

## 5. Adjudicación:

- a) Provisional, 29 de julio de 2009; definitiva, 24 de agosto de 2009.
- b) Contratista: Fundación para la Formación y el Fomento de la Investigación y Desarrollo en el Sector Aeronáutico (FOIN-DESA).
- c) Nacionalidad: española.
- d) Importe de la adjudicación: 230.530,20 euros (exentos del impuesto sobre el valor añadido).

Getafe, a 24 de agosto de 2009.—La técnico jefa de sección, Julia Sánchez Gil (instrucción de la Alcaldía de 11 de julio de 2007).

(02/10.028/09)

**LAS ROZAS DE MADRID**

## LICENCIAS

A los efectos del artículo 45 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se hace público que por “Panificadora Las Rozas” se ha solicitado licencia para la actividad de cafetería y venta de pastelería-panadería en la calle San Agustín, número 10, de esta localidad.—Expediente número 62/2004-LC.

Lo que se hace saber a fin de que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, quien se considere afectado de algún modo por esta actividad pueda formular, por escrito, ante el Registro General de este Ayuntamiento las alegaciones pertinentes.

Las Rozas de Madrid, a 2 de abril de 2009.—El alcalde (firmado).

(02/5.063/09)

**LAS ROZAS DE MADRID**

## OTROS ANUNCIOS

En cumplimiento de lo acordado por auto de 1 de abril de 2009, dictado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo, se publica la parte dispositiva de las siguientes sentencias:

Recurso número 2113/1995. Sentencia número 1.268. Fecha: 31 de octubre de 2000

Fallo.—Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la letrada doña María Teresa Gordillo Álvarez-Valdés, en nombre y representación de don Elías Fernando Cruz Alonso, contra el acuerdo del Ayuntamiento de Las Rozas de 15 de julio de 1994, por el que se acordó no acceder a las solicitudes formuladas por el aquí recurrente en escrito presentado el 8 de junio de 1994, referidas a la constitución y pertenencia a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, de Las Rozas, revocamos y dejamos sin efecto alguno la antedicha resolución por no ser ajustada a derecho, y en su lugar declaramos: a) el derecho que incumbe al demandante a separarse de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, y b) la obligación del Ayuntamiento demandado de tomar a su cargo el coste del mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones de la expresada urbanización. Sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

Recurso de casación número 543/2001. Sentencia: Tribunal Supremo, Sala de lo contencioso-administrativo, Sección Quinta. Fecha: 2 de febrero de 2004

Fallo.—Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Las Rozas contra la sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 31 de octubre de 2000, condenando a la parte recurrente al pago de las costas causadas, con el límite expresado en el fundamento jurídico quinto de esta resolución.

Recurso número 760/1996. Sentencia número 262. Fecha: 12 de febrero de 2001.

Fallo.—Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora señora Gilsanz, en nombre y representación de don Alberto Herrero Pérez, contra el acuerdo del Ayuntamiento de Las Rozas de 9 de septiembre de 1994, por el que se acordó no acceder a las solicitudes formuladas por el aquí recurrente en escrito presentado

el 22 de junio de 1994, referidas a la constitución y pertenencia a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, de Las Rozas, declaramos la nulidad de la citada resolución al no ser ajustada a derecho, y en su lugar declaramos lo siguiente: a) el derecho que incumbe al demandante a separarse de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, y b) la obligación del Ayuntamiento demandado de tomar a su cargo el coste del mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones de la expresada urbanización; sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

Recurso de casación número 2315/2001. Sentencia: Tribunal Supremo. Sala de lo contencioso-administrativo, Sección Quinta. Fecha: 30 de enero de 2004

Fallo.—Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Las Rozas contra la sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 12 de febrero de 2001, condenando a la parte recurrente al pago de las costas causadas, con el límite expresado en el fundamento jurídico quinto de esta resolución.

Recurso número 176/1996. Sentencia número 1.613. Fecha: 15 de diciembre de 2000.

