglomeráticos gruesos y areniscas en matriz lutítica en los bordes del área madre, hasta facies evaporíticas y químicas en las áreas centrales de cuenca, pasando por facies mixtas que representan la transición, en cambios laterales, de las primeras a las segundas.

En esta área se localizan materiales detríticos, y mixtos del Terciario, así como, materiales detríticos del Cuaternario. Mioceno-Plioceno Facies detríticas: conglomerados, arcosas, areniscas arcóscas de color amarillento y areniscas en matriz lutítica que corresponden a los sedimentos de abanicos aluviales (Formación Madrid). Pueden aparecer, englobados los conglomerados, cantos de granitos, gneises, aplitas y cuarzos. Facies de transición mixtas: formadas por materiales que participan tanto del carácter detrítico (arcillas y margas) como evaporítico y químico (yesos y calizas). La transición entre estos materiales es gradual. La potencia media de los materiales terciarios es de unos 1.500 m. Cuaternario: Forma el recubrimiento de los materiales terciarios, fundamentalmente aluviones y terrazas asociados a los cauces fluviales, aunque también se localizan en el área de estudio otros de origen aluvial y coluvial.

En concreto la zona donde se va a desarrollar la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se caracteriza por la presencia de arcosas blancas y lutitas ocres o rojizas, pertenecientes al Aragoniense Superior. La arcosa es arenisca de cuarzo, de grano mal redondeado, con un mínimo de 25 % de feldespato, llamada por ello arenisca feldespática. Deriva de una erosión rápida de rocas ígneas o metamórficas. Tiene buenas características mecánicas, admitiendo taludes verticales, pero cambia radicalmente al mojarse, convirtiéndose en un material pastoso que presenta grandes problemas en la construcción. Los materiales sobre los que se desarrollará la



Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 presentan una permeabilidad media, lo que les hace vulnerables a la contaminación de producirse un vertido accidental.

De tales condiciones la interpretación geotécnica del ámbito de estudio es de una zona con condiciones que deben ser estudiadas por Estudios Geotécnicos particulares.

- Fisiografía y Geomorfología

La zona sujeta a estudio pertenece al dominio fisiográfico de la denominada DEPRESIÓN DE MADRID. Se extiende al sur de la línea que une Villa del Prado con Torrelaguna y está formada por extensas superficies planas, con altitudes comprendidas entre los 700 y los 450 m.

La mayor parte del centro urbano de Torrejón de Velasco, así como la zona del Sector S-6, se ubica en los denominados FONDOS ENDORREICOS que aparecen a ambos lados de la Vega del Arroyo Guatén, tratándose de unidades cuyo origen es la debilidad litológica existente en los cambios laterales de facies.

- Sismicidad

La región central de la Península se considera zona de baja sismicidad (Norma Sismorresistente).

- Hidrología

Desde el punto de vista hidrológico la zona objeto de estudio se encuentra en la Cuenca del Arroyo Peñuela, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Próximos al ámbito de estudio se localiza al este a 3 kilómetros el arroyo Guatén, al norte a 1,3 kilómetros el arroyo de Camino de Madrid y a 3,3 kilómetros el arroyo Humanejos, al sur a menos de 300 metros el arroyo Peñuela y al suroeste a 3,7 kilómetros el arroyo de las Cárcavas.

- Hidrogeología

El área de estudio se encuentra sobre la unidad hidrogeológica denominada UH 03.05 Madrid-Talavera, en la unidad de Madrid, de similar comportamiento a la de Guadalajara, se aprecian tendencias similares. Al ser un acuífero con una gran inercia y baja permeabilidad, los descensos que ocasionan los pozos en explotación afectan a un entorno reducido.

El área de estudio se enmarca dentro de la masa de agua 030.011 Guadarrama-Manzanares, que Manzanares limita al Norte con los materiales graníticos de la Sierra de Guadarrama. Los límites oriental y occidental son los ríos Manzanares y Guadarrama, pero el acuífero tiene continuidad, hacia el Este, con los propios materiales detríticos terciarios de la masa 030.010 Madrid: Manzanares-Jarama y, hacia el Oeste con los de la masa 030.12 Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama. Por el Sureste, el límite se establece por el contacto con las facies terciarias de tipo



margoso y evaporítico de baja permeabilidad; el límite Sur se define según una línea recta, próxima al límite provincial entre Toledo y Madrid, que pone en contacto esta masa de agua subterránea con la masa de Talavera (030.015).

Salvo los límites norte (granitos de la sierra) y sureste (formaciones margosas y evaporíticas terciarias) que son impermeables, esta masa de agua subterránea tiene continuidad hidrodinámica con colindantes de Madrid: Manzanares-Jarama (030.010), por el Este, y de Madrid: Guadarrama-Manzanares (030.012) y Talavera (030.015), por el Oeste y Sur, respectivamente.

La recarga se produce por la infiltración directa del agua de lluvia que se registra sobre sus propios afloramientos y, subterráneamente, por los flujos laterales subterráneos que pueden provenir desde la masa de Madrid: Manzanares-Jarama, situada al Este y aguas arriba en la orientación de los flujos subterráneos regionales que se organizan en el conjunto acuífero Terciario Detrítico de Madrid.

La descarga natural se produce hacia los cursos de aguas superficiales que, longitudinalmente, limitan la masa de agua subterránea - el río Manzanares por el Este y el río Guadarrama por el Oeste - y lateralmente, por los flujos subterráneos regionales y profundos que se orientan desde esta masa de agua hacia las masas de Madrid: Aldea del Fresno-Guadarrama (030.012) y Talavera (030.015), situadas al Oeste y Sur y aguas abajo en la dirección del flujo subterráneo. El esquema general de flujo es simple conceptualmente, aunque complejo tridimensionalmente debido a las distorsiones introducidas por las extracciones a diferentes profundidades. A modo de síntesis el flujo se distribuye, con componente vertical descendente, desde los interfluvios (donde se produce la recarga) hasta los cauces superficiales que constituyen los ejes de drenaje, donde adquiere componente subhorizontal o incluso subvertical ascendente.

2.4.4. *Clima*

Torrejón de Velasco posee un clima mediterráneo continental con precipitaciones medias de 500 mm. y humedad ambiental baja.

La zona objeto de estudio se incluye dentro del piso bioclimático mesomediterráneo (temperatura media anual: 17 a 13º; media de las temperaturas mínimas del mes más frío: 4 a -1º; media de las temperaturas máximas del mes más frío: 14 a 9º; y riesgo de heladas, de noviembre a febrero), con clara orientación continental, propia del centro peninsular.

Los meses de mayores rigores en cuanto a las temperaturas elevadas se centran en los de julio y agosto, típicamente estivales. Por el contrario, los rigores determinados por las temperaturas más bajas se centran en los meses de diciembre y enero, típicamente invernales.



Al igual que para la temperatura para los datos sobre las precipitaciones se ha utilizado los aportados por la Agencia Estatal de Meteorología para la estación de situada en Getafe, al ser la más próxima al término municipal donde se localiza la zona de estudio.

La pluviometría media anual es de 365 mm, siendo la distribución interanual relativamente irregular.

Los máximos de lluvia, se distribuyen en dos periodos asociables a las dos estaciones del año con mayor frecuencia de precipitaciones, dentro del clima Mediterráneo, al que se encuentra sometido buena parte de la Península, incluido el ámbito de estudio. Así, se registran valores altos de precipitación en abril y mayo; pero existe además un segundo periodo, el más importante, que se liga a la estación del otoño, durante los meses de octubre, noviembre y principios de diciembre.

Los meses más secos del año se registran durante el verano, siendo julio y agosto los meses que registran el menor nivel de precipitación media mensual, con un valor de 9 mm.

2.4.5. Vegetación

Para determinar la vegetación potencial correspondiente a la zona de estudio se utiliza el "Mapa de Series de Vegetación de España. Escala 1:400.000. Salvador Rivas-Martínez. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. ICONA. 1987". Según este mapa el área de estudio se encuentra incluida dentro de la serie de vegetación "Mesomediterránea manchega y aragonesa basófila de la encina" (*Quercus rotundifolia*, *Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sgmentim*).

Entre las comunidades vegetales indicadoras de la provincia corológica cabe citar los albardineros, almarjales, aulagares, coscojares, encinares manchegos, espartales, ontinares, rebollares, tomillares, tarayales, etc., siendo algunas de ellas endémicas teniendo su principal área de distribución en esta zona.

Los pisos bioclimáticos delimitan aquellas unidades de comunidades vegetales que presentan evidente correlación con determinados intervalos de temperatura, indicando que la zona de estudio se sitúa en el piso bioclimático mesomediterráneo, subpiso superior, caracterizados por los inviernos acusados, con periodos de heladas prolongadas, lo que representa una limitación para la agricultura.

El encinar es la serie de vegetación del ámbito, que conlleva una serie de arbustos esclerófilos en el sotobosque, con baja cobertura como la coscoja, el espino negro, pero que, tras la desaparición total o parcial de la encina, dicho sotobosque ha aumentado su biomasa.

Predominan en la zona, los cultivos herbáceos en labor intensiva y los cultivos de olivo en secano, ocupando las zonas de topografía plana, como son las plataformas estructurales, las vegas, los fondos de las vaguadas, donde la pendiente es poco pronunciada y permite el aprovechamiento del suelo, siendo en el entorno de labores intensivas de secanos de trigo y cebada, olivares en secano y plantaciones artificiales de regadío.

El área objeto de estudio se encuentra enmarcada dentro del **ecosistema clasificado como "Barbechos y secano"**, estos ecosistemas son resultado de una actividad agropecuaria a lo largo



del tiempo que ha sustituido los bosques por campos de cultivo. Se pueden encontrar extensiones de olivo y vid, donde crecen plantas como la cebada ratera, la manzanilla bastarda y la achicoria.

Entre la vegetación se desarrollan numerosos insectos, como el grillo, la cigarra común, la langosta o el escorpión y el escarabajo pelotero. Son zonas en las que abundan las aves terrestres y las grandes bandadas nómadas, la calandria, cogujada común, alondras, perdiz roja, gorrión molinero, pinzones, verderones, sisones y rapaces como el aguilucho cenizo y el mochuelo. Los mamíferos más representativos son: liebre, conejo, ratón de campo, zorros y comadreja, además abundan reptiles como la culebra de herradura y el lagarto ocelado.

2.4.6. Paisaje

La zona de estudio está localizada en la Unidad de Paisaje "Humanes-Griñón-Torrejón de Velasco" según los datos aportados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Esta unidad tiene una superficie de 13.556 hectáreas y en ella se encuentran los municipios de Casarrubuelos, Griñón, Humanes de Madrid, Moraleja de En medio, Serranillos del Valle, Torrejón de Velasco y Torrejón de la Calzada.

Los elementos fisiográficos que caracterizan a esta unidad son los relieves de transición en la cuenca: vertientes-glacis; interfluvios y vertientes; vertientes-glacis; fondos de valle; superficie culminante de las campiñas; lomas y campiñas en yesos; vertientes-glacis. La vegetación predominante son los cultivos de secano, aunque también se observan matorrales y árboles.

Los cauces superficiales que se encuentran en esta unidad son los arroyos de Guatén, Las Cárcavas, Humanejos, La Peñuela, El Prado, La Alameda, Los Moscatelares, Moreleja la Mayor, Valdeañes, Valdehondillo del Prado y el Zarzal.

Como elementos reseñables encontramos la zona de especial protección para las aves IBA 393 de "Secanos de Valdemoro-Torrejón de Velasco" y la Cañada Real Galiana.

Respecto a los elementos culturales, destacan el casco histórico y los restos de muralla y castillo de Torrejón de Velasco.

La principal característica paisajística del ámbito de estudio es, desde la visual de Sur desde el municipio hacia Parla, la planeidad de la vega que conforma las riberas del arroyo Guatén que ha sido fuertemente impactada por las actuaciones urbanísticas orientales de los PAUs de Parla.

La visión Norte está obviamente ligada a la intensidad de la silueta del casco de Torrejón de Velasco, que, de no existir, sería el punto donde la anterior planeidad quedaría alterada por la intersección fluvial del Arroyo La Peñuela y el inicio de otro tipo de topografía.

La unidad paisajística fundamental es la que se conforma desde las circulaciones de la A-42 (Autovía de Toledo) y, sobre todo, el recorrido frontal que conforma la circunvalación del pueblo mediante la carretera de circunvalación M-404, y así en este momento configura un vacío deprimido de escasa incidencia visual y que extiende desde el punto de vista la iniciación visual de la silueta del casco en un importante eje óptico hacia la Iglesia de San Esteban y el Castillo de Torrejón de Velasco. Es decir, dada la



cota más baja que ha producido la circunvalación sobre los terrenos partidos a uno y otro lado, reproduce unos desarrollos paisajísticos con impactos aminorados, por lo que en términos generales dicho límite de la carretera de circunvalación M-404, en su condición de elemento disgregador, impactante y, por otra parte, ya asumido en la dinámica urbana y visible del municipio, es, a la vez, parámetro generador de intervisibilidad y plataforma generadora de la actual legibilidad del municipio, siendo la calidad del paisaje media-alta, favorecida en sobremanera por la localización visual del fondo escénico derivado del proceso histórico de ocupación y usos del suelo en el que la paulatina racionalización de la ocupación no ha producido fenómenos aislados y desligados de las distintas coronas edificatorias.

Según los datos aportados por el catálogo de información geográfica de la Comunidad de Madrid, la zona de estudio está clasificada con una calidad del paisaje media-alta debido en gran parte a su vegetación, característica del piso bioclimático Mesomediterráneo manchega y aragonesa basofila de *Q. rot. o encina (Bupleuro rigidi-Octo. rot.e sigmetum)*.

Atendiendo a la fragilidad del paisaje, el área de estudio ha sido clasificada como media-alta, esto indica que cualquier modificación que se realice sobre el paisaje tiene un impacto moderado sobre él.

2.5. Características Urbanas

2.5.1. *Usos y Actividades existentes en el Medio Urbano*

Actualmente los terrenos del Sector S-6 no se destinan a ningún uso específico que no sean plantaciones y pastos. Por lo tanto, no existen USOS URBANOS.

- Medio socioeconómico del entorno

En el Plan de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid, el municipio de Torrejón de Velasco es considerado como una Unidad de Desarrollo Equilibrado y pertenece a la división territorial denominada Sureste, y dentro de ésta, al límite Sur.

En la evolución de la población del municipio existen seis periodos claramente definidos:

- Periodo 1970/1986	de estancamiento poblacional (0%)
- Periodo 1986/1991	de aumento poblacional (+15%)
- Periodo 1991/1996	de estancamiento poblacional (0%)
- Periodo 1996/2001	de claro aumento poblacional (+38%)
- Periodo 2001/2012	de elevado aumento poblacional (+100%)
- Periodo 2012/2016	de estancamiento poblacional (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.

Las tasas de natalidad y de fecundidad son superiores a la media de Madrid, siendo muy similares a las medias nacionales, si bien, la tasa de masculinidad es superior a los dos generales.

El tamaño medio del hogar es idéntico al de la CAM, esto es, de 3,1 miembros, siendo la población más joven que la media regional con una gran incidencia de población infantil, representando los menores de 15 años el 21% del total poblacional.

- 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	Total Trabajadores	Porcentaje
Agricultura	49	5,85%
Industria	151	18,04%
Construcción	118	14,10%
Servicios	519	62,01%
Total	837	

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

Sector	Total Parados	Porcentaje
Agricultura	3	0,97%
Industria	32	10,32%
Construcción	35	11,29%
Servicios	219	70,65%
Sin empleo anterior	21	6,77%
Total	310	

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.

2.5.2. Edificaciones Existentes

No existe edificación alguna sobre los terrenos que delimitan el Sector S-6.



2.5.3. Relaciones con el Entorno Urbano

Como singularidad del entorno cabe destacar, desde el punto de vista de la composición urbana, el casco urbano que conforman al otro lado de la Avenida de la Constitución las construcciones de viviendas unifamiliares adosadas en hilera del antiguo SAU-5 (actual Sector S-5), que compondrían el perfil urbano del entorno más inmediato, si bien por su lado Este se significan las construcciones correspondientes a las últimas viviendas del límite del suelo urbano, de tipología vivienda unifamiliar aislada a lo largo de la Avenida de la Constitución hasta la Calle Cubas donde la tipología vuelve a ser la de vivienda unifamiliar adosada en hilera, hasta el casco urbano consolidado que empezaría tras el castillo de los Velasco, en éste mismo margen de la mencionada Avenida de la Constitución.

Lindando con el Sector S-6 se encuentran las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet en las que se están construyendo viviendas adosadas en hilera y viviendas multifamiliares en altura.

2.5.4. Delimitación

El Sector S-6 está perfectamente delimitado y su posibilidad de Ejecución queda recogida por la existencia del P.G.O.U. que permite la "división ajustada a plan", siendo éste el instrumento de planeamiento legal que permite su calificación como SECTOR URBANIZABLE dentro del Suelo Urbanizable Programado.

Los terrenos objeto de ordenación que constituyen el Sector S-6 se delimitan en los planos que se acompañan, resultando esta delimitación de la documentación del P.G.O.U.

La Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se corresponde a todos los terrenos que el P.G.O.U. ha definido como integrantes del mismo y a los que en puntos anteriores hemos visto que también quedaban integrados en el mismo.

Estando definido el Sector S-6 por el P.G.O.U., y teniendo entidad suficiente según los datos de la ficha urbanística conforma lo que se denomina unidad compensada urbanística, con una entidad física teórica de:

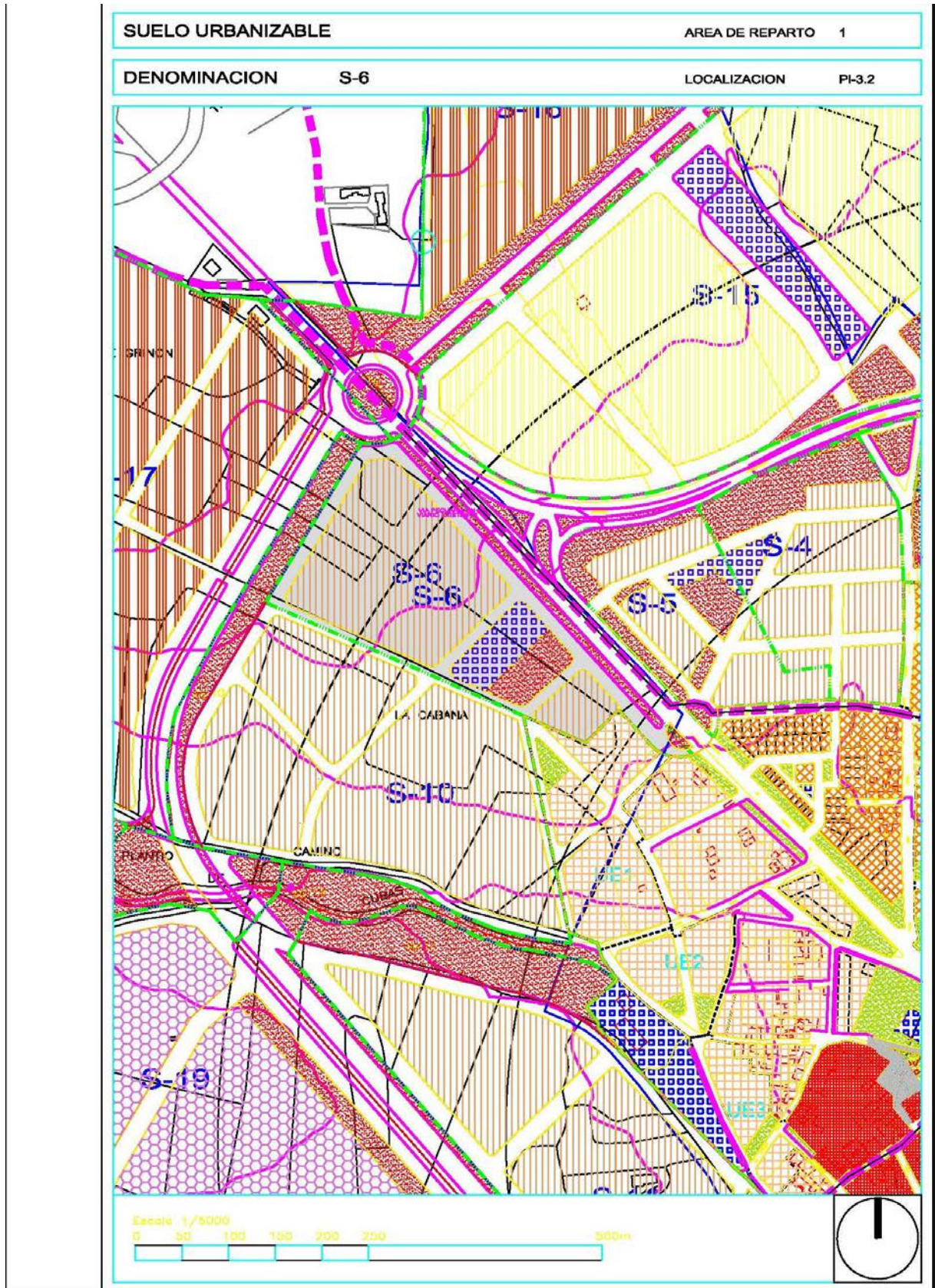
Superficie del Sector	55.491,00 m ²
Superficie de Sistemas Generales Adscritos	0,00 m ²
S.G. Viario	0,00 m ²
S. G. Espacios Libres y Zonas Verdes	0,00 m ²
Superficie del Sector + Sistemas Generales	55.491,00 m ²
Uso Principal (Residencial)	30.813,00 m ²

Se adjunta ficha urbanística de gestión del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.



SUELO URBANIZABLE		Area de Reparto 1	
DENOMINACION	S-6	Localización	P-3.2
Características			
Superficie del Sector		5,5491	Ha
Superficie de Sistemas Generales Adscritos		0,0000	Ha
	S.G. Viario	0,0000	Ha
	S.G. Espacios Libres y Zonas Verdes	0,0000	Ha
Superficie del Sector+Sistemas Generales		5,5491	Ha
Uso Principal		Residencial	3,0813 ha
Sistema de Actuación		Compensación	
Número Máximo de Viviendas			
Densidad Máxima del Sector (sin S.G.)		18	Viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		112	Viv
Cesiones Obligatorias y Gratuitas			
Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento			
Cesiones Vinculantes			
	Equipamiento Docente, Interés Público y Social	0,4200	Ha
	Espacios Libres y Zonas Verdes	0,3203	Ha
	Viario	1,7275	Ha
	Total	2,4678	Ha
Aprovechamientos			
Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto		0,3250	Ua/m2
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre (RL=1)		16.647	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Protegido (RP=0,90)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Industrial (IND=0,80)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Terciario (TER=0,85)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Total		16.647	m2c
Edificabilidad		0,3000	m2c/m2s
Plazos			
Presentación del Plan Parcial		Primer Cuatrienio	
Nota: El Sector debe asumir la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los mismos conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II			
Objetivos			
Salto hacia el oeste del desarrollo urbano, su implantación permitirá desdoblarse la red de saneamiento hacia el arroyo evitando de esta manera que las aguas de escorrentía atraviesen el casco urbano.			
Permitirá concentrar nueva central de telefonía.			
Resuelve la mitad de la rotonda en la zona de la entrada.			
Area de Protección Arqueológica Nivel B			
Observaciones			
Convenio firmado con la Propiedad pendiente con el Ayuntamiento.			
Se observarán las condiciones de enterramiento de líneas eléctricas aéreas y la subterranización de c. de transformación.			
Condicionado a la existencia y operatividad de la EDAR.			
Afección del Sistema General de Carreteras de la M-404. Cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Cumplimiento Decreto 78/99 de protección acústica.			





Cód. Validación: 692FG6FRD6NWS44G5XL703A9
Verificación: <https://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 975



2.5.5. Determinaciones del Planeamiento

En la documentación del P.G.O.U. aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000 y, concretamente en su ficha urbanística de gestión, se extraen los siguientes datos:

Clase de suelo y uso:	Suelo urbanizable programado Uso principal residencial
Sistema de actuación:	Compensación
Número máximo de viviendas:	Densidad máxima del sector: 18 viv./Ha Nº máximo de viviendas: 112 viv.
Cesiones obligatorias y Gratuitas:	Se cumplimentará lo establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001 de 27 de julio de 2001) Artículo 36. Determinaciones sobre las Redes Públicas Las Cesiones Vinculantes recogidas en el P.G.O.U., vienen descritas en la ficha Urbanística
Condiciones de desarrollo:	Presentación de Plan Parcial
Plazos:	Primer cuatrienio



Inmaculada Polo Velázquez
Arquitecto
Carlos Sotomayor Muñoz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ayuntamiento de Torrejón de Velasco
Plaza de España, nº 1. Torrejón de Velasco - Madrid
Teléfono: 918.16.15.27
Fax: 918.16.15.50

Se adjunta cuadro general de los sectores del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, correspondientes al 1^{er} cuatrienio.



CUADRO Nº 1 CUADRO DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO																				
AREA DE REPARTO 1/ PRIMER CUATRIENIO/USO CARACTERISTICO: Residencial Libre																				
SUP Sector	SG Ha	S+SG Ha	Uso Ha	AL RL(m2)	AL RP(m2)	AL IND(m2)	AL TER(m2)	AL M2	AL*α RL*1	AL*α RP*0,9	AL*α IND*0,8	AL*α TER*0,85	AL*Total Ponderado	Nº Viv. Uds	Dens. Vpro Uds/ha					
1	3,8825	0,0000	3,8825	RES	7.137	5.760	0	0,3322	12.897	5.184	0	0	12.321	97	25	48				
2	4,4209	0,6275	5,0484	RES	8.000	6.600	0	0,3302	14.600	5.940	0	0	15.145	110	25	55				
3	3,3467	0,5933	3,9400	RES	6.150	4.920	0	0,3308	11.070	4.428	0	0	11.820	83	25	41				
4	3,9592	0,0000	3,9592	RES	14.564	0	0	0,3679	14.564	0	0	0	14.564	74	19					
5	3,2800	0,0000	3,2800	RES	10.824	0	0	0,3300	10.824	0	0	0	10.824	52	16					
6	5,5491	0,0000	5,5491	RES	16.647	0	0	0,3000	16.647	0	0	0	16.647	112	20					
7	1,8225	0,0000	1,8225	RES	3.414	2.640	0	0,3322	6.054	2.376	0	0	6.014	45	25	22				
8	3,5216	0,0000	3,5216	RES	6.300	5.400	0	0,3322	11.700	4.860	0	0	12.057	90	26	45				
9	11,8019	1,0867	12,8886	RES	25.163	19.560	0	5,294	50.017	17.604	0	4,500	42.532	326	28	163				
20	21,0746	2,4277	23,5023	IND	0	0	96.477	0	96.477	0	0	77.182	77.182	0	0	0				
AR1	62,6590	4,7352	67,3942	RES	98.331	44.880	96.477	5.294	250.758	103.972	40.392	77.182	4.500	219.107	989	24	374			
Nota (1)																				
Resumen Area de Reparto																				
Total Aprovechamiento Lucrativo									250.758			Ponderaciones			RL			1		
Aprovechamiento Apropiable									225.682			Res.protegido			RP			0,9		
Aprovechamiento no Apropiable									25.076			Industrial			IND			0,8		
Aprovechamiento Tipo									0,325			Tercario			TER			0,85		
Nota (1) El Cálculo de la Edificabilidad media (0,33) está referido a los sectores residenciales (S1 a S8) excluyéndose de dicha limitación a los sectores industriales (S20) y al S9 como sector con edificabilidad ajena a las medias por motivaciones de nueva centralidad. (Ver Punto 1.9.3. De la Memoria Justificativa. "Cumplimiento del Protocolo de Acuerdo")																				
Nota (2) En el cálculo del aprovechamiento tipo se han detraído los SG Vías Pecuarias al ser sistemas ya obtenidos.																				



Inmaculada Polo Velázquez
Arquitecto
Carlos Sotomayor Muñoz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ayuntamiento de Torrejón de Velasco
Plaza de España, nº 1. Torrejón de Velasco - Madrid
Teléfono: 918.16.15.27
Fax: 918.16.15.50

En el documento MEMORIA JUSTIFICATIVA del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco el punto 1.6. Suelo Urbanizable Programado, páginas 14, 15 y 16, detalla los coeficientes de ponderación y el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado agrupado en las dos áreas de reparto y sus características especificadas en los siguientes cuadros:



Página en blanco



3. Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Modificación

A continuación, se hará una descripción de las modificaciones que se proponen en la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 con respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Velasco.

Estas modificaciones están basadas en los puntos 3 y 4 del artículo 35 y en los artículos 57 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 1.5. *Revisión, Modificación y Suspensión*, apartado 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., que dicen textualmente:

“Artículo 35. Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.

...

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especial mente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.*
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.*
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.*
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.*
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.*
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.*
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.*

...

Artículo 57. Procedimiento de aprobación de los Planes Generales.

El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

- a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial. El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.*
- b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General a información pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los*



informes deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

- c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.
- d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.
- e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.
- f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndoles de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales, que podrán incluir proyectos económicos de interés regional, a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley. Los informes sectoriales que deban emitirse en la tramitación de estas modificaciones deberán evacuarse en el plazo máximo de un mes. Si no se emitieran en dicho plazo se entenderán favorables a la tramitación de la modificación.

...

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f).

También se exceptúan de esta regla las modificaciones promovidas por la Comunidad de Madrid que tengan por objeto modificar los usos asignados por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento general a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal cedidos a la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta Ley, sin perjuicio de las medidas compensatorias que, en su caso, se adopten, de conformidad con lo establecido en el apartado siguiente, y cuya cuantía y destino se establecerá por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las



posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social.

3. *Las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*

...

1.5.5. Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

De conformidad con lo establecido en el art. 45 de la Ley 9/95, se distinguen aquellos elementos de la ordenación que corresponden por su naturaleza y alcance, al nivel de planeamiento general, de aquellos elementos de desarrollo.

El Nivel de Planeamiento General comprende:

- A. *Modificaciones puntuales de la Clasificación de suelo que respondan al interés general municipal, comarcal o regional, y que no impliquen cambio de modelo de desarrollo territorial municipal.*
- 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.*
- C. *Modificaciones puntuales de la Calificación de suelo que impliquen o no incrementos de densidad, aprovechamiento, edificabilidad o cambio de uso o tipología, que respondan al interés general municipal, en los términos previstos en el art. 49 del TRLS/76 y art. 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que no distorsionen la ordenación de la zona, ni la de las zonas colindantes, y sea asumible y compatible con las infraestructuras urbanas.*
- D. *Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario, siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria, y no implique incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes.*
- E. *Modificaciones puntuales que alteren el trazado del Sistema General viario previsto en el Suelo Urbanizable, siempre que no implique un incremento del aprovechamiento, ni la disminución de suelo público, y se justifique la necesidad del nuevo trazado y el mantenimiento de la funcionalidad del Sistema General de Comunicaciones."*



3.1. Modificaciones Planteadas

Las modificaciones planteadas en la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 derivan principalmente de pequeñas modificaciones de superficie producidas al ajustar el ámbito del sector a la realidad física existente.

- a) En primer lugar, se detectan divergencias debidas presumiblemente a que la planimetría del P.G.O.U. carece de georreferencias que establezcan unas coordenadas concretas para cada uno de los límites de los ámbitos, lo que puede dar lugar a diferencias entre la realidad física y la propia planimetría del Plan General. Por otro lado, hay que tener en cuenta que los desarrollos llevados a cabo con anterioridad a este sector pueden haber arrastrado a su vez pequeños ajustes de superficies que llevan a que sea necesario la adaptación real al medio físico actual.
- b) Por otro lado, hay que señalar que existe una franja de suelo entre el límite del sector y la Avenida de la Constitución (calle de entrada al municipio) que ha quedado en "tierra de nadie" entre el acerado de la avenida y el ámbito del Sector S-6 por lo que se varía la delimitación del sector en la zona donde linda con la misma toda vez que el propietario de dicho terreno es uno de los propietarios que ya está incluido en el Sector S-6 y que está adherido a la Junta de Compensación para su posterior desarrollo y además de esta manera se evita el que la administración municipal tuviera que expropiar al propietario de dicho terreno, lo que supone una clara mejora para la misma.
- c) Igualmente, y según marca el propio P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en su artículo 1.5. *Revisión, Modificación y Suspensión*, apartado 5, punto D de las Normas Urbanísticas, se modifica la conexión a la Avenida de la Constitución (y que servirá de entrada al Sector S-6) mediante una intersección en "T" en lugar de la media rotonda enfrentada a la que ya existe en el margen contrario tal y como viene planteado en el P.G.O.U. y que se trata de planeamiento remitido de las Normas Subsidiarias y completamente ejecutada. Ello es debido a que en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias dicho vial se trataba de la antigua carretera C-404, la cual atravesaba el municipio y con un tráfico elevado dada su naturaleza. Tras la construcción de la carretera M-404 que circunvala el casco urbano del municipio, la Avenida de la Constitución ha pasado a ser un viario urbano con unas características circunstancias de uso muy distintas a las de origen. En el P.G.O.U. aparece el vial de entrada al municipio como un vial con enorme importancia como consecuencia (se entiende) de la consideración heredada de las NN.SS., sin reflejar (a criterio de este ayuntamiento) el cambio de naturaleza de dicho vial, habiéndose convertido en viario urbano, como una de las entradas al municipio. Si bien, la avenida de la Constitución tendría consideración de sistema general, se puede interpretar que la semironda, dado que solo da servicio (y no como acceso exclusivo) a viarios de carácter local de la zona oeste del municipio, podría considerarse como RED LOCAL. Además de lo anterior, si bien, la entrada por la Avenida de la Constitución se trata de uno de los accesos al municipio, no es la de mayor tráfico, siendo esta la situada en el este del municipio, al encontrarse en dicha zona mayor número de viviendas y el polígono industrial.



