

**III. ADMINISTRACIÓN LOCAL****AYUNTAMIENTO DE****44****EL BERRUECO****URBANISMO**

Habiendo sido publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID la Orden 592/2019, de 28 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual con ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Berrueco, relativa a la unidad de ejecución UE-10 “El Egio”.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado “VII” de la citada Orden, se publica para público conocimiento y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 24 de abril de 2009, y con el fin de que entre en vigor la modificación de las Normas Subsidiarias citadas y sus determinaciones en los términos aprobados, se procede a publicar la normativa urbanística que ha sido aprobada, integrada por los documentos que constan en el anexo I.

Los anexo memoria justificativa, los planos y el resto de la documentación del expediente, cuya publicación no es preceptiva, se encuentra a disposición de los interesados en el Ayuntamiento de El Berrueco, plaza de la Picota, número 1, de El Berrueco; así como en el portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento de El Berrueco (<https://elberrueco.sedelectronica.es/transparency/>).

## ANEXO I

**MODIFICACION PUNTUAL CON ORDENACION PORMENORIZADA NNSS'97**

UNIDAD DE EJECUCION UE-10. "EL EGIO"

**Unidad de Ejecución UE-10. "El Egio". EL BERRUECO (Madrid)  
Ayuntamiento de El Berrueco****0.- ANTECEDENTES**

Constan como antecedentes los siguientes documentos:

-Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada NNSS'97. Unidad de Ejecución UE-10. EL EGIO, del 18 de Febrero de 2.013.

-Anexo Cumplimiento Informes Sectoriales, del 24 de Enero de 2.015.

Asimismo, constan las siguientes resoluciones e informes sectoriales posteriores y su correspondiente respuesta a sus observaciones:

**I.-Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid del 18 de Junio de 2.015. Véase Anexo IV.1.**

1.- *"La ordenanza de aplicación al uso residencial debe ser específica para el ámbito, sin modificar la ordenanza general de las Normas que afecta a todo el Ensanche, pues en ese caso se excedería del ámbito objeto de la modificación. Deben establecerse además el resto de las ordenanzas para los demás usos existentes en el ámbito."*

**El Apartado 8.11. Ordenanzas Reguladoras de Edificación, comprende la Ordenanza específica Residencial de Transición de Ensanche TE, añadiendo las Ordenanzas de Equipamiento y Servicios Urbanos, Zonas Verdes y Viario con referencia a las comprendidas en las Normas Subsidiarias.**

2.- *"Deberá definirse el tipo de actuación de transformación urbanística conforme al artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, en relación con el régimen de derechos y deberes."*

**Se define el tipo de actuación de transformación urbanística en el Apartado 6 de la presente Memoria así como los derechos y deberes de la propiedad en el Apartado 7.**

3.- *"Deberá incorporarse al documento un Informe de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008"*

**Se adjunta en Anexo V el citado Informe.**

4.- *"El cálculo de las cesiones de redes locales y del 10% de aprovechamiento debe corregirse, calculándose en base a la edificabilidad del ámbito (4.527,61 m2c)."*

**Se rectifican en el Apartado 8.4 y 8.8 el cálculo de las cesiones de redes locales y del 10% del aprovechamiento.**

5.- *"La zona verde propuesta al suroeste no resulta funcional por su carácter residual."*

**Se cambia la calificación de la citada zona verde residual por vial público. Véase Plano O.2.1. Ordenación y Zonificación.**

6.- *"Se deberán aportar nuevos informes, en sentido favorable, de los siguientes organismos."*

6.1.- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto al cumplimiento de las condiciones de su informe ya emitido y en cuanto al estudio de dominio público hidráulico e inundabilidad del Arroyo Los Huertos, aportado con posterioridad al mismo, en particular.*

Se adjunta en Anexo IV.5. Resolución Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 11.10.2017, manifestando que las actuaciones no afectan al cauce ni a su DPH; que la zona de servidumbre está destinada a zona verde; que está dentro del área de policía y que la zona inundable sólo afecta de forma puntual y poco significativa a la zona colindante al cauce destinada a zona verde. Las prescripciones que se establecen se recogen en el Apartado 8.9 en sus capítulos correspondientes.

6.2.- *Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, en cuanto al cumplimiento de las condiciones de su informe ya emitido y en cuanto al estudio acústico, aportado con posterioridad al mismo, en particular.*

Se adjunta en Anexo IV.4.- Informe Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 09.09.2018, como complementario del informe emitido en agosto de 2014, dando por concluida en su Apartado 3.1. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de Julio. Informe favorable al no existir zonas donde se superen los límites sonoros exigidos. No obstante, se incorporan las medidas de prevención de la contaminación acústica reseñadas. Véase Apartado 8.9.7 de la presente Memoria.

6.3.- *Informe de la Dirección General de Medio Ambiente, en cuanto a la delimitación del suelo urbano.*

Se adjunta en Anexo IV.4.- Informe Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 09.09.2018, como complementario del informe emitido en agosto de 2014, expone en su Apartado 3.2. Condiciones del Medio Natural, que expone que en el caso que el ámbito exceda de los límites del suelo urbano, que no es el caso, se tendría en cuenta el informe del Área de Conservación de Montes.

6.4.- *Deberá informar la Dirección General de Patrimonio Histórico, a los efectos urbanísticos.*

Se adjunta en Anexo IV.2.- Informe D. G. Patrimonio Cultural 14.08.2015, con resultado favorable al no existir Bienes Inmuebles de Interés Cultural o Patrimonial en su ámbito de actuación. No obstante, se incorpora prescripción. Véase Apartado 8.9.6 de la presente Memoria.

7.- *“Deberán incorporarse al documento todas las condiciones establecidas por los distintos informes sectoriales.”*

Las condiciones establecidas por los distintos informes sectoriales se han incorporado al documento en el Apartado 8.9 de la presente Memoria.

**II.-Informe de la Dirección General de Protección Ciudadana de la Consejería de Presidencia, Justicia y Portavoz del Gobierno de la Comunidad de Madrid del 18 de Agosto de 2.015. Véase Anexo IV.3.**

1.- **Seguridad en caso de incendios**, en aplicación del CTE DB-SI, (intervención de bomberos, accesos a vehículos, viales, rotondas, fondos de saco, etc.)

1.1.- *“En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.”*

Se rectifican los trazados curvos y en particular el situado en el entorno de la Zona Verde ZVpb, para cumplir las condiciones señaladas en el Artículo 1.1.2 de la Sección SI 5 del CTE DB-SI: es decir, radio mínimo de 5,30 m y anchura de calzada de 7,28 m superior a los 7,20 m exigidos.

Véase Plano O.2.4.1. Urbanización Red Viaria.

1.2.- *“En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes: a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.”*

No existen Áreas Forestales limítrofes, es una zona desforestada, por lo que no se precisa la franja de seguridad que exige el Artículo 1.2.6.a) del CTE DB-SI; No obstante, a efectos de conseguir mayor seguridad de incendios, se regulariza la zona verde que separa la zona edificada del margen del Arroyo para permitir un paso de al menos de 5 m.

2.- **Distribución de Hidrantes**, según el CTE DB-SI y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

*"No hay ningún plano con la red de hidrantes, por lo que se les sugiere la realización de la red de hidrantes oportuna para que haya un hidrante cada 100 metros de distancia al acceso de las viviendas."*

De acuerdo con el Artículo 1.1. Sección SI 4 del CTE DB-SI, se necesitaría al menos un hidrante hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida (4.543,48 m<sup>2</sup>c, aprovechamiento en nuestra Modificación Puntual), y como se pueden considerar los hidrantes que se encuentren en la vía pública a menos de 100 de la fachada accesible de las viviendas, se propone la instalación de un hidrante en la acera de la calle en el centro del ámbito de actuación, de tal forma que cumpliría que la distancia a las fachadas accesibles de las viviendas sería menor de 100 m.