Fallo.—Que estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la letrada doña María Teresa Gordillo Álvarez-Valdés, en nombre y representación de doña Sonia Sierra Martínez Navarro, contra el acuerdo del Ayuntamiento de Las Rozas de 15 de julio de 1994, por el que se acordó no acceder a las solicitudes formuladas por la aquí recurrente en escrito presentado el 22 de junio de 1994, referidas a la constitución y pertenencia a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, de Las Rozas, declaramos la nulidad de la citada resolución al no ser ajustada a derecho, y en su lugar declaramos lo siguiente: a) el derecho que incumbe a la demandante a separarse de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “Urbanización del Golf”, y b) la obligación del Ayuntamiento demandado de tomar a su cargo el coste del mantenimiento de las obras, dotaciones e instalaciones de la expresada urbanización; sin hacer expresa imposición de las costas causadas.

Recurso casación número 1870/2001. Sentencia: Tribunal Supremo, Sala de lo contencioso-administrativo. Sección Quinta. Fecha: 3 de febrero de 2004.

Fallo.—Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Las Rozas contra la sentencia de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de diciembre de 2000, condenando a la parte recurrente al pago de las costas causadas, con el límite expresado en el fundamento jurídico quinto de esta resolución.

Las Rozas de Madrid, a 28 de abril de 2009.

(02/5.822/09)

**NAVALCARNERO**

## URBANISMO

Mediante el presente edicto se hace público lo siguiente:

1.º Que por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante acuerdo adoptado en sesión de 9 de julio de 2009, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, con ordenación pormenorizada del Sector Residencial S-15, en los términos que en el mismo se establecen, y se acuerda su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, lo que así se efectúa por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 23 de julio de 2009.

2.º Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, sobre las Bases del Régimen Local, mediante el presente se hace público el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, integrado por el documento “Normativa Urbanística I. Normas Urbanísticas. Anexo I: Fichas Urbanísticas” del mismo, y cuyo texto figura como anexo al presente edicto.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1.1 Naturaleza Jurídica.

1. Este documento constituye el Plan General de Ordenación Municipal de Navalcarnero, en adelante Plan General, elaborado y tramitado de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo, se considera que la legislación que pueda promulgarse para modificar o sustituir a dicha Ley, será de aplicación directa del nuevo marco jurídico autonómico con arreglo a las disposiciones Adicionales, Transitorias o Derogatorias que puedan establecerse, sin que represente, en sí mismo, una modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

### Art. 1.2 Finalidad.

El Ayuntamiento de Navalcarnero realiza con este Plan General de Ordenación Municipal la formulación del planeamiento municipal, en el ejercicio de la competencia sobre urbanismo que le corresponde, para que regule la ordenación urbanística integral de su Municipio con criterios emanados del mismo y con eficacia normativa.

### Art. 1.3 Documentación del Plan General.

El Documento del Plan General de Ordenación Municipal de Navalcarnero se compone de la siguiente documentación, de conformidad con lo previsto en el artículo 43 LSCM:

1. Documentos de Información Urbanística.

- Memoria de Información.
- Planos de Información.

2. Documentos de Planeamiento.

- Memoria de Ordenación.
- Planos de Ordenación.
- Estudio de Viabilidad.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Ordenación Pormenorizada del Sector 15 de Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Anexos Sectoriales.

- Estudio de Incidencia Ambiental, sobre el que el órgano competente emite el Informe de Análisis Ambiental. Incorpora como anexos los distintos estudios sectoriales requeridos por la legislación concurrente.
- Estudios Arqueológicos
- Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas.

### Art. 1.4 Ámbito de aplicación.

Este Plan General de Ordenación Municipal tiene competencia y ámbito de aplicación sobre la totalidad del término municipal de Navalcarnero.

### Art. 1.5 Vigencia de las determinaciones.

El presente Plan General de Ordenación Municipal entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y tendrá vigencia indefinida de conformidad con lo previsto en el artículo 66.3 LSCM, sin perjuicio

de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan acordarse conforme a lo dispuesto en los artículos 68 y 69 de dicha Ley.

### Art. 1.6 Efectos.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 9/2001, la entrada en vigor del presente Plan General producirá los siguientes efectos:

1. Publicidad: Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General de Ordenación Municipal y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca, según establece la legislación urbanística aplicable y en los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Obligatoriedad: El Plan General de Ordenación Municipal obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, y asimismo a los Planes que lo desarrollen, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones.
3. Ejecutoriedad: La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan vinculados los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su régimen jurídico urbanístico; y, asimismo, quedarán declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes.