A esto se añade el hecho de que la redacción del PGOU/2000 no contó con un estudio exhaustivo de tráfico en el que se considerara el nuevo flujo de tráfico que tendría la avenida de la Constitución, una vez entrara en funcionamiento la circunvalación de la carretera M-404, ajustando la consideración de dicho viario a la nueva realidad.

En base a todo ello, se considera correcta la solución propuesta, **mediante una intersección en "T"** y que se ha comprobado que funcionan correctamente dadas las bajas velocidades del tráfico como consecuencia de estar dentro del casco urbano. Además, debe considerarse que el cambio de conexión del Sector S-6 a la Avenida de la Constitución es un **"bien general"** ya que se mejora dicha conexión al facilitar los giros tanto a izquierdas como a derechas del tráfico que utilizará el mismo tal y como se detalla en el Documento 9. Estudio de Tráfico y Movilidad de la Parte 4 de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco. Es, por tanto, interés general del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco modificar la conexión plasmada en el P.G.O.U. por la de una intersección en "T" por considerarse de menor peligrosidad para el tráfico que circula por la Avenida de la Constitución por considerarse el mismo de escasa importancia, al contrario que lo considerado por el propio P.G.O.U. y de las antiguas NN.SS. y por el límite existente a la velocidad del tráfico que circula por la misma.

Según se detalla en el Artículo 36, punto 3, letra c de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

...

"c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas..."

Según se detalla en el Artículo 36, punto 6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

...

"6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo."

Y en el Artículo 47, punto 3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

...

"3. El Plan Parcial podrá modificar cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento general sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresa y suficientemente que las mismas sean congruentes con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial."

d) Existe en las proximidades del enlace entre el Sector S-6 y la Avenida de la Constitución una torre de la línea aérea eléctrica de 220 kV. Si bien, en la ficha de gestión del Sector se establece el soterramiento de las



líneas eléctricas, así como los centros de transformación, visto el artículo 6.7.2. del P.G.O.U. que establece que solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable y que en Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público para el caso de las líneas eléctricas de nueva creación durante la urbanización de los terrenos a desarrollar (sin hacer referencia a las líneas de transporte como es el caso que nos ocupa).

El Decreto 131/1997, de 16 de octubre, establece las condiciones para el trazado de las infraestructuras eléctricas, de hecho en su artículo 2 establece las condiciones para el soterramiento o desvío de líneas existentes durante la ejecución de la urbanización. No obstante esta administración no cuenta con la cobertura de Convenios entre las Administraciones competentes que a día de hoy haga viable ninguna de las dos opciones iniciales. Además de lo anterior, se aporta justificación dentro del *Documento 4. Informe Sostenibilidad Económica* de la Parte 2 de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, que el soterramiento de la línea aérea eléctrica de 220 kV haría inviable económicamente el desarrollo del Sector S-6 por su elevado coste económico. En el propio P.G.O.U. de Torrejón de Velasco aparece dicha infraestructura como Línea Eléctrica Aérea de Alta Tensión generándose un pasillo eléctrico por debajo de ella en la Unidad de Ejecución U.E.-1 y en los Sectores S-4 y S-5. Además, en todo momento se cumplen las distancias marcadas por el Real Decreto 1955/2000 en cuanto a zonas donde queda "prohibida" la construcción de edificios e instalaciones industriales.

- e) Con el desarrollo del Sector S-6 se termina de desarrollar todo el eje de entrada al municipio desde la Carretera M-404 en ambos márgenes de la Avenida de la Constitución por lo que dicha entrada poseerá zonas peatonales para el acceso a las urbanizaciones.
- f) En la parcela de Espacios Libres - Zona Verde que linda con la parcela Dotacional se dispondrá una balsa de laminación para de esta forma poder acumular el agua de lluvias torrenciales evitando que la misma discurra por la red de pluviales municipal y pueda provocar que la misma entre en carga y se puedan producir episodios de inundaciones y entrada de agua en las viviendas.
- g) Es interés del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco que se lleven a cabo nuevos desarrollos urbanísticos en el municipio toda vez que actualmente existe una gran demanda de vivienda y, sin embargo, no existe prácticamente oferta. Igualmente junto con los desarrollos urbanísticos se generan suelos dotacionales e infraestructuras que son totalmente necesarias para el correcto crecimiento del municipio y que el Ayuntamiento está en disposición de ejecutarlos.
- h) Por último, la edificabilidad completa del Sector se destinará en parte a vivienda libre (70%) y en parte a algún tipo de vivienda protegida (30%) tal y como marca la Ley 9/2001 y a la propia voluntad del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco a pesar de que tal y como se plasma en la ficha urbanística de gestión del P.G.O.U., la edificabilidad destinada a algún tipo de vivienda protegida es nula ya que el propio P.G.O.U. además de recoger los acuerdos plasmados en las antiguas Normas Subsidiarias, en las que los Sectores S-4, S-5 y S-6 carecían de vivienda protegida, destina un mayor porcentaje de vivienda protegida en el resto de sectores urbanizables y en los sectores SUNP1 y



Inmaculada Polo Velázquez
Arquitecto
Carlos Sotomayor Muñoz
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Ayuntamiento de Torrejón de Velasco
Plaza de España, nº 1. Torrejón de Velasco - Madrid
Teléfono: 918.16.15.27
Fax: 918.16.15.50

SUNP2, lo que supone una clara mejora para la administración ya que concentra este tipo de vivienda en lugares concretos y no diseminadas por el término municipal.



Página en blanco



4. Descripción de la Solución Adoptada

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior, la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, tiene como principio fundamental el reajuste de la superficie del ámbito por las cuestiones descritas en el punto anterior.

1. En este caso concreto la entidad física real del sector, una vez realizado el correspondiente levantamiento topográfico es de 5,8475 Ha, lo que conforma una unidad compensada y urbanística, de forma sensiblemente triangular-trapezoidal, debido a los ajustes que se han definido en el apartado anterior. Es por ello por lo que se ha modificado la superficie objeto de la actuación. Este aumento de superficie del sector implicará un aumento de las cesiones, pero sin embargo no implicará un aumento de la edificabilidad total ni del número máximo de viviendas, lo que supone una clara mejora para la administración.

Según marca el punto 4 del artículo 38 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (B.O.E. 31.01.79 y 01.02.79) si se modificasen los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100, respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución. Se reproduce a continuación el artículo 38 al completo:

Art.38. 1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando o estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará de oficio por la Entidad Local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.*
 - b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el "Boletín Oficial" de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.*
 - c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad Local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades Locales, bastará para su adopción la mayoría simple.*
 - d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la Provincia.*
2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.
 3. (Derogado por el R.D. 304/1993).
 4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100, respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución.



En nuestro caso se puede ver que el aumento en la superficie del Sector es inferior al mencionado 10%:

$$\text{Incremento Superficie} = \frac{5,8475}{5,5491} \times 100 - 100 = 5,38\%$$

2. El sector viene definido en la ficha urbanística del P.G.O.U. con un Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre de 16.647 m²_c, correspondiente a la superficie de 5,5491 Ha, sin embargo, la entidad física real, una vez realizado el correspondiente levantamiento topográfico es de 5,8475 Ha. Es por ello por lo que se ha modificado el Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre para adaptarlo a la superficie real pero siempre manteniendo la edificabilidad marcada en la ficha de 0,3000 m²_c/m²_s. El nuevo Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre del sector será, por tanto, de 17.542 m²_c.

$$\text{Apr. Lucrativo Total} = \frac{5,8475}{5,5491} \times 16.647 = 17.542$$

Y ello conllevará un aumento del aprovechamiento lucrativo adjudicado a la administración, lo que supone una clara mejora para la misma.

3. Tal y como se plasma en la ficha urbanística de gestión del P.G.O.U., la edificabilidad destinada a algún tipo de vivienda protegida es nula ya que el propio P.G.O.U. además de recoger los acuerdos plasmados en la antiguas Normas Subsidiarias, en las que los Sectores S-4, S-5 y S-6 carecían de vivienda protegida, destina un mayor porcentaje de vivienda protegida en el resto de sectores urbanizables y en los sectores SUNP1 y SUNP2, lo que supone una clara mejora para la administración ya que concentra este tipo de vivienda en lugares concretos y no diseminadas por el término municipal.

Según marca el 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 en su artículo 20, punto 1., letra b), la reserva a vivienda sujeta a un régimen de protección pública será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Reproducimos textualmente dicho artículo:

“Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. *Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*



- a) *Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*
- b) *Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Por tanto, vemos que la legislación estatal permite que el planeamiento municipal pueda distribuir la edificabilidad residencial prevista de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en ciertos sectores para que otros no la posean siempre y cuando se cumpla el estándar del 30 por ciento.

Este es el caso de los Sectores S-4, S-5 y S-6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el que se marca un porcentaje nulo de edificabilidad residencial prevista de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los mismos, pero en cambio dicho porcentaje es superior al 30 por ciento en el resto de sectores.

Como se puede comprobar en la tabla resumen que se adjunta, y que se detallará en el punto 4.8.1. *Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre las Redes Públicas (Artículo 36) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)* del presente documento, las cesiones realizadas en esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 son bastante superiores a las planteadas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con lo que se puede considerar que se cumple el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, mediante la ampliación de éstas.



Además, cabe mencionar y destacar que a pesar de haber aumentado la superficie total del Sector en 2.983,96 m² con respecto a la de la ficha urbanística de gestión inicial, sin embargo, la superficie destinada al Uso Principal del Sector (Residencial) es inferior a la de dicha ficha, consecuencia de haberse realizado una mayor superficie de cesiones a la Administración.

También cabe mencionar que estas modificaciones son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General en tanto que se cumplen todas las prescripciones que vienen marcadas por la ficha de desarrollo urbanístico del Sector S-6 en el P.G.O.U.

CESIONES VINCULANTES	s/M.P.O.P.	s/P.G.O.U.	s/Ley 9/2001
COMUNIDAD de MADRID			
Red Pública Supramunicipal			
MUNICIPIO de TORREJÓN DE VELASCO			
Red General	3.508,40 m ² _s		3.508,40 m ² _s *
Red Local ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS	3.359,35 m ² _s	3.203,00 m ² _s	2.631,30 m ² _s
Red Local EQUIPAMIENTOS	4.200,00 m ² _s	4.200,00 m ² _s	2.631,30 m ² _s
Red Local INFRAESTRUCTURAS VIARIO (viales)	17.811,23 m ² _s	17.275,00 m ² _s	
TOTAL cesiones vinculantes	28.878,98 m ² _s	24.678,00 m ² _s	8.771,00 m ² _s

(*) La cesión del sistema de Red General será la correspondiente a 3.508,40 m²_s para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. En el caso particular de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se destinarán a Espacios Libres Arbolados.

NOTA: Los cálculos están realizados para un aprovechamiento lucrativo de 17.542,00 m²_c (según Aprovechamiento Lucrativo modificado en función de la superficie real del Sector).

4.1. Definición

Las configuraciones de los terrenos objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, así como las determinaciones del P.G.O.U., configuran la solución que se recoge en la documentación gráfica y cuya descripción es la siguiente:

El USO PRINCIPAL previsto en RESIDENCIAL es Vivienda Multifamiliar y/o Vivienda Unifamiliar en Hilera, Adosada o Pareada, para Vivienda Libre y/o Vivienda Protegida.

La ESTRUCTURA URBANA resulta fundamentalmente del sistema viario, tanto el establecido por el P.G.O.U. como por el que determina la ordenación propuesta que viene muy condicionada por el entorno y las servidumbres que se generan.

La ZONIFICACIÓN es consecuencia de los planteamientos anteriormente descritos, quedando significadas en dos zonas separadas por la parcela prevista en el Planeamiento General para Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes. Al Noroeste se disponen tres manzanas de forma rectangular con su lado mayor paralelo a la Avenida de la Constitución, en el centro del Sector se sitúa la mencionada parcela para Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes, y al Sureste, junto al acceso al Sector S-6, se dispone la cuarta manzana de forma prácticamente cuadrada; todas las manzanas se destinan para la construcción de viviendas unifamiliares, en parcelas individuales con una tipología edificatoria de vivienda en hilera, adosada o pareada. En alguna parcela, dada sus



características y forma geométrica, se construirán viviendas unifamiliares aisladas.

Dado el carácter no vinculante de la parcelación respecto de la documentación de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, sin embargo, si se incorpora esta descripción en la documentación gráfica para reflejar cómo quedaría inicialmente la misma, a la vez que se significan los lotes correspondientes a la cesión del 10% que deberán figurar así mismo una vez establecida la Junta de Compensación, concretamente en el Proyecto de COMPENSACIÓN y PARCELACIÓN.

4.2. Concepción Espacial

Se configura este aspecto de relevancia para la consecución de un resultado final adecuado:

- En función de la topografía del terreno, procurando la máxima adaptación del conjunto urbano a la misma.
- En función de las tipologías de la edificación escogidas, que predeterminan una solución acorde con los intereses de la iniciativa privada y consiguen una escena urbana aceptable desde el punto de vista urbanístico, con el acoplamiento a los espacios libres públicos y privados existentes en la ordenación.
- En función de la estructura viaria, se ha procurado definir un viario ya condicionado por las previsiones del P.G.O.U. que permita ordenar adecuadamente los núcleos o volúmenes edificatorios, su comunicación interna y su enlace con el exterior en su entorno más inmediato, tanto con el existente como por el pendiente de Ordenación o desarrollo.

4.3. Ordenación Viaria e Infraestructuras Existentes

El viario existente se circunscribe a la linde del Sector S-6 en su zona Noreste que conforma la antigua carretera y actualmente la Avenida de la Constitución que tras una franja de zona verde lineal y paralela a la avenida, se completa con una calle principal, denominada VIAL A de 14,00 m. de ancho.

Junto a la conexión del VIAL A con la Avenida de la Constitución y continuando las viviendas de dicho Vial se encuentra la manzana M-1 de viviendas unifamiliares.

En el interior del sector, en su delimitación Noroeste con la vía de circunvalación que propone el P.G.O.U., se recoge el ya mencionado VIAL A, y en su delimitación Suroeste otro que delimita el Sector S-6 con el Sector S-10, del que se realiza sólo la mitad y que denominamos VIAL D.

Paralelos al VIAL A se trazan los VIALES B y C, de 11,00 m. de ancho, que conforman las tres manzanas (M-2, M-3 y M-4) de viviendas unifamiliares las dos primeras (M-2 y M-3) y de viviendas multifamiliares la tercera (M-4).

Perpendiculares al VIAL A se trazan los VIALES E y F, de 12,00 m. de ancho, que delimitan la manzana M-5 para Equipamiento Dotacional y Zonas Verdes, prefijada por el P.G.O.U.

Siguiendo las especificaciones del P.G.O.U. las vías se han dimensionado de la siguiente manera:

- a) Viales estructurantes:
- VIAL A de 14,00 m. de ancho, con aceras de 1,80 m., con aparcamiento de 2,20 m. en uno de sus lados junto a la zona verde lineal paralela a la Avenida de la Constitución y carretera



de circunvalación M-404 de acceso al municipio y junto a la linde de los Sistemas Generales del Sector S-17, concretamente en la circunvalación que en este sector se iniciaría, tras la construcción de una rotonda en la carretera de circunvalación M-404, tal y como fija el P.G.O.U. Tiene una superficie de 9.066,12 m².

- VIAL D de 12,00 m. de ancho, con aceras de 1,80 m. Solo se realiza la mitad ya que la otra mitad pertenece al Sector S-10. Tiene una superficie de 2.141,43 m².
- VIALES E y F de 12,00 m. de ancho, con aceras de 1,80 m., que delimitan la parcela dotacional y de zona verde interior del Sector. Tienen una superficie de 1.331,30 m² y 965,67 m², respectivamente.

b) Viales interiores:

- VIALES B y C de 11,00 m. de ancho, con aceras de 1,80 m., que sirven para resolver los accesos a las parcelas interiores de la urbanización. Tienen una superficie de 2.304,71 m² y 2.002,00 m², respectivamente.

c) Otras Vías:

- Vías pecuarias (Vereda de Castilla y Vereda de Segovia): delimita el sector por su zona Noreste y queda recogida en el P.G.O.U., en el viario existente, concretamente la antigua carretera y actualmente la Avenida de la Constitución. Si bien se ha modificado su trazado desviándola por el margen derecho de la carretera de circunvalación M-404, por una franja de terreno entre esta carretera y los Sectores S-3, S-4 y S-5, según acuerdo entre el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco y la Dirección General de Agricultura (Vías Pecuarias) de la Comunidad de Madrid. Como se puede observar en el plano P-3.2 del P.G.O.U. la vía pecuaria se encuentra fuera de los límites del Sector.

El suelo objeto de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se encuentra prácticamente expedito de edificaciones o instalaciones que pudieren dificultar su desarrollo. Tan sólo habría que reseñar que lo atraviesa, de Sur a Norte por su zona Noreste, una línea eléctrica de 220 kV, que se sitúa en el borde más al Noreste de la conexión del Sector con la Avenida de la Constitución y, por último, paralela a la Avenida de la Constitución y a la carretera de circunvalación M-404, una tubería de distribución de gas natural.