Por otro lado, de acuerdo con las Normas para el Abastecimiento de Aguas del Canal de Isabel II, deberán instalarse hidrantes con una separación máxima de 200 m, que en nuestro caso se cumpliría igualmente.

Véase Plano O.2.4.2. Urbanización Servicios Públicos.

3.- **Emisión de sugerencias**, que se formulan en aplicación de determinadas prescripciones que son obligatorias en función de otras normas o reglamentos.

*"En el plano de viario O.2.4.1, en la sección de la calle se observa que el ancho de las aceras previstas son de 1,5 m, inferior al mínimo exigido de 1,80 m, marcado en el art. 5.2.B) de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados"*

*De acuerdo con el Art. 5.2.b) de la citada Orden, se exige que la anchura libre de paso sea igual o superior a 1,80 m., para considerarse itinerario peatonal accesible. Se amplían la anchura de 1,50 a 1,80 m.*

*Esta condición supone ampliar la anchura del vial de 8,50 m a 9,10 m (1,80 acera + 3,50 calzada + 2,00 aparcamiento + 1,80 acera).*

Véase Plano O.2.4.1. Urbanización Red Viaria.

## 1.- PROMOTOR

La presente propuesta se redacta por el Ayuntamiento de El Berrueco a petición de la JUNTA DE COMPENSACION UE-10. EL EGIO DE EL BERRUECO, con NIF. V-85729762, representado por su Presidente Germán Ramos García con NIF. \*.05\*.38\*-L, con la sede social en el Centro Cívico Cultural, Plaza de la Picota s/n. 28.192. El Berrueco.

## 2.- SITUACION. FINCAS AFECTADAS

La Unidad de Ejecución que se pretende modificar es la UE-10. El Egio de El Berrueco. Se sitúa en el sureste de la población, entre C/Egio y C/Prados. Linda en todo su perímetro con predios particulares, a excepción de un pequeño tramo con la C/Prados al noroeste, con la C/ Egio al suroeste y el Arroyo de Los Huertos al sureste.

Afecta a 18 fincas, en una superficie de 11.369,42 m<sup>2</sup>, según el Levantamiento Topográfico realizado: Véase Plano de Información I.2.- Medición de Fincas. Topografía

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIOS CATASTRALES	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIES M2
18	3167218VL5236N000YI	Soledad Martín Martín	Ctra., Lozoyuela 13	1.639,96
19	3167219VL5236N000GI	Margarita Sanz Arias	Cm Canal 11	1.039,20
20	3167220VL5236N000BI	Jose Luis Sanz Arias	Cm Canal 9	726,91
21	3167221VL5236N000YI	Eugenio Sanz Montero	Cm Canal 7	1.159,88
22	3167222VL5236N000GI	Cesárea Martín Encina	Cm Canal 5	940,14
23	3167223VL5236N000QI	Esteban Arias Arias	Cm Canal 3	499,30
24	3167224VL5236N000PI	Julián Montero Cobrera	Cm Canal 1	413,84
25	3167225VL5236N000LI	Casimiro Montero García	C Real 73	400,20
26	3167226VL5236N000TI	Hnos Luis Isabel Cobrera	C Real 71	220,66
27	3167227VL5236N000FI	Antolina Montero Montero	C Real 69	189,98
28	3167228VL5236N000MI	Concepción Montero García	C Real 67	158,56
29	3167229VL5236N000OI	Hnos. Valentina Montero García	C Real 63	144,69
30	3167230VL5236N000FI	Adela Montero García	C Real 61	118,10
31	3167231VL5236N000MI	Adela Montero García	C Real 59	258,57
35	3167235VL5236N000DI	Remedios Montero Martín	C Prados 6 (C)	314,79
41	3167241VL5236N000JI	Oscar y Susana García Montero	C Prados 12 (parte)	579,98
53	3167253VL5236N000HI	Julia Montero Cobrera	C Prados 20	1.411,89
54	3167254VL5236N000GI	Pablo Isabel Cobrera	C Prados 24	1.152,77
				11.369,42

### 3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta la presente Modificación como propuesta de mejora de la ordenación actual, con el fin de optimizar los recursos para el mejor desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

### 4.- INFORMACION URBANISTICA

#### 4.1.- Planeamiento vigente

Las Normas Subsidiarias Municipales de El Berrueco, actualmente vigentes, se aprobaron definitivamente en 1.997, en donde se contempla la presente Unidad de Ejecución como suelo urbano no consolidado, pendiente de urbanización. Véanse Planos de Información I.1. Clasificación del Suelo, Usos y Ordenanzas y Red Vialaria.

#### 4.2.- Edificaciones existentes

Existen en la Unidad de Ejecución, cuatro edificaciones de una planta destinadas a almacenes agropecuarios, que quedarían fuera de ordenación. Véase Plano I.2. Medición de Fincas.

#### 4.3.- Afecciones de infraestructuras y servicios existentes

Existe afección por el margen del Arroyo de Los Huertos situado al sureste de la Unidad de Ejecución, que debido a su acusado desnivel y encajonamiento, no se prevén riesgos de inundaciones.

### 5.- DISPOSICIONES LEGALES

Esta Modificación Puntual se redacta de acuerdo con la legislación siguiente en la materia:

- Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- 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.

### 6.- TIPO DE ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA

De acuerdo con el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, la actuación de transformación urbanística sería del tipo indicado en el epígrafe a.1) Nueva urbanización.

**7.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD**

Los derechos y deberes de la propiedad aplicable corresponderán a los relacionados en el artículo 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en suelo urbano no consolidado:

*"1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano no consolidado comprenderá, además de los generales, los siguientes derechos, cuyo ejercicio se verificará secuencialmente según proceda:*

*a) Instar a la aprobación del pertinente planeamiento de desarrollo a fin de establecer la ordenación pormenorizada precisa para legitimar la actividad de ejecución del planeamiento.*

*b) Instar a la delimitación de la correspondiente unidad de ejecución y al señalamiento del sistema de ejecución.*

*c) Llevar a cabo la actividad de ejecución o, en todo caso, intervenir y participar en ella con arreglo al principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, y en los términos y condiciones determinados en el Título III de la presente Ley, salvo en los casos en que aquélla deba realizarse por un sistema público de ejecución.*

*2. Durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, además de los generales, los siguientes deberes específicos:*

*a) Abstenerse de toda actuación en contra o al margen del sistema de ejecución que se haya determinado.*

*b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

*c) Ceder 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.*

*d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.*

*e) Realojar a los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, en las actuaciones urbanísticas que exijan el desalojo de dichos ocupantes y en los supuestos, términos y condiciones establecidos por la legislación de pertinente aplicación*

*3. Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el artículo 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación alcanzarán la categoría de suelo urbano consolidado y, en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad correspondientes señalados en el Artículo 17:*

*a.- Realizar las obras ordinarias de carácter accesorio que resten para completar la urbanización de forma que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo, en su caso y en las condiciones que se fijen, de forma simultánea a la edificación.*

*b.- Edificar en el solar en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.*

*c.- Destinar la edificación a alguna de los usos legitimados por la ordenación urbanística en vigor.*

*d.- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para la autorización de su ocupación."*

**8.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada, se justifica de manera resumida por las siguientes propuestas:

**1.- Modificación del Viario****- NNSS'97**

El trazado del viario se resolvía con una calle de 6 metros de ancho que enlazaba la C/Egio, situada al suroeste con la C/ Prados, situada al noroeste, con una ramificación al este, sin solución de continuidad con final en el cauce del Arroyo de Los Huertos. Véase Plano I.1.3.