### Art. 1.7 Supuestos Generales de Revisión o Modificación.

1.- Procederá la revisión del Plan General de Ordenación Municipal, según establece el artículo 68 LSCM, siempre que se plantee la reconsideración total de la ordenación establecida o cuando se adopten nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, y, en todo caso, las que varíen la clasificación del suelo o disminuyan las superficies reservadas a espacios libre públicos.

2.- Se considerarán modificaciones del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no resulten subsumibles en el concepto de Revisión.

### Art. 1.8 Normas de Interpretación.

1. Las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Municipal se interpretarán por el Ayuntamiento, con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Todas las referencias normativas que se den con carácter genérico a superficies se entenderán aplicables a superficies construidas, salvo que de manera expresa estuviera indicada la condición de superficie útil.

3. Para la resolución de las posibles contradicciones entre los diferentes documentos que componen el Plan General de Ordenación Municipal se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor).
- b) Si existiera discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
4. Por último, salvo inclinación en otro sentido del propio Plan General de Ordenación Municipal en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### CAPÍTULO 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

#### Art. 2.1.1 Clases urbanísticas de suelo.

El presente Plan General clasifica todo el territorio del término municipal de Navalcarnero en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable de protección.

#### Art. 2.1.2 Categorías urbanísticas.

Dentro de las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, el presente Plan General efectúa una división en zonas territoriales correspondientes a diversas categorías a efectos de asignarle el régimen jurídico diferenciado establecido en la legislación urbanística para cada una de éstas.

#### Art. 2.1.3 Calificación.

Mediante la calificación, el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada necesaria para proceder a la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada parcela, previa la obtención de los títulos administrativos necesarios. Con carácter general, el establecimiento de la ordenación pormenorizada o detallada sólo es preceptivo en las categorías de suelo urbano consolidado y en todas las del suelo no urbanizable de protección, mientras que es potestativo en las restantes categorías de suelo. No obstante, el presente Plan General establece la ordenación pormenorizada del Sector nº 25 de suelo urbanizable sectorizado.

### CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Sección 1ª. Criterios de clasificación y categorización.

##### Art. 2.2.1 Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos de ordenación, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos por la legislación urbanística que resulte de aplicación.

##### Art. 2.2.2 Categorías de suelo urbano.

La Ley 9/2001 diferencia en el Suelo Urbano las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado*, integrado por los solares definidos en el artículo 2.2.3 de la Normativa, así como por las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por la legislación urbanística estatal y autonómica.
- Suelo urbano no consolidado*, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, por aquellos terrenos que establezca la legislación urbanística aplicable. El presente Plan General no clasifica ningún suelo bajo esta categoría, toda vez que todos los suelos urbanos son adscribibles a la categoría de consolidado.

##### Art. 2.2.3 Solares.

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas y aptas para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

#### Sección 2ª. Derechos y deberes de los propietarios.

##### Art. 2.2.4 Derechos de los propietarios.

Los propietarios de terrenos de suelo urbano, en cualquiera de sus categorías, tendrán los derechos que la legislación urbanística de aplicación les confiera.

##### Art. 2.2.5 Aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.
- En los terrenos incluidos por el Plan General en la categoría de suelo urbano no consolidado y, por tanto, incluidos en un área de reparto, el aprovechamiento urbanístico será aquel que establezca la legislación urbanística de aplicación.

##### Art. 2.2.6 Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo estarán sujetos al cumplimiento de los deberes que imponga la legislación urbanística.

##### Art. 2.2.7 Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo estarán sujetos al cumplimiento de los deberes que imponga la legislación urbanística.

### CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

#### Sección 1ª. Criterios de clasificación y categorización.

##### Art. 2.3.1 Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos de ordenación, los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano, suelo no urbanizable de protección, y pueden ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

##### Art. 2.3.2 Delimitación.

En el suelo urbanizable se delimitarán sectores a efectos de establecer la ordenación pormenorizada correspondiente a cada uno y, consiguientemente, de hacer viable el ulterior proceso de transformación física y jurídica de los terrenos situados en el respectivo ámbito.