Los terrenos incluidos en el Sector disponen en su límite Noreste, Avenida de la Constitución, y Sureste, Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet, de las infraestructuras básicas necesarias para su buen desarrollo, tales como:

Red de abastecimiento de agua: se diseñará en función de los datos que determina la normativa del Canal de Isabel II para la posterior obtención de la conformidad técnica de su departamento de Redes. Por la esquina Suroeste del sector colindante S-10 el CANAL DE ISABEL II tiene previsto instalar una nueva arteria denominada FUNDACIÓN SUR, aunque a la fecha de redacción de este documento aún no está ejecutada. Es por ello por lo que se conectará la red de agua a la existente en las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet.



“De cualquier manera, el sector asumirá la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración conforme al Convenio que se ha suscrito entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.”

Red de saneamiento: se diseñará para recoger independientemente las aguas residuales domésticas de las pluviales, por lo que será un sistema separativo; para su cálculo se tendrán en cuenta las mismas determinaciones que para la red de abastecimiento. La red de saneamiento, tanto de aguas negras como de aguas blancas, se conectará a las redes existentes en las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet.

“De cualquier manera, el sector asumirá la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración conforme al Convenio que se ha suscrito entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.”

Red eléctrica: se diseñará en función de los datos propios de distribución del Sector y de las determinaciones que al efecto fije IBERDROLA S.A. teniendo en cuenta que el transformador o transformadores necesarios y todas las líneas que precise la urbanización serán enterrados, tal y como determina la propia ficha de gestión del P.G.O.U. para el sector. La Red de Baja Tensión deberá dimensionarse teniendo en cuenta que la máxima caída de tensión no sobrepase el 5% de tensión nominal.

Red de alumbrado público: que corresponde a la iluminación de calles, zonas verdes, parques, etc., será como mínimo la establecida en las Normas de Urbanización recogidas en el P.G.O.U.

Red de gas natural: se diseñará en función de los datos propios de distribución del Sector y de las determinaciones que al efecto fije GAS NATURAL MADRID SDG S.A.

Red de infraestructuras comunes de telecomunicaciones: si bien se recoge esquemáticamente en esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, en el Proyecto de Urbanización se adjuntará el preceptivo Proyecto de Infraestructuras que al efecto determina el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, y su reglamento regulador Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero.

Recogida de basuras: en el municipio es un servicio que actualmente presta la Mancomunidad del Suroeste.

Otras infraestructuras: como las correspondientes a la señalización y las dotaciones y mobiliario urbanos de las zonas verdes.

La Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, en cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como de la Ley del Suelo, ha propuesto una ordenación de su ámbito perfectamente conectada con la estructura urbana de las áreas colindantes, y con las edificaciones actualmente existentes.



4.4. Infraestructuras de la Ordenación

La red viaria se ha descrito en el apartado anterior con los criterios de:

- adecuación a los trazados de los viarios existentes en el entorno o caminos,
- adaptación a la topografía,
- diseño de viario generoso en cuanto a sus dimensiones,
- todas las calles del sector se plantean como mínimo con un ancho de 12,00 m. para doble dirección y 11,00 m. para una sola dirección, incorporando el arbolado en las zonas verdes colindantes.
- las pendientes de los viales no superan el 2,5% que facilita el tráfico rodado y el humano,
- se cumplen las dotaciones de aparcamientos.

La vía perimetral (VIAL A) se ha diseñado con 14,00 m. y zonas de aparcamiento lineal incorporadas.

La vía pecuaria que se localiza en el viario existente al Noroeste del Sector, en la denominada Vereda de Castilla, queda recogida en la documentación gráfica del P.G.O.U., plano P-3.2, como vía pecuaria en viario existente. Como se puede observar en dicho plano la vía pecuaria se encuentra fuera de los límites del Sector.

La Avenida de la Constitución, que representa la entrada principal al centro urbano por el oeste desde la carretera de circunvalación M-404, se consideraba durante la realización del P.G.O.U. como carretera, sin embargo, dicho tramo comprendido entre el casco urbano y el acceso desde la carretera de circunvalación M-404 ha sido cedido al Ayuntamiento de Torrejón de Velasco dejando de considerarse como carretera y pasando a considerarse como travesía de titularidad municipal.

Como consecuencia de tratarse de una travesía urbana municipal su consideración es la de Red Viaria Local y, por tanto, todos los accesos que se realicen a la misma serán considerados igualmente como Red Viaria Local al tratarse de accesos que provienen de desarrollos urbanísticos municipales. Es decir, en ningún caso cualquier acceso que se realice a la Avenida de la Constitución SE CONSIDERARÁ COMO RED VIARIA GENERAL sino que se considerará como RED VIARIA LOCAL.

Por último, debemos hacer la consideración final que el acceso dispuesto en la Avenida de la Constitución para el Sector S-6 debe considerarse como exclusivo para el mismo toda vez que aunque la U.E-01 también posee un vial que enlaza con el acceso del Sector S-6 a la Avenida de la Constitución, dicha Unidad de Ejecución posee su acceso natural a través de la Calle Pedrarias Ávila y la Calle Cubas.

En las proximidades del enlace del Sector S-6 con la Avenida de la Constitución existe una torre de una línea aérea eléctrica de 220 kV de tensión, propiedad de Red Eléctrica (REE). Aunque el mismo P.G.O.U. en su artículo 6.7.2. Distribución de energía de las Normas Urbanísticas considera que solo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo No Urbanizable y que en Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público, con ello se refiere a las líneas eléctricas de nueva creación durante la urbanización de los terrenos a desarrollar, veremos más adelante, en el *Documento 4. Informe Sostenibilidad Económica* de la Parte 2 de la presente Modificación Puntual con Ordenación Detallada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, que el soterramiento de la línea aérea eléctrica de 220 kV haría inviable económicamente el desarrollo del Sector S-6 por su elevado coste económico. En el propio P.G.O.U. de Torrejón de Velasco aparece dicha infraestructura como Línea Eléctrica Aérea de Alta



Tensión generándose un pasillo eléctrico por debajo de ella en la Unidad de Ejecución U.E.-1 y en los Sectores S-4 y S-5. Además, en todo momento se cumplen las distancias marcadas por el Real Decreto 1955/2000 en cuanto a zonas donde queda "prohibida" la construcción de edificios e instalaciones industriales.

La red de abastecimiento de agua se dimensionará con los siguientes criterios:

- Se diseñará en función de los datos que determina la normativa del Canal de Isabel II para la posterior obtención de la conformidad técnica de su departamento de Redes. Se acomete a la red existente en la Avenida de la Constitución. El Canal de Isabel II tiene previsto instalar una nueva arteria denominada FUNDACIÓN SUR por la esquina Suroeste del sector colindante S-10, aunque a la fecha de redacción de este documento aún no está ejecutada. Es por ello por lo que se conectará la red de agua a la existente en las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet.
- Se dimensionará conforme a la adenda al convenio para la gestión de los servicios de abastecimiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Torrejón de Velasco y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas firmado el 31 de Mayo de 2006 y en la que se aporta la demanda de abastecimiento de agua potable, determinada aplicando al techo de planeamiento del Sector las dotaciones que para cada uso establecen las Normas del Canal, que es:

Sector	Viviendas	Dotacional (m ² edif)	Abastecimiento (m ³ /d)
P.G.O.U.			
SECTOR SUELO URBANIZABLE			
S-6	112	4.200,00	215,49

Obteniendo pues un caudal de abastecimiento de agua potable de:

CAUDAL PUNTA TOTAL: 215,49 m³/día

- Se realizará el suministro de este caudal desde la Red General del Canal de Isabel II situada en la Calle Miguel Roca i Junyet con una tubería de fundición de 150 mm. de diámetro. Se conforma una red en malla para todo el Sector S-6 que se definirá en el Proyecto de Urbanización.
- Se preverá la colocación de Hidrantes de Incendios, en número suficiente, que se detallarán con mayor definición en el Proyecto de Urbanización.
- Se preverán una ventosa para purga de aire en el punto más alto de la instalación y una llave de descarga para realizar fácilmente el vaciado de la tubería general y en su caso limpieza de la misma en el punto más bajo de la tubería. Se detallarán con mayor definición en el Proyecto de Urbanización.

La red de saneamiento se diseñará para recoger independientemente las aguas residuales domésticas de las pluviales, por lo que será un sistema separativo. Para su cálculo se tienen en cuenta las mismas determinaciones que para la red de abastecimiento de agua. La red de saneamiento, tanto de aguas



negras como de aguas blancas, se conectará a las redes existentes en las Calles Manuel Fraga Iribarne, Gregorio Peces-Barba y Miguel Roca i Junyet.

- La red de saneamiento de aguas residuales se dimensionará conforme a la adenda al convenio para la gestión de los servicios de abastecimiento entre el Ilmo. Ayuntamiento de Torrejón de Velasco y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas firmado el 31 de Mayo de 2006 y en la que se aporta la demanda de saneamiento de aguas residuales, determinada aplicando al techo de planeamiento del Sector las dotaciones que para cada uso establecen las Normas del Canal, que es:

Sector	Viviendas	Dotacional (m ² edif)	Depuración (m ³ /d)
P.G.O.U.			
SECTOR SUELO URBANIZABLE			
S-6	112	4.200,00	127,03

Obteniendo pues un caudal de saneamiento de aguas residuales de:

CAUDAL PUNTA TOTAL: 127,03 m³/día

- La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará a partir de la Norma 5.2 de la Instrucción de Carreteras, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, relativa a la determinación de las secciones a considerar en el desagüe de caudales de escorrentía. Según dicha Norma, los caudales de aguas pluviales se relacionan con las precipitaciones y con las características de la cuenca aportadora, por medio de la fórmula:

$$Q_p = C \cdot I \cdot A$$

donde:

Q_p = Caudal máximo de aguas pluviales (m³/seg)

C = Coeficiente de escorrentía medio de la superficie aportadora de aguas pluviales:

- Cubierta edificios 0,70
- Resto parcela 0,40
- Viarios 0,85
- Zonas verdes 0,20

I = Intensidad máxima de lluvia previsible para un periodo de retorno dado (mm/h)

A = Superficie de la cuenca aportadora (Ha)

- Coeficiente de escorrentía

Para el cálculo de este coeficiente, hemos de considerar las distintas zonas que atraviesan las aguas en su recorrido hasta el sumidero de desagüe y desde éste hasta la sección de canalización en estudio. En efecto, existen zonas de diferentes características, a las que corresponden distintos coeficientes de escorrentía. De este modo, deducimos un



coeficiente medio ponderado, que resulta de aplicar a cada superficie de distinta naturaleza superficial, el coeficiente de escorrentía que le corresponde por sus características particulares, dividiendo el resultado obtenido por la superficie total de la zona a desaguar considerada.

Para las aguas que discurren por los viales de nueva construcción y otras áreas pavimentadas, consideraremos un coeficiente de escorrentía de 0,80. En tejados, se considera un valor de 0,90, en jardines de uso privativo de 0,15 donde suponemos una vegetación suficientemente densa o unos obstáculos equivalentes para dificultar la libre circulación del agua. En zonas a ajardinar de titularidad pública, el coeficiente parcial adoptado es de 0,20 al estimar una vegetación no tan densificada como en el caso de jardines privativos, mientras que, en el resto de las zonas libres de edificación o pavimentación, es decir terminadas en tierra, se contempla un coeficiente de escorrentía unitario de 0,25.

El terreno comprendido en el Sector que nos ocupa, forma parte de una cuenca que, en la zona que afecta al alcantarillado en estudio, se puede considerar limitada a su propio ámbito superficial. En efecto, debido a la propia configuración topográfica del terreno a desaguar tan solo habría que añadir parte de las aguas procedentes del límite Sector S-17 ubicado al Noroeste, pero la llegada de aguas quedará impedida cuando se desarrolle el mismo ya que entre ambos sectores se realizará el Sistema General Viario correspondiente a la circunvalación Sur del municipio, y quedando impedida la llegada de aguas de escorrentía al mismo desde otros lugares debido a la existencia de la carretera M-404 que corta la cuenca vertiente.

De acuerdo con las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, en las parcelas destinadas a uso residencial es previsible una edificación en dos plantas pero con una ocupación en planta que será como máximo el 60% de la edificabilidad máxima permitida, que asciende a 17.542,00 m², mientras que en la parcela destinada a equipamiento la superficie de ocupación de suelo con la edificación no podrá superar el 60% de la parcela neta y la edificabilidad máxima permitida es de 4.200,00 m². Los parámetros anteriormente indicados, conducen a que la ocupación máxima en planta con la edificación alcance

$$17.542,00 \times 0,60 + 4.200,00 \times 0,60 = 13.045,20 \text{ m}^2$$

a los que habría de añadir 19,11 m² del centro de transformación a implantar en la ordenación para su servicio, y 24,00 m² de posible edificación en los espacios libres de dominio y uso público.

En los supuestos antes indicados, resulta una superficie edificada total de 13.088,31 m² construidos. Dentro de la superficie de parcela residencial no ocupada por edificación consideraremos un 25% de áreas soladas, otro 50% de espacios



ajardinados de carácter privado y el 25% restante zonas terrazas sin recibir pavimentación alguna, mientras que en la parcela dotacional estos porcentajes pasan a ser 30% para superficies soladas, 15% de espacios ajardinados de carácter público y el 55% restante con terminación terraza.

A estos efectos, la superficie de los espacios libres (zonas verdes), se considerará como jardines públicos.

En estas condiciones, obtenemos el terreno a drenar por las alcantarillas y ramales que afectan al saneamiento proyectado, con los valores siguientes:

Edificación: 13.088,31 m²
Viales y solado: 17.953,46 m²
Jardines privativos: 3.508,40 m²
Jardines públicos: 1.342,28 m²
Sin pavimentar ni edificar: 2.678,20 m²

que nos da una superficie total considerada de 38.570,65 m².

Con los datos anteriormente indicados, resulta un coeficiente de escorrentía ponderado de 2,70.

- Tiempo de concentración

En general, el tiempo de concentración se compone de dos sumandos, uno es el tiempo necesario para que el agua llegue, discurriendo por el terreno, desde el punto más alejado de la cuenca hasta el sumidero considerado. El segundo sumando corresponde al tiempo necesario para que el agua recogida recorra, a través de las nuevas canalizaciones de alcantarillado proyectadas, la distancia existente entre el citado sumidero y la sección en estudio considerada.

Como ya hemos comentado anteriormente el primer sumando será nulo toda vez que el Sector no recogerá aguas pluviales del exterior.

El agua de lluvia caída sobre el punto más desfavorable de la nueva urbanización ha de recorrer, a través del vial pavimentado hasta verter en el sumidero más próximo, una distancia de 25,00 m. y, posteriormente, a través de la red de alcantarillado una distancia de unos 415,00 m. con una pendiente superficial media del 1,75%. Entrando con los valores obtenidos en el ábaco correspondiente de la mencionada instrucción, se obtiene un valor de 3,35 minutos.

Según lo anterior, adoptamos un valor para el tiempo de concentración total de 3,35 minutos.

- Intensidad máxima de lluvia

Se parte de un período de retorno de 10 años, en función de que la red que se proyecta desaguará zonas en las que el riesgo de inundación de sótanos, o almacenes con mercancías depositadas, no es demasiado costoso. Existirá por otra parte bastante superficie ajardinada, o al menos libre de edificación o pavimentación, lo que nos sitúa del lado de la seguridad en este sentido.



Para una precipitación entre 10 minutos y 2 horas, y un periodo de retorno de 10 años, siguiendo la curva del gráfico para un aguacero de 20 minutos, tendríamos una intensidad de 175 litros/hora/Ha.

A la vista de todos los datos anteriores llegamos a un caudal de:

$$Q_p = 289,63 \text{ l/s}$$

Obteniendo pues un caudal de saneamiento de aguas pluviales de:

CAUDAL PUNTA TOTAL: 25.024,03 m³/día

Como ya se ha comentado anteriormente, en la parcela de Espacios Libres - Zona Verde que linda con la parcela Dotacional se dispondrá una balsa de laminación para de esta forma poder acumular el agua de lluvias torrenciales evitando que la misma discurra por la red de pluviales municipales y pueda provocar que la misma entre en carga y se puedan producir episodios de inundaciones y entrada de agua en las viviendas. La capacidad de dicha balsa de laminación será de unos 1.500 m³.

La red eléctrica. El suministro de energía eléctrica al sector se realizará desde ST Parla Línea 5 a la tensión de 15 kV. Se realizará una nueva red de media tensión que conectará el centro de transformación previsto en el Sector, haciendo entrada y salida entre la derivación a CT Torrejón de Velasco y el tramo aéreo que conecta con CT Riegos, según las indicaciones dadas por IBERDROLA S.A. (Compañía Suministradora) y que queda recogido en el Proyecto de Urbanización, teniendo en cuenta los coeficientes de potencia y simultaneidad precisos, así como el grado de electrificación establecido en el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión (REBT).

En la ubicación de los centros de transformación se deberá tener en cuenta:

- Los terrenos sean de titularidad privada para su posterior cesión a la compañía suministradora.
- Su localización geométrica dentro del sector, a fin de que las caídas de tensión producidas por la longitud de los conductores sean proporcionales y lo menores posibles.