**- MODIFICACION PUNTUAL**

Se propone mantener el viario de enlace entre la C/Egio y C/Prados, sustituyendo el ramal sin salida previsto por un bucle, ahora sí, con solución de continuidad.

El ancho de la calle se propone ampliarlo a 9,10 m, para permitir calzada central, aparcamiento lateral y dos aceras.

**2.- Modificación de Ordenanzas****- NNSS'97**

La Norma de aplicación es la Residencial de Ensanche E-2, con parcelas de 350 m<sup>2</sup>.

**- MODIFICACION PUNTUAL**

Se propone la sustitución de la Ordenanza de Ensanche E-2.350, por las Ordenanzas de Transición de Ensanche TE-1.160, TE-2.200 y TE-3.260, con parcelas de 160 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> y 260 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este cambio viene motivado para la mejor gestión posible de la Unidad de Ejecución de tal forma que los propietarios de las fincas aportantes 26, 27, 28, 29 y 30 de muy reducidas dimensiones, entre 118,10 y 220,66 m<sup>2</sup>, se les pueda adjudicar al menos una edificabilidad mínima para poder construir una pequeña vivienda. Este interés viene avalado por Acuerdo de la Junta de Compensación.

**8.1.- Sistema de ejecución**

El sistema de actuación no varía respecto al fijado en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, es decir, el de Compensación.

**8.2.- Zonificación y Ordenación**

Se plantea una ordenación con una calle longitudinal que enlace la C/Egio situada al suroeste y la C/Prados, al noroeste, y un bucle de continuidad al noreste, que permita la mejor ordenación viaria y por consiguiente el mejor aprovechamiento de las parcelas.

El suelo de cesión para equipamiento se reduce al destinado a la ubicación como infraestructura de un Centro de Transformación.

Las zonas verdes se localizan en el interior del bucle del viario creado, en el margen longitudinal del Arroyo de los Huertos situado al sureste y en el fondo noreste. Se diferenciarán como Zona Verde Pública, las zonas verdes del bucle y la del margen del Arroyo; y como Zona Verde Privada, la situada al noreste, de tal forma que se pueda repartir como espacios libre privados, acogiéndonos al Art. 17 de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, mediante Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En su apartado expresa “e) Los estándares (espacios libres públicos), no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.”

Los accesos, como se ha dicho anteriormente, se realizan desde la C/ Egio al suroeste y C/Prados al noroeste. Se completa con un acceso peatonal al este sobre un pequeño puente existente sobre el Arroyo, bajo el cual discurriría el colector de saneamiento de la Unidad para su entronque al colector municipal del que discurre por el Camino del Canal, situado en el otro margen del Arroyo.

La topografía de los terrenos afectados es ondulada con moderada pendiente en el sentido suroeste-noreste, y con un fuerte descenso hacia el Arroyo de Los Huertos al sureste.

### 8.3.- Superficies

De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado y con la ordenación propuesta, las superficies resultantes son las siguientes:

CESIONES:

ZONAS VERDES	
Públicas.....	1.640,94
Privadas.....	531,39
<hr/> 1.640,94 M <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTO	
Infraestructuras C.T.....	44,06
<hr/> 44,06 M <sup>2</sup>	
VIARIO.....	
	2.111,95
<hr/> 2.111,95 M <sup>2</sup>	
Total Cesiones.....	3.796,95 M <sup>2</sup>
<hr/> SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL.....	
	7.572,47 m <sup>2</sup>
<hr/> Total SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	
	11.369,42 M <sup>2</sup>

### 8.4.- Reserva de suelo

Con el fin de cumplir las reservas mínimas fijadas por la legislación vigente, se han calificado los siguientes suelos:

**Para zonas verdes:**

**Redes locales:**

**1.640,94 m<sup>2</sup>s**, superior a 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c = 30 m<sup>2</sup>c x 4.543,48 m<sup>2</sup>c (7.572,47 m<sup>2</sup>s x 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)/100) = 1.363,04 m<sup>2</sup>s.

Las zonas verdes se distribuyen en 1.109,55 m<sup>2</sup>s públicas y en 531,39 m<sup>2</sup>s privadas, que en base al Art. 17 de La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, mediante Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En su apartado expresa “e) Los estándares (espacios libres públicos), no serán de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.”

**Para aparcamiento:**

**>1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>c** = 1,50 ud. x 4.543,18 m<sup>2</sup>c/100 = 68,15 uds.

En base al Art. 17 de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, mediante Modificación parcial de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En su apartado expresa “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”.

Se determina en el Apartado 8.11.1.6. Condiciones de Volumen. Ocupación y Apartado 8.11.1.7. Condiciones de Uso en la Ordenanza Residencial Transición de Ensanche TE.160.200.260 de la presente Modificación Puntual.

#### **8.5.- Número de viviendas**

- NNSS'97

Cuantifica en 24 el número máximo de viviendas.

- MODIFICACION PUNTUAL

Se propone elevar el número de viviendas hasta 31 unidades, repartidas entre los tres grados de la ordenanza residencial propuesta.

El incremento del número de viviendas viene justificado para la mejor gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, al hacer posible que todos los propietarios, incluidos los de parcelas de reducidas superficies puedan optar a una vivienda, y así, evitar, en la medida de lo posible, los desequilibrios compensatorios por la desigualdad de derechos urbanísticos motivado por la gran diferencia de superficie de las fincas aportadas, que están entre 118,10 m<sup>2</sup> a 1.639,96 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la disposición transitoria primera de la Ley 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sobre aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida, se está exento de esa obligación por los siguientes motivos:

- Se trata de un municipio de menos de 10.000 habitantes.
- El número de licencias de viviendas concedidas en los años anteriores de la aprobación inicial (2013), de acuerdo a los archivos municipales, son de 2 viviendas en 2011 y 3 viviendas en 2012; y por tanto, inferior a las 5 viviendas/año establecidas.
- La actuación es inferior a 100 nuevas viviendas.

#### **8.6.- Edificabilidad**

Para hacer la previsión de la superficie construida, se aplica a cada suelo edificable residencial, el índice de edificabilidad correspondiente a la ordenanza que se le asigna. Estas ordenanzas se detallan en el Apartado 8.11 de la presente Memoria Justificativa.

Las superficies construidas del suelo residencial son las siguientes:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - TE-1.160 (160 m <sup>2</sup> ) | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s s/ 830,09 = 498,06 m <sup>2</sup> c     |
| - TE-2.200 (200 m <sup>2</sup> ) | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s s/ 4.392,19 = 2.635,31 m <sup>2</sup> c |
| - TE-3.260 (260 m <sup>2</sup> ) | 0,60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s s/ 2.350,19 = 1.410,11 m <sup>2</sup> c |
| <hr/>                            |  |
|                                  | 4.543,48 m <sup>2</sup> c  |

Por tanto, el techo máximo de edificabilidad encaja dentro del máximo aprovechamiento bruto fijado en las NNSS vigentes, es decir, no superar el 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s s/ 11.369,42 m<sup>2</sup>s = 4.547,77.

#### **8.7.- Aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución es de: 4.543,48 m<sup>2</sup>c/11.369,42 m<sup>2</sup>s = 0,3996 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, inferior al fijado en las Normas Subsidiarias en la Unidad UE-10, de 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### **8.8.- Cesión del 10% del aprovechamiento**

De acuerdo con la legislación vigente, la cesión de suelo urbanizado al Ayuntamiento será del 10%: 10% s/ 4.543,48 m<sup>2</sup>c = 454,35 m<sup>2</sup>c, que representa a (454,35 m<sup>2</sup>c/0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) = 757,25 m<sup>2</sup>s en cualquier tipo de ordenanza, a convenir con el Ayuntamiento.

No obstante, se remite igualmente a la legislación vigente en el caso de monetización de la cesión.

**8.9.- Otros****8.9.1.- Abastecimiento de agua**

El caudal medio de agua para consumo humano que demanda la unidad de ejecución es de 0,5 l/s (46 m<sup>3</sup>/día) correspondiéndole un caudal punta de 1,6 l/s, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión (2012).

Existe recurso suficiente para satisfacer la demanda de agua derivada de aquellas actuaciones urbanísticas que se suministren a través de la red del Canal de Isabel II, siempre que no se supere el volumen de 742,68 hm<sup>3</sup>/año establecido como asignación para el horizonte del año 2021.

El abastecimiento al municipio de El Berrueco es realizado por el Canal de Isabel II.

La conexión a la red de abastecimiento existente, se realizará mediante conducción dúctil de 80 mm, con doble conexionado a la red existente que discurren por la Calle de los Prados y Calle Egio.

No se instalarán bocas de riego en viales para baldeo de calles.

El Proyecto de la Red de Distribución de Agua se remitirá al Canal para su correspondiente Informe de Viabilidad.

**8.9.2.- Saneamiento**

El caudal de vertido de aguas residuales de la UE-10 es de 30 m<sup>3</sup>/día, lo que supone un incremento de vertido de 7 m<sup>3</sup>/día respecto a lo aprobado en el planeamiento vigente, que serán tratados en la Estación Depuradora de Aguas Residuales de El Berrueco, con capacidad de 1.389,3 m<sup>3</sup>/día.

La red de saneamiento de aguas residuales se conectará al este del ámbito al colector general municipal existente que discurre por el Camino del Canal de Isabel II.

La red de colectores será separativa: aguas residuales domiciliarias a la red municipal y aguas pluviales al cauce del Arroyo.

Las redes de saneamiento serán estancas para evitar infiltraciones a las aguas subterráneas.

El Proyecto de la Red de Saneamiento se remitirá al Canal para su correspondiente Informe de Viabilidad.

El coste del refuerzo de las infraestructuras (ampliación de la EDAR) que deberá abonarse por parte de la UE-10, se valorará en el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento de El Berrueco, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión.

**8.9.3.- Aguas Pluviales**

La red prevista será separativa, al superar el caudal de aguas residuales diluido (52,50 l/s) a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas (1,6 l/s).

La red de colectores será separativa: aguas residuales domiciliarias a la red municipal y aguas pluviales al cauce del Arroyo de Los Huertos, debiéndose incorporar tratamiento de las aguas de escorrentía.

El establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales requerirá de autorización previa de la Confederación.

**8.9.4.- Cauce**

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del

Tajo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura.

El paso a realizar sobre el Arroyo respetará las capacidades hidráulicas y calidades hídricas de éste.

#### **8.9.5.- Arbolado**

Se preservará la vegetación preexistente compatible con la ordenación propuesta.

Se solicitará autorización previa para la tala y abatimiento de los árboles afectados por la intervención.

Se aplicarán medidas protectoras para los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de 10 años de antigüedad o 20 cm., de diámetro de tronco a nivel del suelo, de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

#### **8.9.6.- Patrimonio Cultural**

En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

#### **8.9.7.- Ruido**

El Ayuntamiento, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, considerando especialmente:

. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.

. La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor objetivo aplicable.

### **8.10.- Cumplimiento y modificación de las Normas Subsidiarias**

#### **8.10.1.- Antecedentes. Estado Actual**

En la actualidad, la Unidad de Ejecución está clasificada como Suelo Urbano, pendiente de urbanización, según las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

#### **8.10.2.- Justificación Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada NNSS'97**

La presente Modificación propone las siguientes modificaciones:

a.- Mejora del trazado viario.

b.- Asimilación de todas las determinaciones urbanísticas fijadas por las Normas Subsidiarias Municipales, como son las siguientes:

-Aprovechamiento tipo: 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

-Sustitución de la Ordenanza Residencial de Ensanche E.2 (350 m<sup>2</sup>), por la Ordenanza de Transición de Ensanche TE, con los siguientes grados:

- . TE-1.160 (160 m<sup>2</sup>)
- . TE-2.200 (200 m<sup>2</sup>)
- . TE-3.260 (260 m<sup>2</sup>)

A continuación, se incluye un cuadro comparativo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y su cumplimiento y/o modificación por esta Modificación Puntual.

Cuadro Superficies Ordenación y Zonificación. Modif. Puntual con Ordenación Pormenorizada NNSS'97/ MP 2018									
Unidad de Ejecución UE-10. El Egio. EL BERRUECO. (Madrid)									
Ayuntamiento de El Berrueco									
				RESIDENCIAL					
				NNSS	LEY	M.P.			
				1.997	SUELLO	2.018			
				A		B			
<b>A PARCELAS EDIFICABLES</b>									
	Residencial TE-1.160	160	m <sup>2</sup> s			830,09			
	Residencial TE-2.200	200	m <sup>2</sup> s			4.392,19			
	Residencial TE-3.260	260	m <sup>2</sup> s			2.350,19			
	Residencial E-2. 350	350	m <sup>2</sup> s	9.859,00					
	<b>TOTAL PARCELAS EDIFICABLES</b>			<b>9.859,00</b>		<b>7.572,47</b>			
<b>B CESIONES</b>									
	Esp. libres y zonas verdes	30		1.363,04	1.640,94				
	Públicos				1.109,55				
	Privados				531,39				
	Equip. dotacional								
	Equip. infraestructuras				44,06				
	Viales			2.251,00		2.111,95			
	<b>TOTAL CESIONES</b>			<b>2.251,00</b>		<b>3.796,95</b>			
<b>SUPERFICIE UE-10</b>									
				12.110,00		<b>11.369,42</b>			
<b>SUP. CONSTRUIDA</b>									
	Residencial TE-1.160	0,60	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s			498,06			
	Residencial TE-2.200	0,60	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s			2.635,31			
	Residencial TE-3.260	0,60	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s			1.410,11			
	Residencial E-2. 350	0,50	m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s						
	<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA</b>			<b>4.844,00</b>	<b>4.547,77</b>	<b>4.543,48</b>			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>									
<b>CESION APROV. AYTO</b>									
		10	%		0,40	0,40			
		15	%	726,60		<b>454,35</b>			
<b>APROV. LUCRATIVO</b>									
		90	%		4.092,99	4.089,13			
		85	%	4.117,40					
<b>APARCAMIENTOS</b>									
		1,5	*		68,22	<b>69</b>			
<b>Nº PARCELAS POTENCIALES</b>									
	Residencial TE-1.160	160				5			
	Residencial TE-2.200	200				18			
	Residencial TE-3.260	260				8			
	Residencial E-2. 350	350		24					
	<b>TOTAL PARCELAS</b>			<b>24</b>		<b>31</b>			
			*	Interior Parcelas					

### 8.11.- Ordenanzas reguladoras de la edificación

Se han tomado como referencia en general las ordenanzas de las Normas Subsidiarias Municipales, particularizando la Ordenanza de Ensanche E-2.350 por una nueva denominada Transición de Ensanche TE.160.200.260:

#### 8.11.1. ORDENANZA DE TRANSICIÓN DE ENSANCHE TE.

##### 8.11.1.1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas residenciales calificadas en la presente Unidad de Ejecución, enclavadas en la periferia del Casco Antiguo de la localidad, constituidas por suelos vacantes

edificables que forman parte del remate del núcleo, susceptibles de albergar edificaciones de vivienda unifamiliar en tipologías agrupada, pareada o aislada.