En principio se prevé 1 centro de transformación con 2 transformadores definidos en la documentación gráfica, en la Manzana 5 en la linde entre la parcela destinada a Equipamiento Dotacional y la parcela destinada a Zonas Verdes - Espacios Libres.

La red de baja tensión se dimensionará teniendo en cuenta que la máxima caída de tensión no debe sobrepasar el 5% de tensión nominal.

La red de alumbrado público, que se refiere a la iluminación de la red viaria, sobrepasará la mínima establecida en las Normas sobre urbanización, que al efecto recoge el P.G.O.U., si bien su definición detallada se establecerá en el Proyecto de Urbanización.



La red de gas natural se representa en la documentación gráfica y con punto de conexión.

La red de telefonía, se representa en la documentación gráfica y con punto de conexión, y en el Proyecto de Urbanización se complementará para cumplir la normativa específica vigente:

- Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.
REAL DECRETO LEY 1/1998, de 27-FEB, de la Jefatura del Estado
B.O.E.: 28-FEB-98
- Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.
REAL DECRETO 279/1999, de 22-FEB, del Ministerio de Fomento
B.O.E.: 9-MAR-99
- Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.
ORDEN de 26-OCT-99, del Ministerio de Fomento
B.O.E.: 9-NOV-99
Corrección de errores: 21-DIC-99

Para regular las condiciones urbanísticas a las que deben someterse la instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, a fin de que su implantación produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual en el espacio urbano, se seguirán las condiciones que al efecto establece la PRIMERA ORDENANZA REGULADORA de las CONDICIONES URBANÍSTICAS de las INSTALACIONES y FUNCIONAMIENTO de los ELEMENTOS y EQUIPOS de TELECOMUNICACIONES de Madrid BOCM nº 2 de 4 de Enero de 2000.

4.5. Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo

La entidad física real objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, una vez realizado el correspondiente levantamiento topográfico es de 5,8475 Ha., por lo que se deberán actualizar los valores de Aprovechamiento Lucrativo del Sector, manteniendo fijos el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto y la Edificabilidad que vienen marcados y fijados por el P.G.O.U., en función de esta nueva superficie.

En la ficha urbanística del P.G.O.U. se definen de forma concreta los parámetros generales de referencia del Sector S-6 con su entorno. A este respecto en esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 quedan recogidos los viarios perimetrales que delimitan el sector y que establecen su relación y conexión con la trama urbana, así como con los servicios urbanos generales de la ciudad en su entorno.

Por tanto, como ya se ha visto, es necesario adaptar los valores del Aprovechamiento Lucrativo de los diferentes usos permitidos en el Sector S-6 a la vez que las Cesiones estipuladas por la Ley del Suelo, en función de este nuevo Aprovechamiento Lucrativo, y por la propia ficha urbanística de desarrollo del P.G.O.U. Se ha planteado las divisiones en manzanas, según aparece recogido en la documentación gráfica, con una tipología en parcelas para viviendas



unifamiliares adosada en hilera, pareada o aislada para la vivienda libre, que es la única que aparece reflejada en la ficha urbanística de desarrollo del sector.

De esta manera se obtiene el nuevo Aprovechamiento Lucrativo Total como:

$$\text{Apr. Lucrativo Total} = \frac{5,8475}{5,5491} \times 16.647 = 17.542$$

Pasamos a continuación a comparar estos valores, los definidos por la ficha urbanística de gestión del P.G.O.U. y los nuevos en función de la superficie real topográfica, en la tabla que se adjunta.

Como se puede comprobar en ningún momento se modifican los valores del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto ni la Edificabilidad.

Esta ficha sufrirá variación en cuanto al Aprovechamiento Tipo ya que según las determinaciones marcadas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en su Artículo 38, punto 2, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Dicha ficha modificada se presentará más adelante.



DENOMINACION	S-6	P.G.O.U.	Modificación Puntual*
Características			
Superficie del Sector		5,5491 Ha	5,8475 Ha
Superficie de Sistemas Generales Adscritos		0,0000 Ha	0,0000 Ha
S.G. Viario		0,0000 Ha	0,0000 Ha
S.G. Espacios Libres y Zonas Verdes		0,0000 Ha	0,0000 Ha
Superficie del Sector+Sistemas Generales		5,5491 Ha	5,8475 Ha
Uso Principal	Residencial	3,0813 ha	2,9596 ha
Sistema de Actuación	Compensación		
Número Máximo de Viviendas			
Densidad Máxima del Sector (sin S.G.)		18 Viv/Ha	18 Viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		112 Viv	112 Viv
Cesiones Obligatorias y Gratuitas			
Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento			
Cesiones Vinculantes			
Equipamiento Docente, Interés Público y Social		0,4200 Ha	0,4200 Ha
Espacios Libres y Zonas Verdes		0,3203 Ha	0,6868 Ha
Viario		1,7275 Ha	1,7811 Ha
Total		2,4678 Ha	2,8879 Ha
Aprovechamientos			
Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto		0,3250 Ua/m2	0,3250 Ua/m2
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre (RL=1)		16,647 m2c	17,542 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Protegido (RP=0,90)		0 m2c	0 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Industrial (IND=0,80)		0 m2c	0 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Terciario (TER=0,85)		0 m2c	0 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Total		16,647 m2c	17,542 m2c
Edificabilidad		0,3000 m2c/m2s	0,3000 m2c/m2s



4.6. Cálculo de la Edificabilidad

4.6.1. Vivienda Unifamiliar en Parcela Individual (VL)

Se corresponde con las manzanas de la Ordenación de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 denominadas:

<u>Manzana</u>	<u>Superficie</u>
Manzana 1	3.826,91 m ² _s
Manzana 2	10.750,31 m ² _s
Manzana 3	10.132,40 m ² _s
Manzana 4	4.867,25 m ² _s
Superficie Total	29.576,87 m ² _s
Nº máximo de viviendas	112
Nº máximo de alturas	2
Superficie edificable máxima (s/P.G.O.U.)	17.542,00 m ² _c

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:

$$17.542,00 \text{ m}^2_{\text{c}} / 29.576,87 \text{ m}^2_{\text{s}} = 0,5931 \text{ m}^2_{\text{c}}/\text{m}^2_{\text{s}}$$

Comprobación:

$$29.576,87 \text{ m}^2_{\text{s}} \times 0,5931 \text{ m}^2_{\text{c}}/\text{m}^2_{\text{s}} = 17.542,00 \text{ m}^2_{\text{c}} \leq 17.542,00 \text{ m}^2_{\text{c}}$$

No se ha computado dentro de estos valores la superficie que corresponde a la parcela destinada a Infraestructuras de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 dentro de la Manzana 5 toda vez que dicha parcela no posee límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación, tal y como marca la ordenanza de aplicación para las infraestructuras del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

4.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo

4.7.1. Tipología de Uso

Se corresponde con las tipologías de uso de la Ordenación de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 denominadas:

<u>Uso</u>	<u>Coficiente Homogeneización</u>
Residencial Libre	1,00
Residencial Protegido	0,90
Industrial	0,80
Terciario	0,85

Según marca la ficha del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto es 0,3250 Ua/m² por lo que para nuestro Sector tendremos:



Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto:
 $58.474,96 \text{ m}^2 \times 0,3250 \text{ Ua/m}^2 = 18.029,36 \text{ Ua}$

Aplicando los coeficientes de homogeneización que se han visto anteriormente tendremos la siguiente tabla de aprovechamientos lucrativos del Sector:

Uso	Edificabilidad	Coefficiente Homogeneización	Aprovechamiento
Residencial Libre	12.256,90 m ² _s	1,00	12.256,90 m ² _a
Residencial Protegido	5.872,33 m ² _s	0,90	5.285,10 m ² _a
Industrial	0,00 m ² _s	0,80	0,00 m ² _a
Terciario	0,00 m ² _s	0,85	0,00 m ² _a
		Total	17.542,00 m ² _a

Comprobación:

$$17.542,00 \text{ m}^2_c / 58.474,96 \text{ m}^2_s = 0,2999 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s \leq \mathbf{0,3000 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s}$$

4.8. Determinaciones de la Ley del Suelo

Vamos a ver las determinaciones impuestas por la Ley 9/2001 (Texto Consolidado de 18 de mayo de 2018), de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre el Sector S-6 en función de la nueva edificabilidad que se ha obtenido con la nueva delimitación del Sector.

SOBRE LAS REDES PÚBLICAS (Artículo 36).

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:
 - a) Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
 - b) Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco al nivel supramunicipal.
 - c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.
2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:



a) Redes de infraestructuras, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de comunicaciones, tales como viarias, ferroviarias, portuarias, aeroportuarias y telefónicas.
- 2º Red de infraestructuras sociales, tales como abastecimiento, saneamiento y depuración.
- 3º Red de infraestructuras energéticas, tales como eléctricas y gasísticas.

b) Redes de equipamiento, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.
- 2º Red de equipamientos sociales, tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos, administrativos y demás usos de interés social.

c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

- 1º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.
- 2º Red de viviendas públicas o de integración social.

...

4. El sistema de redes supramunicipales solo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto por el planeamiento general. En consecuencia, la definición de cualquier elemento de una red pública supramunicipal, localización, capacidad o cualesquiera otras características de los suelos que formen parte de las redes supramunicipales en un Municipio serán las que resulten de las determinaciones establecidas por estos planeamientos en suelos urbanizables.

En el Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se obtienen las siguientes dotaciones para la RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL a resultas de aplicar los estándares mencionados en el Artículo 36 antedicho y cuantificado en el Artículo 91:

Superficie REAL del Sector S-6	58.474,96 m ² _s
Aprovechamiento lucrativo Total s/ficha modificada del P.G.O.U.	17.542,00 m ² _c
Edificabilidad resultante	0,2999 < 0,30 m ² _c / m ² _s



- a) No se marca ninguna cesión correspondiente a redes supramunicipales en el planeamiento general para este Sector por lo que dicha cesión será nula.

Red supramunicipal: 0,00 m²_s

5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

A tales efectos, y por referencia a la capacidad total máxima de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables y respecto a un módulo de 100 metros cuadrados de superficie edificable de cualquier uso, excepto el industrial, deberán cederse 20 metros cuadrados por dicho concepto, cuyo destino será fijado por dichas necesidades.

En el Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se obtienen las siguientes dotaciones para la RED GENERAL a resultas de aplicar los estándares antedichos:

Superficie REAL del Sector S-6	58.474,96 m ² _s
Aprovechamiento lucrativo Total s/ficha modificada del P.G.O.U.	17.542,00 m ² _c
Edificabilidad resultante	0,2999 < 0,30 m ² _c / m ² _s

Red general: 17.542,00 x 20/100 = 3.508,40 m²_s

En el caso concreto del Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se destinan 3.508,40 m²_s a red general de espacios libres públicos arbolados para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales del municipio, por lo que se cumple lo estipulado por la Ley del Suelo.

6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.



- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.
- c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.

En el Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se obtienen las siguientes dotaciones para la RED LOCAL a resultas de aplicar los estándares antedichos:

Superficie REAL del Sector S-6	58.474,96 m ² _s
Aprovechamiento lucrativo Total s/ficha modificada del P.G.O.U.	17.542,00 m ² _c
Edificabilidad resultante	0,2999 < 0,30 m ² _c / m ² _s

- a) Equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios:

30 m²_s/100 m²_c

$$R_{LEQ} = 17.542,00 \times 30/100 = 5.262,60 \text{ m}^2_s$$

- b) Espacios libres públicos arbolados:

$$R_{LEQ}/2$$

$$R_{LEAr} = 5.262,90 \text{ m}^2_s/2 = 2.631,30 \text{ m}^2_s$$

- c) Plazas de aparcamiento en interior de parcelas:

1,5 plazas/100 m²_c

$$P_{I\text{Apa}} = 17.542,00 \times 1,5 \text{ plazas}/100 \text{ m}^2_c = 263 \text{ plazas}$$

En el caso concreto del Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se destinan las siguientes superficies a cada uno de los destinos marcados por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- a) Equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios:

4.200,00 m²_s (> 2.631,30 m²_s) destinados a red local de equipamientos, por lo que se cumple lo estipulado por la Ley del Suelo.

- b) Espacios libres públicos arbolados:

3.203,00 m²_s (> 2.631,30 m²_s) destinados a red local de espacios libres públicos arbolados, por lo que se cumple lo estipulado por la Ley del Suelo.

- c) Plazas de aparcamiento en interior de parcelas:

En la ficha urbanística de gestión modificada no se hace mención al número de plazas de aparcamiento en el interior de parcelas, sino que dicho número vendrá condicionado por la aplicación de la ordenanza de aplicación correspondiente a las parcelas resultantes.



SOBRE LOS USOS DEL SUELO (Artículo 38).

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo.
2. En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

En el Sector S-6, objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se puede observar en la ficha urbanística del P.G.O.U. que todo el Aprovechamiento Lucrativo está destinado a Residencial Libre por lo que no se destina ninguna edificabilidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Sin embargo, tal y como marca el Artículo 38, en su punto 2, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y es por ello por lo que se destina la siguiente edificabilidad a desarrollar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Edificabilidad viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 5.262,60 m²

4.8.1. Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre las Redes Públicas (Artículo 36) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)

A continuación, se presenta un cuadro en el que se detallan todas las cesiones correspondientes a las determinaciones de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, de la ficha del P.G.O.U. del municipio y de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid:



CESIONES VINCULANTES	s/M.P.O.P.	s/P.G.O.U.	s/Ley 9/2001
COMUNIDAD de MADRID			
Red Pública Supramunicipal			
MUNICIPIO de TORREJÓN DE VELASCO			
Red General	3.508,40 m ² _s		3.508,40 m ² _s *
Red Local ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS	3.359,35 m ² _s	3.203,00 m ² _s	2.631,30 m ² _s
Red Local EQUIPAMIENTOS	4.200,00 m ² _s	4.200,00 m ² _s	2.631,30 m ² _s
Red Local INFRAESTRUCTURAS VIARIO (viales)	17.811,23 m ² _s	17.275,00 m ² _s	
TOTAL cesiones vinculantes	28.878,98 m ² _s	24.678,00 m ² _s	8.771,00 m ² _s

(*) La cesión del sistema de Red General será la correspondiente a 3.508,40 m²_s para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales. En el caso particular de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se destinarán a Espacios Libres Arbolados.

NOTA: Los cálculos están realizados para un aprovechamiento lucrativo de 17.542,00 m²_c (según Aprovechamiento Lucrativo modificado en función de la superficie real del Sector).

Y a continuación se presenta un cuadro resumen con el total de cesiones:

CESIONES VINCULANTES	s/M.P.O.P.	s/P.G.O.U.	s/Ley 9/2001
COMUNIDAD de MADRID			
TOTAL cesiones vinculantes			
MUNICIPIO de TORREJÓN DE VELASCO			
TOTAL cesiones vinculantes	28.878,98 m ² _s	24.678,00 m ² _s	8.771,00 m ² _s

Como se puede comprobar las cesiones vinculantes que propone la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 son de 28.878,98 m²_s siendo superiores en 4.200,98 m²_s a las determinadas por el P.G.O.U. del municipio y en 20.107,98 m²_s a las determinadas por la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 propondrá más adelante los usos concretos, para las reservas de centros docentes y servicios de interés público y social, que no hayan sido prefijados por el P.G.O.U.

4.8.2. Cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo sobre los Usos del Suelo (Artículo 38) y las del P.G.O.U. (Ficha Urbanística de Gestión)

A continuación, pasamos a justificar que aunque la ficha urbanística del P.G.O.U. marcaba la no existencia de edificabilidad destinada a desarrollar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada si va a destinar el 30 por 100 de la edificabilidad a desarrollar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública tal y como marca el Artículo 38, en su punto 2, de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.



- a) Se adjunta la ficha urbanística de gestión del Sector S-6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco modificada en función de la nueva superficie del Sector donde se puede observar que todo el aprovechamiento lucrativo está destinado a vivienda libre y la no existencia de aprovechamiento lucrativo destinado a vivienda protegida:



SUELO URBANIZABLE		Area de Reparto 1	
DENOMINACION	S-6	Localización	P-3.2
Características			
Superficie del Sector		5,8475	Ha
Superficie de Sistemas Generales Adscritos		0,0000	Ha
	S.G. Viario	0,0000	Ha
	S.G. Espacios Libres y Zonas Verdes	0,0000	Ha
Superficie del Sector+Sistemas Generales		5,8475	Ha
Uso Principal		Residencial	2,9596 ha
Sistema de Actuación		Compensación	
Número Máximo de Viviendas			
Densidad Máxima del Sector (sin S.G.)		18	Viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		112	Viv
Cesiones Obligatorias y Gratuitas			
	Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento		
Cesiones Vinculantes			
	Equipamiento Docente, Interés Público y Social	0,4200	Ha
	Espacios Libres y Zonas Verdes	0,6709	Ha
	Viario	1,7970	Ha
	Total	2,8879	Ha
Aprovechamientos			
Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto		0,3250	Ua/m2
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre (RL=1)		17.542	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Protegido (RP=0,90)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Industrial (IND=0,80)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Terciario (TER=0,85)		0	m2c
Aprovechamiento Lucrativo Total		17.542	m2c
Edificabilidad		0,3000	m2c/m2s
Plazos			
Presentación del Plan Parcial		Primer Cuatrienio	
Nota: El Sector debe asumir la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los mismos conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II			
Objetivos			
Salto hacia el oeste del desarrollo urbano, su implantación permitirá desdoblarse la red de saneamiento hacia el arroyo evitando de esta manera que las aguas de escorrentía atraviesen el casco urbano.			
Permitirá concentrar nueva central de telefonía.			
Resuelve la mitad de la rotonda en la zona de la entrada.			
Area de Protección Arqueológica Nivel B			
Observaciones			
Convenio firmado con la Propiedad pendiente con el Ayuntamiento.			
Se observarán las condiciones de enterramiento de líneas eléctricas aéreas y la subterranización de c. de transformación.			
Condicionado a la existencia y operatividad de la EDAR.			
Afección del Sistema General de Carreteras de la M-404. Cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Cumplimiento Decreto 78/99 de protección acústica.			