El objetivo prioritario es la ordenación de un área residencial periférica de control de remate del núcleo urbano, armonizando con las características morfológicas y topológicas del medio físico en que se asienta, de media y baja densidad, no distorsionante con el perfil del núcleo tradicional.

#### **8.11.1.2. AMBITO DE APLICACIÓN**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de calificación.

Se distinguen tres grados en función del tamaño de la parcela mínima y la forma de la ocupación:

TE-1.160. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 160 m<sup>2</sup>.

TE-2.200. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 200 m<sup>2</sup>.

TE-3.260. Coincide con áreas donde la parcela mínima es de 260 m<sup>2</sup>.

#### **8.11.1.3 TIPOS DE ACTUACION**

Se permiten todos los tipos de actuación siempre que cumplan las condiciones establecidas para esta zona de ordenanza.

Los tipos de actuación de reestructuración, acondicionamiento y ampliación tenderán a adaptar la edificación existente a las condiciones de posición de la edificación, volumen, uso, estéticas y constructivas establecidas en la presente Ordenanza. En ningún caso las obras de ampliación propondrán la localización de cuerpos nuevos de la edificación en contra de las condiciones de posición y volumen de esta zona de ordenanza.

La concesión de licencia para obras queda condicionada, en su caso, a las determinaciones expresadas en el art. 7.3 apartado 1 de las Normas Subsidiarias sobre obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones y completamiento de la urbanización.

#### **8.11.1.4 CONDICIONES DE PARCELA.**

Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable aquella que es capaz de acoger una vivienda habitable que cumpla con los mínimos establecidos en las Normas Subsidiarias.

Segregaciones y agregaciones.

1.- A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y agregaciones, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

SUPERFICIE MINIMA

FRENTE MINIMO

TE-1.160 = 160 m<sup>2</sup>

TE-1.160 = 6 m

TE-2.200 = 200 m<sup>2</sup>

TE-2.200 = 7 m

TE-3.260 = 260 m<sup>2</sup>

TE-3.260 = 8 m

En parcelas de forma trapezoidal o irregular, este frente mínimo podrá reducirse en un 40%, siempre que la forma de la parcela sea tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual al frente mínimo fijado en la tabla.

2.- No se permiten nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

#### **8.11.1.5 CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION**

La edificación será en general aislada, es decir que la línea de edificación se separará de las lindes y alineaciones oficiales en la distancia mínima que marcan los retranqueos definidos a continuación.

Excepcionalmente, y sólo mediante acuerdo notarial entre los propietarios, ambos podrán adosarse a uno de los linderos comunes. También podrá adosarse la edificación a uno de los linderos si existiera en él una medianería de una edificación anterior a la aprobación de estas Normas.

**Retranqueos mínimos:**

	A alineación Oficial	Al resto de linderos	
		Lateral	Fondo
TE-1.160	0,0 ó 2,0 m (*)	0,0 m (*)	2,0 m
TE-2.200	2,0 m	0,0 ó 2,0 m (*)	2,0 m
TE-3.260	2,0 m	0,0 ó 2,0 m (*)	2,0 m

(\*) Según Estudio de Detalle.

**8.11.1.6 CONDICIONES DE VOLUMEN****Ocupación**

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder de:

TE-1.160	60%
TE-2.200	50%
TE-3.260	40%

Se preverá 1,50 plazas de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción, en el interior de la parcela privada.

**Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será de:

TE-1.160	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TE-2.200	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
TE-3.260	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

**Altura de la edificación:**

La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas y 6,5 m., a la parte inferior del alero de la cubierta, para todas las zonas de ensanche.

En caso de desniveles mayores de 1 m., entre la cota más alta y la más baja del terreno ocupada por la edificación, la altura de la edificación en metros, medida en el punto del terreno de cota más baja podrá superar en un máximo de 0,50 m.

La altura se medirá desde la rasante del terreno natural. No se permitirán movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

**Altura libre de pisos:**

Salvo que exista normativa particular del uso al que esté dedicada la planta que marque una altura mínima inferior o una máxima superior, serán:

	Máximo	Mínimo
Planta Baja	3,00 m.	2,50 m.
Planta Alta	----- m.	2,50 m.

La altura libre mínima de los espacios bajo cubierta y de los bajos de escalera a partir de la cual computará la superficie a efectos de edificabilidad será de 1,5 m.

**Cubiertas:**

Las cubiertas serán inclinadas, vertiendo a calle o a espacio libre de la propia parcela.

La pendiente de los faldones se situará entre el 25% y el 47%.

Sólo se podrán sobreponer los planos de cubierta con elementos de instalaciones y seguridad de la edificación, tales como pararrayos, antenas de televisión o radio, chimeneas de evacuación de humos o vahos, paneles de captación solar, etc., Cuando estos elementos no tengan homogeneidad material con fachadas y cubiertas, deberán ser de tal color que armonicen con el resto de la edificación

**8.11.1.7 CONDICIONES DE USO**

El uso principal será el RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Los usos complementarios podrán ser:

- Terciario, oficinas y comercio.
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Industria.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento y garaje destinados a los usos permitidos.

Se preverán 1,50 plazas de garaje por cada 100 m<sup>2</sup> edificables o fracción, en el interior de la parcela privada

Se prohíbe expresamente el aparcamiento en edificio exclusivo.

**8.11.1.8 CONDICIONES ESTÉTICAS****Cubiertas**

Las pendientes de cubierta serán continuas. No se permiten quiebros en los faldones, ni interrupciones que den lugar a terrazas.

El alero tendrá un vuelo máximo de 60 cm.

La cubrición será de teja cerámica en color natural. Podrán admitirse otros materiales de textura y color coherentes con ésta, siempre en tonos terrosos y rojizos.

Se permitirán huecos de iluminación en cubierta enrasados con ésta.

**Fachadas**

Los materiales permitidos serán los siguientes:

- Piedra del lugar colocada en mampostería tosca o concertada.
- Piedra del lugar en despiece regular.
- Revocos en colores terrosos.
- Revocos pintados en los colores usuales en la zona.

Se permiten cuerpos volados.

La composición de huecos será libre.

Las carpinterías deberán ser de materiales y colores armonizados con el entorno. Se prohíben expresamente el aluminio anodizado en su color o bronce.

**Cerramientos de parcela**

Tendrán una altura máxima de 1,80 m. La base, en un mínimo de 0,50 m., será de fábrica, con unas condiciones similares a las fachadas.

**8.11.2. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS**

Comprende los ámbitos destinados a la localización de dotaciones públicas necesarias para el adecuado equipamiento de la Unidad de Ejecución.

En cuanto a las determinaciones urbanísticas se remite al Apartado 11.5.- Ordenanza de Equipamientos y Servicios Urbanos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.997.

**8.11.3. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

Comprende los ámbitos destinados a espacios verdes y viarios necesarios para la Unidad de Ejecución.

En cuanto a las determinaciones urbanísticas se remite al Apartado 11.6.- Ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.997.

**9.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO****9.1.- Proyecto de Reparcelación**

Definirá la división material de los terrenos, así como cuantificará los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos en cuanto a las compensaciones por adjudicaciones y el reparto del costo de la urbanización. Se presenta en el Plano O.2.2. Propuesta de Reparcelación.

**9.2.- Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización, se redactará de acuerdo con las características y calidades fijadas en las Normas Subsidiarias Municipales. Se presenta Plano O.2.4. Propuesta de Urbanización, Red Viaria y Esquemas Servicios Urbanos.

Las obras de urbanización a realizar, resumidamente serán las siguientes:

- Demolición de los edificios existentes que queden fuera de ordenación.
- Movimiento de tierras para regularizar la topografía de la Unidad de Ejecución, dejando las rasantes a las cotas adecuadas en función de los condicionantes perimetrales.
- Obras de explanación y afirmado de la red viaria.
- Obras de saneamiento, colectores, acometidas, sumideros para aguas pluviales.
- Obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos: Suministro de agua y conexiónado hasta la red municipal, suministro de energía eléctrica y conexiónado a la red de la compañía suministradora, alumbrado público y canalización de telecomunicaciones y conexiónado.
- Pavimentación de aceras y calzadas.
- Obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

**9.3.- Estudio de Detalle**

Regulará el área de movimiento de las edificaciones en el interior de las parcelas teniendo como objetivo evitar las medianerías ciegas. Se presenta Plano Propuesta O.2.3 Área Movimiento de la Edificación.

**10.- FICHA URBANÍSTICA**

<b>NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES</b>	
<b>EL BERRUECO</b>	<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>

Denominación: **UE-10 EL EGIO**

Zona de ordenanza: **TE-1.160/ TE-2.200/TE-3.260 (parcelas de 160/200/260 m<sup>2</sup>)**

Superficie Bruta M2	Superficie de cesión (m2)				Superficie Neta M2
	Red Viaria	Espacios Libres	Equipamiento	TOTAL	
11.369,42	2.111,95	1.640,94 ZVpb= 1.109,55 ZVpv= 531,39	44,06	3.796,95	7.572,47

Número máximo de viviendas: 31  
 Aprovechamiento bruto (m2/m2): 0,40

Sistema de actuación: Compensación

Instrumentos de ejecución: Proyecto de Urbanización  
 Proyecto de Reparcelación  
 Estudio de Detalle

Compromisos: Cesión de viales, zonas verdes públicas y equipamiento  
 Urbanización  
 Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento.

Condiciones:

Abastecimiento de Agua:

- La conexión a la red de abastecimiento, se realizará mediante conducción dúctil de 80 mm., con doble conexionado a la red existente que discurre por la Calle de los Prados y Calle Egio.
- No se instalarán bocas de riego para baldeo de calles.
- El Proyecto de la Red de Distribución de Agua se remitirá al Canal de Isabel II para su correspondiente Informe de Viabilidad.

Saneamiento:

- La red de saneamiento de aguas residuales se conectará al este del ámbito al colector general que discurre por el Camino del Canal de Isabel II.
- La red será separativa: aguas residuales domiciliarias a la red general de saneamiento y aguas pluviales al cauce del Arroyo.
- Las redes de saneamiento serán estancas para evitar filtraciones a las aguas subterráneas.
- El Proyecto de la Red de Saneamiento se remitirá al Canal de Isabel II para su correspondiente Informe de Viabilidad.
- El coste de refuerzo de las infraestructuras (ampliación de la EDAR) deberá abonarse por parte de la UE-10, valorándose en el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas a suscribir entre el Ayuntamiento, el Canal de Isabel II y el Canal de Isabel II Gestión.

Aguas Pluviales:

- La red será separativa: aguas residuales domiciliarias a la red general de saneamiento y aguas pluviales al cauce del Arroyo de los Huertos.
- El establecimiento de punto de vertido de aguas pluviales requerirá de autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cauce:

- Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de ancho.
- El paso a realizar sobre el Arroyo respetará las capacidades hidráulicas y calidades hídricas de éste.

**Arbolado:**

- Se preservará la vegetación preexistente compatible con la ordenación.
- Se solicitará autorización previa para la tala y abatimiento de los árboles afectados por la intervención.
- Se aplicarán medidas protectoras para los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de 10 años de antigüedad o 20 cm., de diámetro de tronco a nivel de suelo, de acuerdo con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

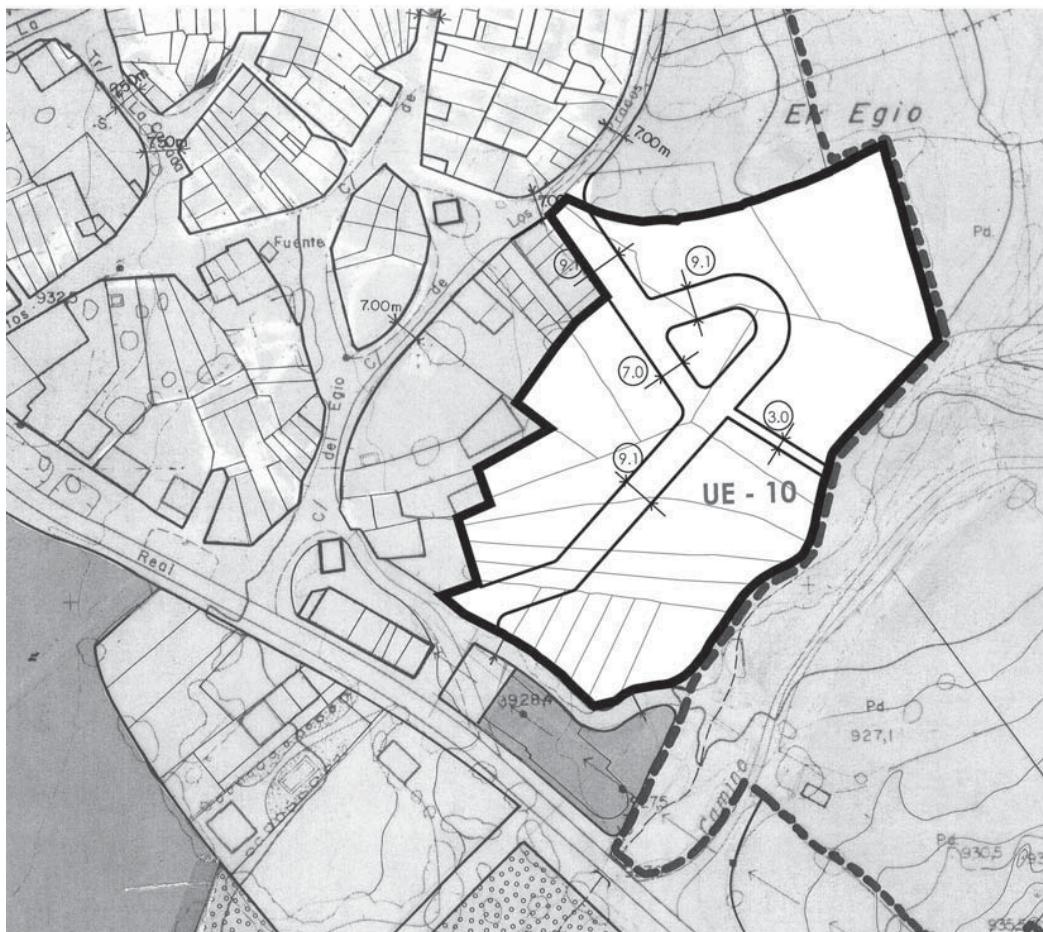
**Patrimonio Cultural:**

- En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela.
- Si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

**Ruido:**

- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.
- . La asignación de usos generales y usos pormenorizados tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se supere ningún valor objetivo aplicable