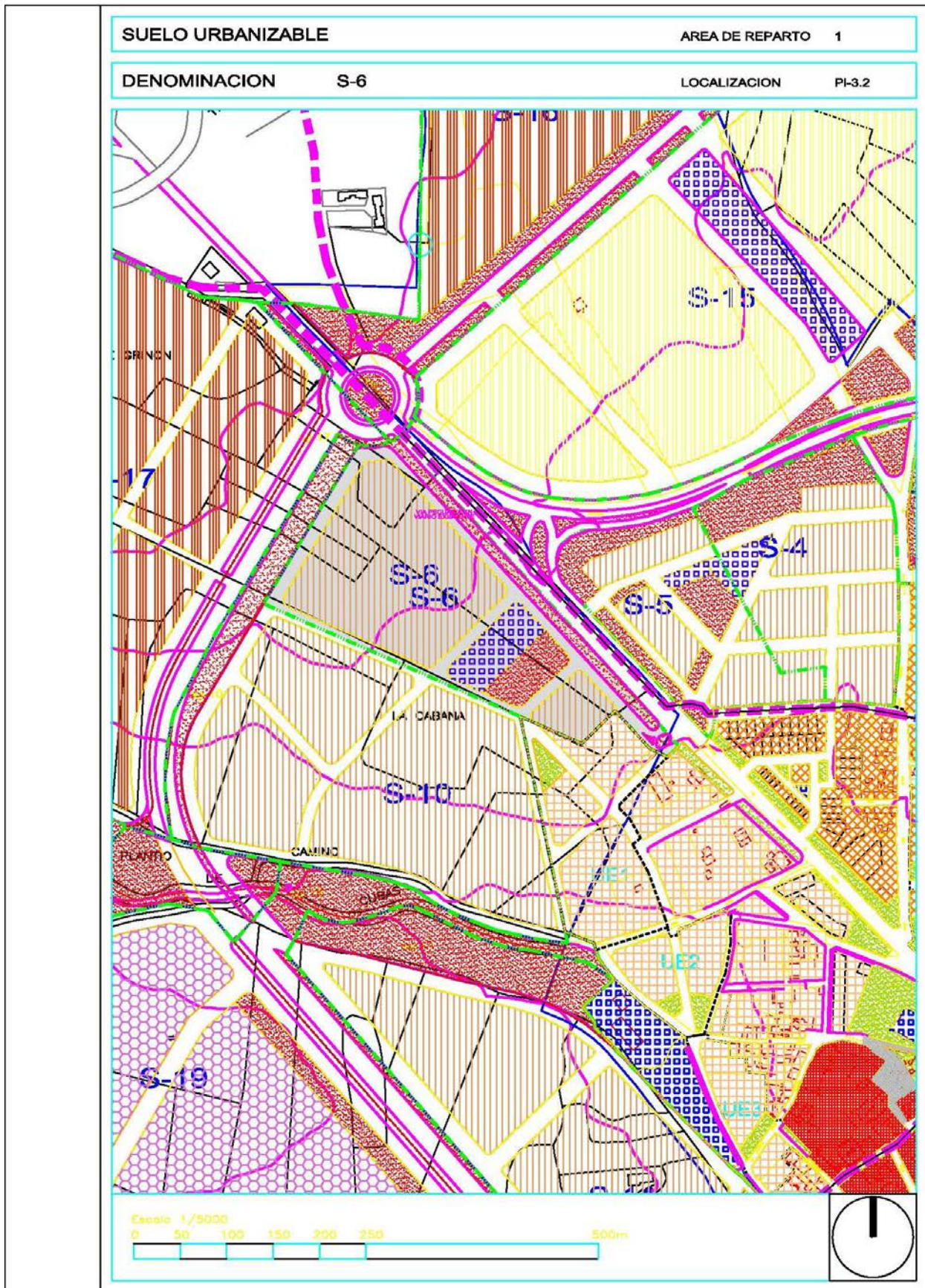
Sin embargo, tal y como marca el Artículo 38, en su punto 2, en suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y es por ello por lo que se destina la siguiente edificabilidad a desarrollar viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Por tanto se adjunta la ficha urbanística de gestión del Sector S-6 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco modificada en función de lo determinado por el Artículo 38, en su punto 2, destinando el 30 por 100 de la edificabilidad residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta ficha urbanística de gestión será la que sustituya a la existente en el P.G.O.U.



SUELO URBANIZABLE		Area de Reparto 1	
DENOMINACION	S-6	Localización	P-3.2
Características			
Superficie del Sector		5,8475	Ha
Superficie de Sistemas Generales Adscritos		0,0000	Ha
	S.G. Viario	0,0000	Ha
	S.G. Espacios Libres y Zonas Verdes	0,0000	Ha
Superficie del Sector+Sistemas Generales		5,8475	Ha
Uso Principal		Residencial	2,9596 ha
Sistema de Actuación		Compensación	
Número Máximo de Viviendas			
Densidad Máxima del Sector (sin S.G.)		18	Viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		112	Viv
Cesiones Obligatorias y Gratuitas			
Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento			
Cesiones Vinculantes			
	Equipamiento Docente, Interés Público y Social	0,4200	Ha
	Espacios Libres y Zonas Verdes	0,6868	Ha
	Viario	1,7811	Ha
	Total	2,8879	Ha
Aprovechamientos			
Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto		0,3250	Ua/m ²
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre (RL=1)		12.279	m ² c
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Protegido (RP=0,90)		5.263	m ² c
Aprovechamiento Lucrativo Industrial (IND=0,80)		0	m ² c
Aprovechamiento Lucrativo Terciario (TER=0,85)		0	m ² c
Aprovechamiento Lucrativo Total		17.542	m ² c
Edificabilidad		0,3000	m ² c/m ² s
Plazos			
Presentación del Plan Parcial		Primer Cuatrienio	
Nota: El Sector debe asumir la financiación de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de los mismos conforme al Convenio que se suscriba entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II			
Objetivos			
Salto hacia el oeste del desarrollo urbano, su implantación permitirá desdoblarse la red de saneamiento hacia el arroyo evitando de esta manera que las aguas de escorrentía atraviesen el casco urbano.			
Permitirá concentrar nueva central de telefonía.			
Resuelve la mitad de la rotonda en la zona de la entrada.			
Area de Protección Arqueológica Nivel B			
Observaciones			
Convenio firmado con la Propiedad pendiente con el Ayuntamiento.			
Se observarán las condiciones de enterramiento de líneas eléctricas aéreas y la subterranización de c. de transformación.			
Condicionado a la existencia y operatividad de la EDAR.			
Afección del Sistema General de Carreteras de la M-404. Cumplimiento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Cumplimiento Decreto 78/99 de protección acústica.			





A continuación se aporta una comparación entre los parámetros de la ficha urbanística de gestión del P.G.O.U. y los nuevos parámetros urbanísticos en función de la superficie real topográfica y de la edificabilidad destinada no solo a viviendas libres sino también a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.



DENOMINACION	S-6	P.G.O.U.	Modificación Puntual
Características			
Superficie del Sector		5,5491 Ha	5,8475 Ha
Superficie de Sistemas Generales Adscritos		0,0000 Ha	0,0000 Ha
S.G. Viario		0,0000 Ha	0,0000 Ha
S.G. Espacios Libres y Zonas Verdes		0,0000 Ha	0,0000 Ha
Superficie del Sector+Sistemas Generales		5,5491 Ha	5,8475 Ha
Uso Principal		Residencial	Residencial
Sistema de Actuación		Compensación	Compensación
Número Máximo de Viviendas			
Densidad Máxima del Sector (sin S.G.)		18 V/iv/Ha	18 V/iv/Ha
Número Máximo de Viviendas		112 V/iv	112 V/iv
Cesiones Obligatorias y Gratuitas			
Cesiones Vinculantes	Se cumplirá lo establecido en el Reglamento de Planeamiento		
	Equipamiento Docente, Interés Público y Social	0,4200 Ha	0,4200 Ha
	Espacios Libres y Zonas Verdes	0,3203 Ha	0,6868 Ha
	Viario	1,7275 Ha	1,7811 Ha
	Total	2,4678 Ha	2,8879 Ha
Aprovechamientos			
Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto		0,3250 Ua/m2	0,3250 Ua/m2
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Libre (RL=1)		16.647 m2c	12.279 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Residencial Protegido (RP=0,90)		0 m2c	5.263 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Industrial (IND=0,80)		0 m2c	0 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Terciario (TER=0,85)		0 m2c	0 m2c
Aprovechamiento Lucrativo Total		16.647 m2c	17.542 m2c
Edificabilidad		0,3000 m2c/m2s	0,3000 m2c/m2s



4.9. Ordenanzas Reguladoras de Aplicación

4.9.1. Generalidades

4.9.1.1. Objeto y Contenido de estas Ordenanzas

Las Ordenanzas Reguladoras se redactan con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de edificabilidad públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en función de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, incluidas las de carácter provisional, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).

El contenido de estas normas se ajustará a las exigencias de las Leyes del Suelo tanto de ámbito estatal, regionales o comunitarias vigentes, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y se ajustará a las determinaciones del P.G.O.U. de este municipio, aprobado definitivamente por la Comunidad de Madrid, el 25 de Julio de 2000.

En cumplimiento del artículo 9.2.14. Condiciones de zonificación y edificación del P.G.O.U., las ordenanzas de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, se copian literalmente las del suelo urbano en cuanto a Dotaciones y Equipamientos, Sistemas de Espacios Libres y Zonas Verdes, Infraestructuras y Red Viaria, a fin de desarrollar el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que el Sector S-6 tiene asignadas en su ficha urbanística, así como los usos cuya implantación se prevé en ésta. Tan solo se crea una nueva ordenanza RU: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, en cuanto a la edificación unifamiliar, con los condicionantes de la ficha del P.G.O.U. y lo dispuesto en el Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación del documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

4.9.1.2. Ámbito de Aplicación

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-6, recogido dentro del Área de Reparto 1 y del primer cuatrienio en la ficha urbanística del P.G.O.U.

Se iniciará su uso y aplicación con la fecha de publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

4.9.1.3. Competencias e Interpretaciones

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco sin perjuicio de las que corresponden a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.



La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menor, e instalaciones, se efectuará por la corporación municipal.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que contra las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la Comunidad de Propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en el P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

4.9.1.4. Régimen Jurídico

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación Vigente.

4.9.2. Régimen Urbanístico del Suelo

4.9.2.1. Clasificación del Suelo

A los efectos de aplicación de estas ORDENANZAS, el ámbito territorial de aplicación de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se circunscribe al Sector S-6 del Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.) del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, en el que se clasifican las siguientes zonas o usos:

- 2.1.1. *Uso Residencial*
- 2.1.2. *Uso Dotacional*
- 2.1.3. *Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes*
- 2.1.4. *Uso de Infraestructuras Básicas*
- 2.1.5. *Uso de Red Viaria*

Las zonas que se han descrito con anterioridad vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Usos Característicos y Fases de Ejecución.
- Cuantificados en el cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada zona.



En todo aquello que no venga expuesto en estas Ordenanzas Reguladoras se estará a lo dispuesto y estipulado en el Capítulo 4 y siguientes del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

Se hace mención expresa que se cumplen todas las condiciones generales de edificación del capítulo 5 del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

2.1.1. *Uso Residencial*

Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado siguiente.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

- Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.



Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

B. Condiciones de ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,16 m² (0,40 m x 0,40 m), debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

C. Condiciones de servicios e instalaciones

C.1. De agua

Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

C.2. De energía eléctrica

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

C.3. De red de saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios

Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.



D. Condiciones de evacuación de humos y gases

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 1,00 metro por encima del caballete de la cubierta y que no exista ninguna otra edificación en altura en un radio de 15 m.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas y que todos los locales en planta baja deberán disponer de conductos de ventilación con salida a la cubierta del edificio.

E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 5 m², con una anchura mínima de 1,60 m. con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m. con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.
- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.
- Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m., el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m., el doble, de superficie útil incluyendo armarios.
- Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m., que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros.
- Aseo: 1,10 m² que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o



corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá que cumpla con la normativa específica.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m.). No obstante, esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m.) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m.).

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m. pero igual o superior a 2,30 m.

F. Condiciones de posición

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G. Condiciones de aparcamiento

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m² construidos para la Clase de Residencia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o bajo cubierto, planta baja, semisótano o sótano.

2.1.2. Uso Dotacional

Definición y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el apartado siguiente.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:



Clase Educación y Cultura:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria, de titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de educación secundaria que comprenden: centros para completar la enseñanza básica, centros de bachillerato y centros de formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.).
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial:

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

Clase Servicios públicos:

- Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la G.C., etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Clase Deportivo:

- Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.



Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.
- B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.
- D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.
- F. Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

Condiciones particulares de los espacios dotacionales

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

Condiciones particulares de la clase deportivo

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m. no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.



2.1.3. *Uso Espacios Libres y Zonas Verdes*

Definición y categorías

Corresponde 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 Jardines y Juegos de Niños:

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías 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.

Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

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.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona verde privada en este último caso.

Alineaciones

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.



Topografía

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

Materiales y texturas

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

Arbolado

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Dotaciones y servicios

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales.

Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el artículo 6.7. del documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Se deberá dar cumplimiento a la Norma Granada, como método aprobado por el Consejo de Gobierno (Acuerdo 7/11/91), para la valoración del arbolado ambiental.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.



2.1.4. *Uso de Infraestructuras Básicas*

Definición

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).

Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano 12. Encuadre Urbano y Zonificación como INFRAESTRUCTURA.

Carácter

La zona de servicios e infraestructuras tiene el carácter de Suelo de Dominio Privado afecto a un servicio público.

Condiciones de diseño urbano

No se podrán realizar en ningún caso, alteraciones a la topografía que afecten a los predios colindantes.

Los retranqueos en la parcela de Servicios de Infraestructuras se ajustarán a la normativa correspondiente del Reglamento Electrotécnico de los Centros de Transformación.

2.1.5. *Uso de Red Viaria*

Definición

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Peonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

Condiciones particulares

El viario se ajustará en el suelo urbano y urbanizable a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el apartado correspondiente de las Normas que establece al efecto el P.G.O.U., y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.



En todo caso se garantizará el cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano y el urbanizable, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. (1,20 m. de ancho libre).

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm., en batería (90°) 450 cm. y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm., 150 cm. y 100 cm. respectivamente.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

En caso de no especificarse, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

Aceras (ancho mínimo):	1,50 m.
Vías peatonales exclusivas:	5,00 m.
Máx. pendiente:	8%
Vías urbanas de acceso rodado:	
- Si la calle es de dos sentidos y sin alcorques en las aceras:	12 m. y máx. pendiente 10%
- Si la calle es de dos sentidos y con alcorques en las aceras:	14 m. y máx. pendiente 10%
Vías en áreas industriales:	12 - 18 m.
Máx. pendiente:	7,5%
Vías de ronda y accesos:	15 - 20 m.
Máx. pendiente:	7%
Grandes vías de comunicación:	25 m.
Máx. pendiente:	6,5%

Las pendientes anteriores podrán ser variadas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.



Tránsito peatonal y de vehículos

La separación entre el tránsito peatonal y el de vehículos señalado en los planos de ordenación tiene el carácter indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, si bien su alteración deberá ser motivada y considerada por la Corporación municipal una vez sometida a un mes de información pública y estudiadas las alegaciones que contra esta variación pudieran presentarse.

Materiales y tratamientos

A. *Sendas públicas para peatones y carriles para bicicletas*

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

En cualquier caso, la pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de Casco Antiguo se hará con materiales pétreos.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón.

El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación,



realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

B. *Calles de coexistencia*

Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón, con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se determina como condición material para la totalidad del término municipal que los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C. *Calles con separación de tránsitos*

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón (aceras) sea superior a dos metros (2 m.), se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada y dicha acera.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,50 m., diferenciándose por diferencia de cota. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a un lado con ancho superior a 1,50 m. en el 100% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el



pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelo-cemento (gravacemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Vados permanentes

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm., y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.



Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo o columna vertical colocado sobre la acera, siendo obligatoria la primera disposición cuando la distancia entre alineaciones de la edificación en el punto considerado sea inferior a cinco metros (5 m.).

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1,25 m. de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 m. en caso contrario en que la edificación se retranquee respecto de la alineación oficial.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de alimentación serán siempre subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros (5 m.).

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,20 m.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, éstos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de un metro (1,00 m.), manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 m. y 6,50 m. dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo a sardinel o testa en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. de diámetro mínimo y de 1 m. de longitud que facilite el rendimiento de agua de riego.

4.9.3. Ordenanzas Generales de Urbanización y Edificación

La finalidad de las ordenanzas desarrolladas en la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 es regular las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el ámbito del Sector S-6 del Suelo Urbanizable Programado dentro del término municipal de Torrejón de Velasco.



4.9.3.1. Inspección de las Obras

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras necesarias complementarias; si el resultado no fuera satisfactorio, podrá ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del Promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los Directores Facultativos de las Obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en licencia.

4.9.4. Ordenanzas Particulares de las Zonas

En el caso particular del Sector S-6, del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, se aplican una serie de ordenanzas que son las que aparecen en el documento Normas Urbanísticas, capítulo 11. Zonas de Ordenanza, del propio P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

Además, deben cumplirse todas las condiciones que aparecen en el documento Normas Urbanísticas, Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación, del propio P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.



Ordenanza Zona 04. Ensanche

Se corresponde íntegramente con la ordenanza Zona 04. Ensanche por lo que se transcribe literalmente el Artículo 11.4. ZONA 04. ENSANCHE del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición

Esta es una ordenanza de aplicación del casco donde su estructura en manzana cerrada de viviendas crea un ámbito de transición entre el Casco Antiguo de Torrejón de Velasco y las nuevas zonas residenciales.

Grados

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

Tipologías Edificatorias

La tipología de la edificación es manzana cerrada para las viviendas multifamiliares y agrupada en hilera para las viviendas unifamiliares pero conformando manzanas cerradas.

Condiciones de Parcelación

Nueva parcelación: Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de 175 m² y frente mínimo de fachada de 6,50 m.

Parcela existente: Se consideran edificables todas las existentes que aun siendo menores permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, con accesibilidad desde viario público.

Condiciones de Volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²_c/m²_s
- Número máximo de plantas: 2 (planta baja + primera) + bajo cubierta)
- Altura máxima de la edificación a alero: 7,00 m

A efectos del cómputo de edificabilidad el bajo-cubierta computa 1/3 del total de su superficie en planta.

Condiciones de Posición

- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 55%
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 las diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales:
 - Vivienda multifamiliar: No se fijan retranqueos, debiéndose ajustar la edificación a las alineaciones.
 - Vivienda unifamiliar: 3,00 m.; 0,00 m en suelo urbano sin Unidad de Ejecución. El cuerpo del garaje podrá adosarse a la alineación si no tiene volumen superior.



Condiciones de uso

Uso principal:

Residencial, categoría 1ª y 2ª.

Usos complementarios:

Residencial, categoría 3ª.

Terciario Comercial, en categoría 1ª en planta baja.

Terciario Oficinas, en categoría 1ª y 2ª.

Dotacional, en todas sus categorías.

Industrial:

- Clase Industria ordinaria y talleres, categoría 1ª en PB.
- Clase Garaje-Aparcamiento, categoría 11ª.

Espacios Libres y Zonas verdes:

- Clase Jardines y Juegos de Niños, categoría 1ª y 2ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Condiciones estéticas

En cualquier caso, las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 15º y los 30º sexagesimales.

Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.



Ordenanza Zona 07. Dotaciones y Equipamientos

Se corresponde íntegramente con la ordenanza Zona 07. Dotaciones y Equipamientos por lo que se transcribe literalmente el Artículo 11.7. ZONA 07. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento del municipio. Entre otras áreas incluye las destinadas a la educación, al culto, al deporte, a la administración, a la asistencia social y sanitaria etc. Estos espacios, que actúan como elementos estructurantes dentro de la organización del municipio, se encuentran reflejados en el plano de "Calificación del Suelo".

Grados

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1: corresponde a las dotaciones y equipamientos que se localizan dentro del área de suelo urbano calificado con las zonas de ordenanza de Casco Antiguo y Especial Plaza.

Grado 2: corresponde a las dotaciones y equipamientos que no se localizan dentro de la citada área.

En nuestro caso en particular para el Sector S-6 será de aplicación el Grado 2 por no estar las dotaciones y equipamientos dentro del área de suelo urbano calificado con las zonas de ordenanza de Casco Antiguo y Especial Plaza.

Tipologías Edificatorias

No se establecen tipologías edificatorias específicas, debiéndose en cada caso estudiar la mayor adecuación de la edificación al entorno circundante.

Condiciones de Parcelación

Grado 1 (en Casco Antiguo):

- Parcela mínima edificable: 150,00 m²
- Frente mínimo: 6,00 m

Grado 2:

- Parcela mínima edificable: 500,00 m²
- Frente mínimo: 15,00 m

En nuestro caso en particular para el Sector S-6 serán de aplicación las condiciones del Grado 2.

Condiciones de Volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable son, por tanto, los siguientes:



Grado 1 (en Casco Antiguo):

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: será la resultante de aplicar el resto de las determinaciones establecidas en la ordenanza de Casco Antiguo.
- Número máximo de plantas: 2 (planta baja + primera)
- Altura máxima de la edificación a alero: 7,00 m.

Grado 2:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²_c/m²_s
- Número máximo de plantas: 2 (planta baja + primera) + bajo cubierta
- Altura máxima de la edificación a alero: 7,00 m.

En nuestro caso en particular para el Sector S-6 serán de aplicación las condiciones del *Grado 2*.

No obstante, lo determinado por estos parámetros, si del desarrollo de determinada dotación pública se necesitase superar alguno de los límites fijados, el Ayuntamiento en Pleno, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá autorizarlo con carácter excepcional.

Condiciones de Posición

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 las diferentes zonas de dominio privado.

Grado 1:

- Retranqueos: se ajustarán a las determinaciones establecidas en la ordenanza de Casco Antiguo.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 100%

Grado 2:

- Retranqueos: serán libres excepto si está establecida una alineación fija en los planos de ordenación.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 60%

En nuestro caso en particular para el Sector S-6 serán de aplicación las condiciones del *Grado 2*.

Condiciones de uso

Uso principal:

Dotacional, en todas sus categorías.

Usos complementarios:

Residencial, en categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por parcela, para guarda y custodia de las instalaciones.

Terciario Comercial, asociado al uso dotacional y como complemento de este.

Industrial, clase Garaje-Aparcamiento, categoría 11ª.



Espacios Libres y Zonas verdes:

- Clase Jardines y Juegos de Niños, categoría 1ª y 2ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes.

Otras condiciones

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.

Se observará en las dotaciones públicas limítrofes con el Arroyo de Peñuelas la condición de que sean instalaciones recreativas y/o deportivas al aire libre.



Ordenanza Zona 08. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes

Se corresponde íntegramente con la ordenanza Zona 08. Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes por lo que se transcribe literalmente el Artículo 11.8. ZONA 08. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

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.

Grados

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

Condiciones de Parcelación

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

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 ellas 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.



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 las Vías Pecuarias los usos serán los reglados por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.



Ordenanza Zona 09. Red Viaria

Se corresponde íntegramente con la ordenanza Zona 09. Red Viaria por lo que se transcribe literalmente el Artículo 11.9. ZONA 09. RED VIARIA del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

Condiciones Específicas

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 12 m² y una altura máxima de 2,80 m., por cualquier concepto.
- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Condiciones de uso

El Uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permiten como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección categoría 4ª y en su Clase Jardines en categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen.

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de este Plan General.

Red viaria con tratamiento especial

En el plano de "Calificación del Suelo" se ha querido diferenciar, y por tanto señalar, una serie de tramos dentro de la red viaria en los cuales se debe realizar un especial tratamiento del mismo.

Esto se debe a que si bien existe una coexistencia entre el uso peatonal y rodado se pretende potenciar más el primero sobre el segundo de manera que predomine el carácter peatonal y el tráfico restringido.

Por ello es necesario que el tratamiento superficial quede claramente diferenciado del acabado asfáltico del resto del viario y donde se debe plantear una mayor profusión de alcorques y áreas arboladas.

En este tipo de red viaria, se cumplirá lo descrito en el artículo 6.2.3., apartado B, de la presente normativa urbanística en la que se describe los materiales y tratamientos que con carácter general han de utilizarse en la pavimentación de estas calles de coexistencia.



Ordenanza Zona 10. Infraestructuras

Se corresponde íntegramente con la ordenanza Zona 10. Infraestructuras por lo que se transcribe literalmente el Artículo 11.10. ZONA 10. INFRAESTRUCTURAS del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco (Madrid).

Definición

Son las áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano.

Condiciones Especificas

Retranqueos: En las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3 metros para cualquier construcción en el Suelo Urbano y de 10 metros si es otra clase de suelo. Para el resto de las instalaciones, entre las que se incluyen las existentes en el momento de aprobación del Plan General, no se fijan retranqueos.

Edificabilidad: No se fija limite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

Condiciones de uso

Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación, servicio o infraestructura.

Otras condiciones

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del Plan General, así como, todos los proyectos de redes de agua potable deberán cumplir las normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.



Dentro de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 de Torrejón de Velasco se crea una nueva ordenanza de aplicación a la zona residencial unifamiliar, denominándola Ordenanza Zona RU. Residencial Unifamiliar, y que será de aplicación en las zonas en las que aparece representada en los planos del presente documento.

Ordenanza Zona RU. Residencial Unifamiliar

Corresponde a una ordenanza de nueva creación tomando como base la ordenanza existente en el P.G.O.U. como Zona 05. Residencial Unifamiliar a la que se le añaden ciertas puntualizaciones para clarificar las condiciones edificatorias más precisas en el Sector S-6 pero siempre cumpliendo como mínimo todo lo indicado en el P.G.O.U. de Torrejón de Velasco y más concretamente el Capítulo 5. Normas Generales de la Edificación del Documento de Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

Definición

Pertencen a esta Zona RU. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR las áreas adscritas al Plano 12. Encuadre Urbano y Zonificación donde aparecen grafiadas como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR y concretamente las manzanas UNO, DOS, TRES y CUATRO del Sector S-6.

Esta es una ordenanza de aplicación dentro del ámbito del Sector S-6 en suelo urbanizable programado que corresponde con su franja Noroeste, junto al acceso principal al Casco Antiguo de Torrejón de Velasco y las nuevas zonas residenciales, y se corresponde con la Ordenanza 05 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco a la que se le añaden ciertas puntualizaciones para clarificar las condiciones edificatorias más precisas.

Grados

A los efectos de la aplicación de la presente zona de ordenanza no se diferencia ningún grado.

Tipologías edificatorias

La tipología de la edificación es abierta en viviendas unifamiliares agrupadas en hilera, pareadas o aisladas, así como de edificación en manzana cerrada multifamiliar.

Condiciones de parcelación

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen la siguiente parcela y frente mínimos:

- Parcela mínima: 175,00 m²
- Frente mínimo: 6,00 m (se computará a estos efectos el chaflán, si existiese, en las parcelas de esquina)

Condiciones de volumen

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial.

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,5931 m²_c/m²_s
- Número máximo de plantas: 2 (planta baja + primera) + bajo cubierta



- Altura máxima de la edificación a alero: 7,00 m.
- Altura máxima del cuerpo del garaje que se adose a la alineación oficial a alero: 3,00 m.

A efectos del cómputo de edificabilidad el bajo-cubierta computa 1/3 del total de su superficie en planta.

Computará así mismo la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.), o estando destinados a estos usos superen los 80 m² útiles de superficie por vivienda.

Condiciones de posición

- Índice de ocupación máxima sobre parcela edificable: 60%
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 las diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueo a alineaciones oficiales: 3,00 m. tanto a fachada principal como a fachada secundaria.
En las parcelas de esquina, se considerará fachada principal aquella que posea menor longitud en contacto con un vial y fachada secundaria aquella que posea mayor longitud en contacto con un vial.
El cuerpo del garaje podrá adosarse a la alineación si no tiene volumen superior, en un frente máximo de 5,00 m., si el frente mínimo de la parcela es de 10,00 m., y de 3,50 m. en las parcelas con frente inferior a 10,00 m.
- Retranqueo a linderos laterales:

En viviendas aisladas	2,00 m.
En viviendas pareadas	0,00 m. en el lindero común 2,00 m. en el lindero libre
En viviendas adosadas	0,00 m.
En edificación multifamiliar	0,00 m. en caso de tratarse de idéntica tipología 2,00 m. en caso de tratarse de diferente tipología
- Retranqueo a lindero posterior: 5,00 m.

Condiciones de uso

Uso principal:

Residencial, categoría 1ª y 2ª.

Usos complementarios:

Residencial, categoría 3ª.

Terciario Comercial, en categoría 1ª en planta baja.

Terciario Oficinas, en categoría 1ª y 2ª.



Dotacional, en todas sus categorías.

Espacios Libres y Zonas verdes:

- Clase Jardines y Juegos de Niños, categoría 1ª y 2ª, en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos: los restantes

Condiciones estéticas

Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos. Tendrán la consideración de fachadas aquellas medianeras que queden vistas a otra parcela.

Las cubiertas de la edificación principal se resolverán con faldones inclinados con pendientes que oscilarán entre los 15º y los 30º sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo, pizarra o similares.

En el caso de la utilización del bajo-cubierta, la cubierta o plano de cubierta deberá tener una altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,50 m. en su punto más desfavorable.

Otras condiciones

Se reservarán como mínimo dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje.



Página en blanco



5. Características de la Ejecución

5.1. Estructura de la Propiedad

La estructura de la propiedad no es única, existiendo varios propietarios según se refleja a continuación en un cuadro, y que se ha constituido en Junta de Compensación para el desarrollo de la Actividad de Ejecución (sistema de ejecución privada recogido en el P.G.O.U. -SISTEMA de COMPENSACIÓN-) y acorde con lo establecido, al efecto, en la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 101.

La redacción de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 del Suelo Urbanizable Sectorizado según la Ley 9/2001 compete al Ayuntamiento de Torrejón de Velasco por iniciativa pública pero será la Junta de Compensación a quien le corresponda, por iniciativa privada, la ejecución de las obras de urbanización y el desarrollo de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 del Suelo Urbanizable Sectorizado.

5.1.1. *Datos Catastrales y Relación de Propietarios*

En los siguientes cuadros se recoge la estructura de la propiedad del Sector S-6 y se detallan los datos administrativos de cada uno de los propietarios para poder realizar las pertinentes comunicaciones oficiales, a la fecha de la redacción de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS AL SECTOR

Número Finca	Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Finca Registral	Propiedad	Porcentaje Propiedad	Superficie Catastral	Superficie Registral	Superficie Aportada	Porcentaje Aportación	Observaciones	
1	18	37	3095921VK3439N0001XU	264	Alonso Sotomayor Ingenieros y Arquitectos, S.L.	100,00 %	34.494,00 m ²	21.193,00 m ²	23.617,07 m ²	40,39 %	Adherido ⁽¹⁾	
2	18	38	3095922VK3439N0001IU	560	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	100,00 %	1.753,00 m ²	1.681,35 m ²	1.674,03 m ²	2,86 %	Adherido	
3	18	39	3095925VK3439N0001SU	7188	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	100,00 %	1.663,00 m ²	1.656,38 m ²	1.656,35 m ²	2,83 %	Adherido	
4	18	43	3095902VK3439N0001BU	7249	Alonso Sotomayor Ingenieros y Arquitectos, S.L.	100,00 %	6.718,00 m ²	1.900,51 m ²	1.900,51 m ²	3,25 %	Adherido	
5	18	45	3095905VK3439N0001QU	383	Angel Sotomayor Robles y María del Carmen Muñoz Rosado	100,00 %	28.413,00 m ²	26.858,92 m ²	24.765,30 m ²	42,36 %	Adherido	
6	18	48	-	7254	Antonio Muñoz Quiroga y María Antonia Salas Ponce	100,00 %	- m ²	1.248,09 m ²	1.443,96 m ²	2,47 %	Adherido ⁽²⁾	
7	18	88	3095904VK3439N0001GU	7168	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	100,00 %	3.409,00 m ²	3.418,45 m ²	3.417,74 m ²	5,84 %	Adherido	
									Superficie Total	58.474,96 m ²	100,00 %	

⁽¹⁾ Esta parcela que se aporta al Sector S-6 posee una superficie registral inferior a la superficie aportada ya que está pendiente de inscribirse un exceso de cabida de la finca original, que se escrituró posteriormente a la inscripción de la escritura de compra-venta de la misma. Dicha inscripción se practicará en el momento de llevarse a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad del pertinente Proyecto de Reparcelación-Compensación del Sector S-6 que se realizará una vez se obtenga la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

⁽²⁾ Esta parcela que se aporta al Sector S-6 no posee referencia catastral toda vez que viene definida en la Dirección General del Catastro como viales y las mismas no poseen referencia catastral ni tampoco superficie catastral.