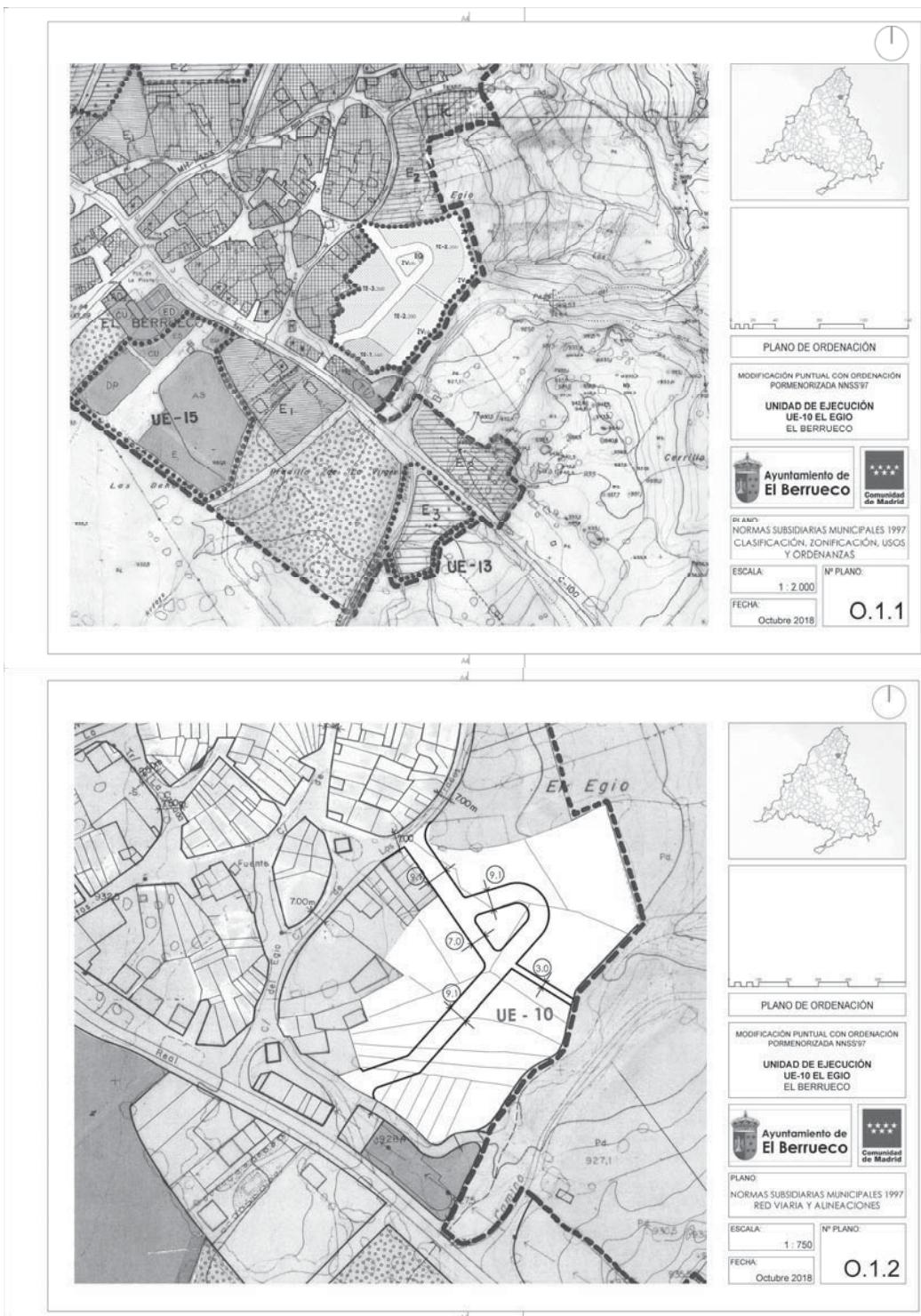
**Plazos:**

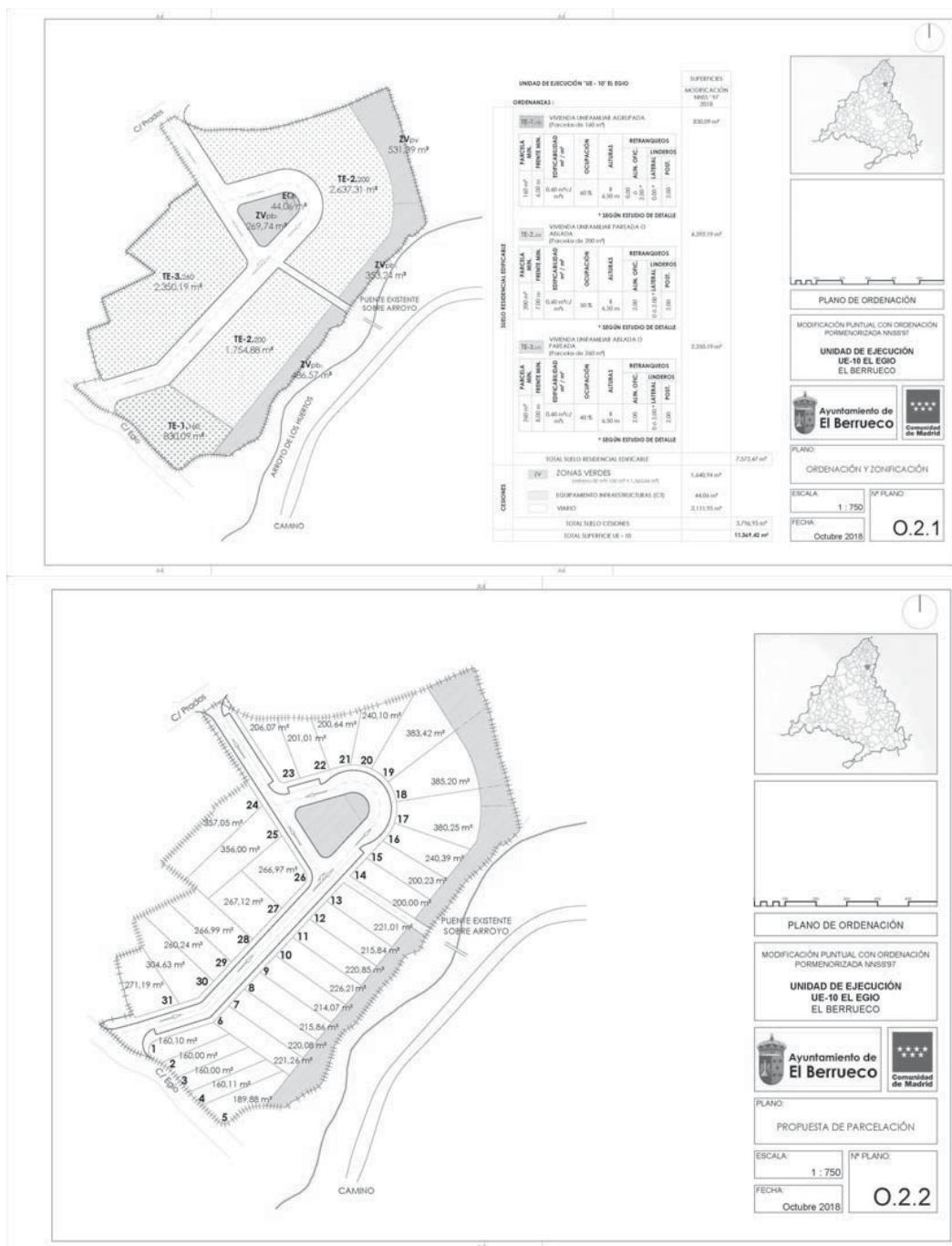


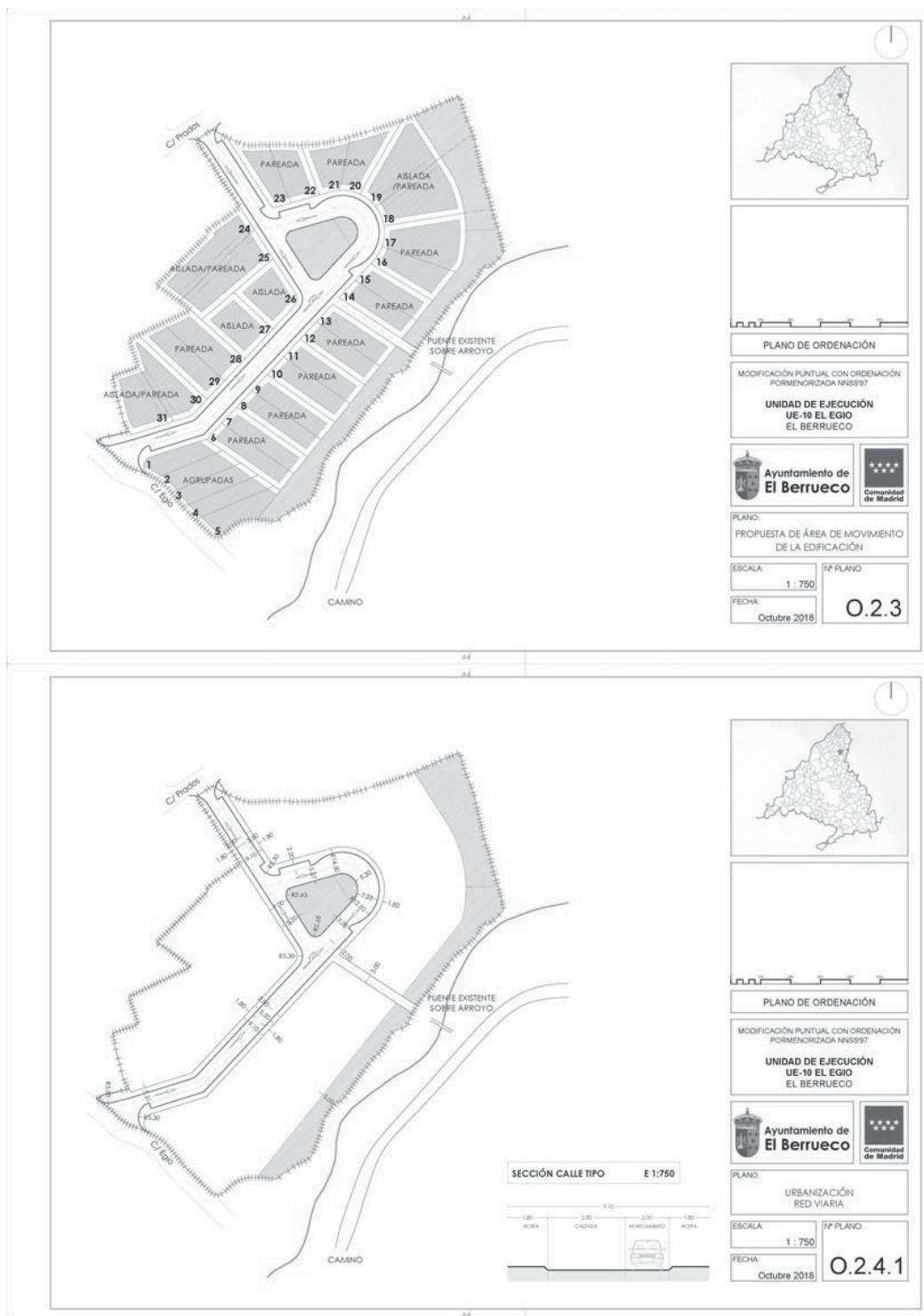
## 11.- IMAGEN FINAL

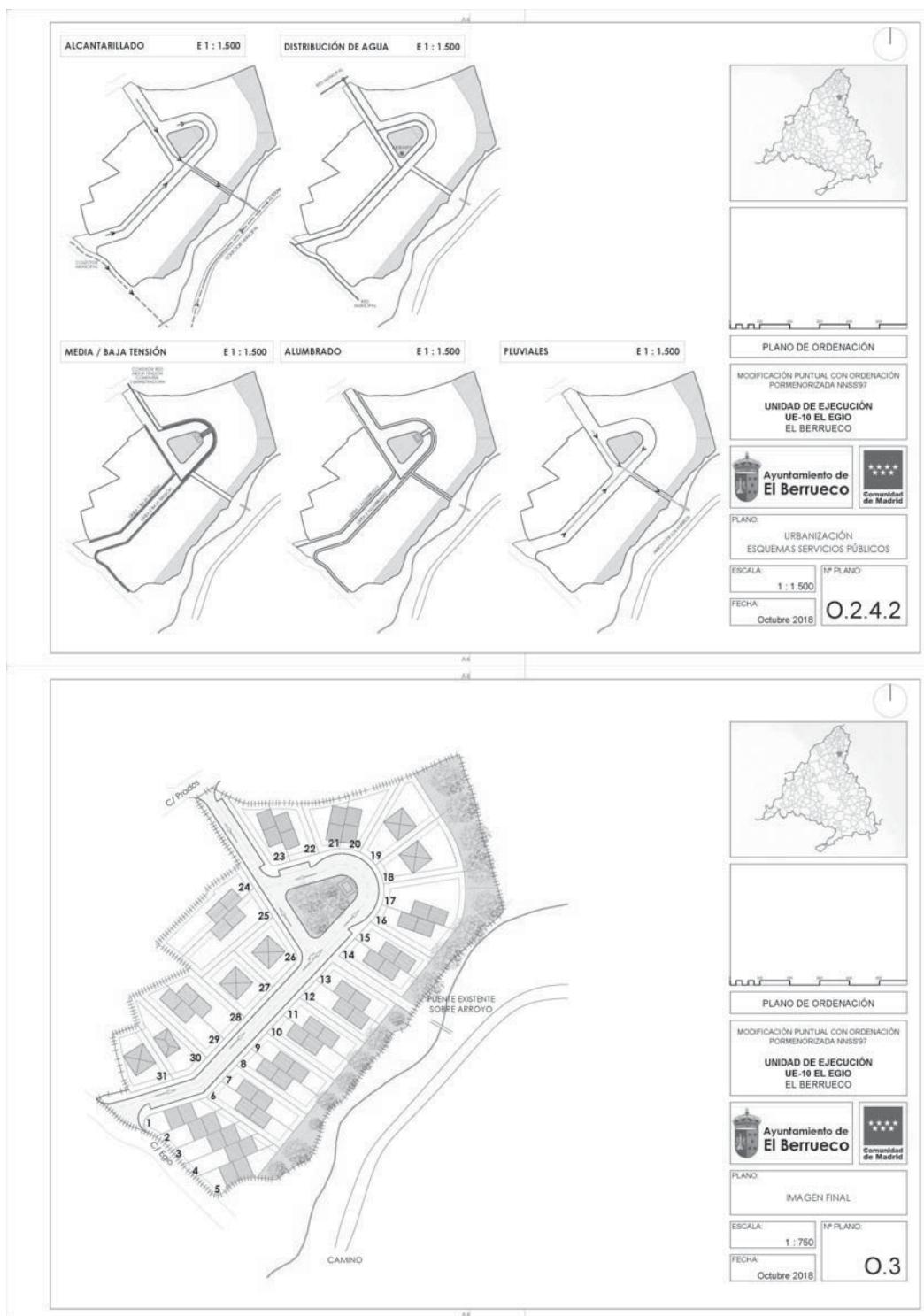
La ordenación final configura una pequeña unidad funcional que se incorpora a la ordenación urbanística de El Berrueco, como una zona residencial, destinada a viviendas aisladas y/o pareadas y/o agrupadas. Véase Plano O.3. Imagen Final.

La zonificación propuesta, en cuanto a la situación de las zonas verdes, el equipamiento de infraestructuras (C.T) y viario, ofrece una ordenación lógica y racional para esta pequeña ciudad jardín situada en el borde del casco urbano de la localidad.









Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la presente publicación.

El Berrueco, a 30 de marzo de 2021.—El alcalde, Jaime Sanz Lozano.

(03/11.789/21)