DATOS ADMINISTRATIVOS DE LOS PROPIETARIOS

Número Finca	Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Finca Registral	Propiedad	Domicilio Social	N.I.F./C.I.F.
1	18	37	3095921VK3439N0001XU	264	Alonso Sotomayor Ingenieros y Arquitectos, S.L.	Calle Covarrubias, 22, 5º Derecha - 28.010 Madrid	B-80275563
2	18	38	3095922VK3439N0001IU	560	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	Calle Covarrubias, 22, 5º Derecha - 28.010 Madrid	B-80197049
3	18	39	3095925VK3439N0001SU	7188	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	Calle Covarrubias, 22, 5º Derecha - 28.010 Madrid	B-80197049
4	18	43	3095902VK3439N0001BU	7249	Alonso Sotomayor Ingenieros y Arquitectos, S.L.	Calle Covarrubias, 22, 5º Derecha - 28.010 Madrid	B-80275563
5	18	45	3095905VK3439N0001QU	383	Angel Sotomayor Robles María del Carmen Muñoz Rosado	Calle de la Cruz, 15 - 45.200 Illescas (Toledo)	03.708.707-A 03.776.069-K
6	18	48	-	7254	Antonio Muñoz Quiroga María Antonia Salas Ponce	Calle San José, 8 - 28.990 Torrejón de Velasco (Madrid)	70.018.957-B 70.019.003-B
7	18	88	3095904VK3439N0001GU	7168	Las Villas de Torrecalzada, S.L.	Calle Covarrubias, 22, 5º Derecha - 28.010 Madrid	B-80197049

Cód. Validación: 692PG5FRD6NWS44G5XL7Q3A9
Verificación: <https://torrejondevelasco.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 975



En el siguiente cuadro se recoge el resumen de superficie aportada por cada uno de los propietarios integrantes del Sector S-6, a la fecha de la redacción de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

Propietario	Superficie (dentro del Sector)	Porcentaje (dentro del Sector)
Alonso Sotomayor Ingenieros Arquitectos S.L.	25.517,58 m ²	43,64%
Ángel Sotomayor Robles y María del Carmen Muñoz Rosado	24.765,30 m ²	42,36%
Las Villas de Torrecalzada, S.L.	6.748,12 m ²	11,53%
Antonio Muñoz Quiroga	1.443,96 m ²	2,47%
Superficie Total	58.474,96 m ²	100,00%

Al final de la documentación de esta memoria, como ANEXO II, se adjuntan las fichas correspondientes a estas propiedades.

5.2. Afecciones

5.2.1. Normas y Planes de Ordenación

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 queda afectada por las determinaciones derivadas de la aprobación del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, aprobado Definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid y por Resolución de 9 de agosto de 2000, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid el 25 de julio de 2.000 (BOCM nº 207 de 31/08/2.000) y más en concreto por el Artículo 1.5. *Revisión, Modificación y Suspensión*, apartado 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Se transcribe literalmente dicho punto:

“ ...

1.5.5. Modificaciones puntuales

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

De conformidad con lo establecido en el art. 45 de la Ley 9/95, se distinguen aquellos elementos de la ordenación que corresponden por su naturaleza y alcance, al nivel de planeamiento general, de aquellos elementos de desarrollo.

El Nivel de Planeamiento General comprende:



- F. *Modificaciones puntuales de la Clasificación de suelo que respondan al interés general municipal, comarcal o regional, y que no impliquen cambio de modelo de desarrollo territorial municipal.*
- G. *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 respondan al interés municipal, comarcal o regional, y no impliquen disminución de los estándares.*
- H. *Modificaciones puntuales de la Calificación de suelo que impliquen o no incrementos de densidad, aprovechamiento, edificabilidad o cambio de uso o tipología, que respondan al interés general municipal, en los términos previstos en el art. 49 del TRLS/76 y art. 161 del Reglamento de Planeamiento, siempre que no distorsionen la ordenación de la zona, ni la de las zonas colindantes, y sea asumible y compatible con las infraestructuras urbanas.*
- I. *Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria municipal suprimiendo o sustituyendo tramos de viario, siempre que no se altere la funcionalidad de la trama viaria, y no implique incremento de aprovechamiento en las parcelas colindantes.*
- J. *Modificaciones puntuales que alteren el trazado del Sistema General viario previsto en el Suelo Urbanizable, siempre que no implique un incremento del aprovechamiento, ni la disminución de suelo público, y se justifique la necesidad del nuevo trazado y el mantenimiento de la funcionalidad del Sistema General de Comunicaciones.*

El Nivel de Planeamiento de Desarrollo comprende:

- A. *Modificaciones puntuales que alteren el trazado de la red viaria prevista, en su caso, en el Suelo Urbanizable por El Plan General, sin producir incremento de densidad o aprovechamiento, ni disminución de los Sistemas Generales previstos, siempre que resuelvan la funcionalidad de la red y las conexiones, en su caso, con la existente.*
- B. *Modificación puntual de la delimitación de Unidades de Ejecución.*
- C. *Modificación de los sistemas de actuación previstos para la ejecución de las U.E. delimitadas en suelo urbano y urbanizable, sin perjuicio de lo señalado en el art. 155 del Reglamento de Gestión, y de lo establecido en el art. 89 de la Ley 9/95 respecto del sistema de ejecución forzosa.*
- D. *Reajuste de las alineaciones previstas en El Plan General en las condiciones establecidas por el art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento, tanto en suelo urbano directo como en las áreas delimitadas como Unidades de Ejecución.*



En concordancia con lo dispuesto anteriormente, si las modificaciones se refieren a elementos de planeamiento general, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- En ningún caso podrá tramitarse si ha expirado el plazo señalado para la revisión del presente Plan.
- En el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o de revisión, no se podrán tramitar aquellas que alteren la clasificación del suelo, o la calificación del mismo como parque, zona verde, espacio libre, zona deportiva o de recreo y expansión, o equipamiento colectivo.

En general, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se sujetarán a los trámites establecidos para su formación (art. 49 del TRLS/76).

Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en este Plan General, se considerarán cualificadas, por lo que requerirán informe previo del Consejo de Estado, siempre que la citada alteración produzca una disminución dentro de la unidad de ejecución, o del término municipal, aprobándose definitivamente en cualquier caso por el Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid (art. 50 del TRLS/76 y 47 de la Ley 9/95.).

Como regla general, la aprobación definitiva de las modificaciones del presente Plan General corresponde a la citada Comisión de Urbanismo por tener este municipio una población de derecho inferior a 15.000 habitantes."

Igualmente, la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 queda afectada por las determinaciones derivadas de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y más en concreto por el Artículo 69.

Se transcribe literalmente dicho artículo:

"...

Artículo 69. Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Toda alteración del contenido de los Planes de Ordenación Urbanística no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

No se podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36."

5.2.2. Servidumbres y Cargas



Las servidumbres y cargas que afectan a los terrenos objeto de ordenación de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6, son las recogidas en la ficha urbanística modificada del P.G.O.U. y las que al efecto determinan la normativa Estatal y/o Autonómica vigente, a saber:

- a) Informe de Sostenibilidad Económica (Ver documento 4 de la parte 2).
- b) Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico, en el término municipal de Torrejón de Velasco, y se corresponde con un área de Protección Arqueológica nivel B (Ver documento 5 de la parte 3).
- c) Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, que dará cobertura a la nota de la ficha del P.G.O.U., en cuanto a la asunción de los gastos de financiación, necesarios para garantizar el saneamiento y depuración, conforme al convenio que se suscribió entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II (Ver documento 6 de la parte 3).
- d) Justificación del cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el Régimen Legal de Protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid (Ver documento 7 de la parte 3).
- e) Justificación del cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de junio, sobre la Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y Ley 4/2014, de 22 de diciembre, y Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en la Comunidad de Madrid (Ver documento 8 de la parte 3).
- f) Estudio de Tráfico y Movilidad en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 48, punto 2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ver documento 9 de la parte 4).
- g) Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 48, punto 2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ver documento 10 de la parte 4).
- h) Estudio Hidrológico - Hidráulico del Arroyo La Peñuela para determinar las zonas inundables (Ver documento 11 de la parte 4).
- i) Viabilidad de Suministros de las Compañías Suministradoras en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 48, punto 2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (Se aportará en el momento de presentación del Proyecto de Urbanización).
- j) Evaluación de Impacto de Género (Ver documento 12 de la parte 5).
- k) Impacto en la Infancia y la Adolescencia (Ver documento 13 de la parte 5).



- l) Accesibilidad y Supresión de Barreras (Ver documento 14 de la parte 5).
- m) Protección Integral contra la LGTBifobia (Ver documento 15 de la parte 5).
- n) Servidumbres generadas por la proximidad de la carretera de circunvalación M-404, que discurre tangencial por la zona Noreste de los terrenos objeto de esta ordenación, y que determina la necesidad de solicitar informe de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras dependiente de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, a fin de cumplimentar la afección que determina la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
- o) Se observarán las condiciones de enterramiento de las líneas eléctricas existentes y las proyectadas, así como la construcción subterránea de los Centros de Transformación, de ser precisos, según Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid.
- p) En el ámbito objeto de esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco, entendemos que no se producen afecciones por la proximidad del Sistema General de Vías Pecuarias, concretamente por la denominada Vereda de Castilla, pues tanto en el plano de Calificación de suelo P-3.2, como en la ficha urbanística del P.G.O.U. viene definido su trazado y referida su delimitación al viario existente. En otros sectores del fichero de gestión, cuando alguno está afectado, hace mención expresa. Consideramos pues que no es necesaria la solicitud de informe al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

5.3. Plazos de Presentación de la Documentación

Se trata de una sola unidad de ejecución, coincidente con la totalidad del sector, lo que permite la ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada según el artículo 98 de la Ley 9/2001.

El Proyecto de Urbanización se presentará una vez se produzca la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6. En la redacción del Proyecto de Urbanización se incluirán todas las infraestructuras necesarias, incluso las exteriores al sector, será completo y se podrá presentar de forma conjunta con el Proyecto de Compensación.

La ejecución de las obras de Urbanización se llevará a efecto por los Promotores del Sector S-6, a través del Sistema de Compensación.

La ejecución de las obras de Urbanización incluirá la realización de los sistemas generales previstos en la Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.). En nuestro caso en concreto no hay sistemas generales, si bien sí que se incluirán todas las conexiones de las infraestructuras necesarias, incluidas las exteriores al sector.



Antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra b) del número 1 anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado (Artículo 20.3. de la Ley 9/2001 y artículo 23 Régimen del Suelo Urbanizable).

Las obras de urbanización se ejecutarán en modo, forma y tiempo, tal y como se especifique en el plan de etapas que se incluirá en el Proyecto de Urbanización.

La recepción provisional de las obras de urbanización será solicitada por el Promotor, y el Ayuntamiento procederá a su recepción.

La conservación de las obras de urbanización correrá por cuenta del promotor hasta la Recepción Definitiva (6 meses).

La Recepción Definitiva se solicitará por el Promotor en el momento en que hayan transcurrido los 6 meses de garantía desde la Recepción Provisional y se realizará esta recepción por el Ayuntamiento, siempre y cuando las obras se encuentren en buen estado y así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales.

Una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización, será el Ayuntamiento quien se encargue de su conservación.

Las cesiones al Ayuntamiento se formalizarán a través del Proyecto de Compensación, comprometiéndose los promotores a efectuar las cesiones en las cuantías que se imponen en el artículo 18.c de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el CUADRO RESUMEN de CARACTERÍSTICAS del Anexo I de esta memoria.

La estimación de esta cesión se ha realizado conforme al artículo mencionado en el párrafo anterior, y que dice:

Se cederá a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

Y se concreta en una cesión de 2.957,69 m² de superficie, de los cuales 2.066,59 m² se corresponden con la tipología de vivienda libre y 891,10 m² se corresponden con la tipología de algún tipo de régimen de vivienda protegida, con una edificabilidad de 1.774,61 m², materializadas en la Manzana 4 y que se refleja en el Plano 14. Cesiones Red Local de la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

El Proyecto de Compensación se presentará en el plazo de 3 (tres) meses a contar desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

5.4. Dotaciones Comunitarias y sus Edificaciones

La dotación de terrenos y la construcción de los edificios en ellos previstos, procedentes de las cesiones al Ayuntamiento de Torrejón de Velasco será ejecutada por el propio Ayuntamiento o por el órgano titular en su día de este equipamiento, en los plazos que el Propio Ayuntamiento al efecto establezca.



6. Condiciones de Ejecución del Plan

Será de obligado cumplimiento para la ejecución de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada todos los compromisos que se describen en el *Anexo III - Especificaciones del P.G.O.U. para Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 de Iniciativa Pública*, que recogen de forma exhaustiva las especificaciones del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco.

6.1. Sistemas de Actuación

El sistema de actuación será el de Compensación.

El desarrollo del Sistema de Compensación para la ejecución del Sector 6 se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y en el Capítulo IV, artículos 104 al 108 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

6.2. Cesiones Obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las establecidas reglamentariamente en los artículos 57.1 y 46.3 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Artículo 36 de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y vienen cuantificadas en el *Anexo I - Cuadro Resumen de Características y Superficies*, relativos al aprovechamiento medio y se deberán definir gráficamente en los planos del Proyecto de Parcelación y Compensación.

6.3. Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU), y a la Normativa de Urbanización del Ayuntamiento, así mismo se deberán cumplir las Normativas específicas de cada una de las Compañías Suministradoras, que requieran conformidad técnica y su aprobación se deberá efectuar en un plazo no superior a 6 meses desde la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

6.4. Desarrollo del Planeamiento

La Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto o Proyectos de Urbanización correspondientes.

6.5. Ejecución de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización de las manzanas, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los Artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), si bien se permiten las obras previas que recoge al efecto el artículo 23 (y artículo 20 por remisión) de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, hasta la definición pormenorizada, y que se concreta en obras correspondientes a infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, así como obras de mantenimiento, usos constructivos e instalaciones de carácter provisional.



El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU) que comprende esta Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

6.6. Conservación de la Urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por el Promotor en el período desde la Recepción Provisional hasta la Recepción Definitiva, momento en el cual será el Ayuntamiento de Torrejón de Velasco quien correrá con los gastos de mantenimiento en los términos que se establecen en el *Anexo III - Especificaciones del P.G.O.U. para Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de Torrejón de Velasco en el Ámbito del Sector 6 de Iniciativa Pública*.

6.7. Ejercicio de la Facultad de Edificación

A los efectos de la edificación del Sector 6 se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), y en el artículo 23 (y artículo 20 por remisión, concretamente el apartado 3) de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



7. Marco Legal

El presente documento cumplimenta los siguientes marcos legales:

- Código de Urbanismo de la Comunidad de Madrid
Última actualización publicada el 13 de noviembre de 2024.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
BOE 31 de octubre de 2015.
Última actualización publicada el 25 de mayo de 2023.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
BOE 8 de marzo de 2004.
Última actualización publicada el 24 de diciembre de 2022.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria
BOE 25 de junio de 2015.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
BOCM 10 de agosto de 2016.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo
BOE 9 de noviembre de 2011.
Corrección de errores: BOE 16 de marzo de 2012.
Última actualización publicada el 3 de febrero de 2022.
- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
BOCM 13 de abril de 2005.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid
BOCM 27 de julio de 2001.
Corrección de errores: BOCM 24 de enero de 2002.
Última actualización publicada el 3 de julio de 2024.
- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
BOCM 28 de diciembre de 2015.
BOE 17 de marzo de 2016.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico
BOE 15 y 16 de septiembre de 1978.
 - Planes Parciales: Capítulo V
 - Aprobaciones: Artículos 136-139
 - Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de Suelo para dotaciones de Planes Parciales



- Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida
BOCM 3 de julio de 2024.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
BOE 31 de enero y 1 de febrero de 1979.
 - Ejecución: Artículos 31-38
 - Derechos, obligaciones y cargas: Artículos 39-41
 - Cesiones obligatorias: Artículos 46-47, 52-55
 - Costes de Urbanización y conservación: Artículos 58-70
 - Reparcelación: Artículos 71-130
 - Sistema de Compensación: Artículos 157-185

Última actualización publicada el 9 de noviembre de 2011.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística
BOE 18 de septiembre de 1978.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
BOE 16 y 17 de junio de 1976.
 - Planes Parciales: Artículos 13-37-41
 - Planes Parciales: Capítulo III. Sección 1ª

Última actualización publicada el 26 de julio de 2001.

En Torrejón de Velasco, Febrero de 2019

El Promotor:
Ayuntamiento de Torrejón de Velasco

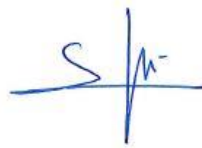
Fdo.: D. Esteban Bravo Fernández
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrejón de Velasco

La Arquitecto:



Fdo.: Dña. Inmaculada Polo Velázquez
Colegiado nº 14.438

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:



Fdo.: D. Carlos Sotomayor Muñoz
Colegiado nº 12.236