##### Art. 2.3.3 Criterios de categorización.

En el suelo urbanizable el Plan General se recogen las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable sectorizado.
  - Con determinaciones asumidas del PGOU-2002 y del planeamiento de desarrollo en tramitación.
  - Nuevos sectores planteados en la revisión.
    - Con ordenación pormenorizada remitida a Plan Parcial.
    - Con ordenación pormenorizada establecida por el propio PGOU: Sector 25.

2. Estas categorías, se han establecido, en el Plan General, agrupando condiciones de protección de manera tal que siempre prime aquella que otorgue mayor protección.

## **Sección 2ª. Régimen jurídico de la propiedad del suelo.**

### **Subsección 1ª. Derechos y deberes de los propietarios.**

#### **Art. 2.4.3 Facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable de protección.**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección tendrán el derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos de conformidad con la naturaleza y destino rústico de los mismos, y aquellos otros que la legislación urbanística de aplicación les confiera.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en esta clase de suelo estarán sujetos al cumplimiento de los deberes que imponga la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

A estos efectos, las categorías referidas en las letras a), b), c) y e) del artículo anterior tendrán el régimen jurídico previsto en la legislación urbanística para aquellos terrenos protegidos por el planeamiento regional o legislación sectorial (artículo 16.1 a LSCM). De igual manera, las categorías referidas en las letras f) y g) tendrán el régimen jurídico aplicable en la legislación urbanística para aquellos terrenos preservados por el planeamiento urbanístico (artículo 16.1 b LSCM)

### **Subsección 2ª. Condiciones de uso.**

#### **Art. 2.4.4 Usos y actividades en suelo no urbanizable de protección.**

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, el expresado Título XI recoge de manera pormenorizada los usos y actividades posibles en suelo no urbanizable de protección para cada una de las Categorías delimitadas en el Plan General.

### **Subsección 3ª. Procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones.**

#### **Art. 2.4.5 Procedimiento para el otorgamiento de la calificación en suelo no urbanizable de protección.**

La competencia para el otorgamiento de la autorización autonómica en suelo no urbanizable de protección prevista en el presente Plan General, así como el procedimiento de su tramitación se regulará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

b) Suelo urbanizable no sectorizado.

La regulación adecuada de cada una de estas Categorías se establece en los diferentes Capítulos del Título X de estas Normas.

## **Sección 2ª. Derechos y deberes de los propietarios.**

### **Art. 2.3.4 Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.**

Los propietarios de terrenos de esta clase de suelo tendrán los derechos que la legislación urbanística de aplicación les confiera, en función de su categoría.

### **Art. 2.3.5 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.**

Los propietarios de terrenos incluidos en esta clase de suelo estarán sujetos al cumplimiento de los deberes que imponga la legislación urbanística, en función de su categoría.

### **Art. 2.3.6 Derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable.**

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el que resulte de aplicación conforme a la legislación urbanística, en función de su categoría.

## **CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **Sección 1ª. Criterios de clasificación y categorización.**

#### **Art. 2.4.1 Criterios de clasificación.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable de protección, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos de ordenación, los terrenos que han de ser preservados de los procesos de desarrollo urbanístico.
2. En todo caso, constituyen suelo no urbanizable en el presente Plan General los terrenos en los que concurre alguna de las circunstancias que señala la legislación urbanística y sectorial aplicable.

#### **Art. 2.4.2 Criterios de categorización.**

1. El Plan General delimita las categorías que aparecen recogidas en el Título XI de estas Normas, que son:

- a) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Montes Preservados.
- b) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido LIC/Parque Regional Río Guadarrama.
- c) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Cauces y Riberas.
- d) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Vías Pecuarías.
- e) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Hábitats de Interés.
- f) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Interés Cultural-Arqueológico.
- g) Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido Infraestructuras.
- h) Suelo No Urbanizable Preservación Agroambiental.
- i) Suelo No Urbanizable Preservación del Mosaico Paisajístico.
- j) Suelo No Urbanizable Preservación del entorno del LIC/Parque del Guadarrama.

Las determinaciones pormenorizadas de cada una de estas Categorías se establece en los diferentes Capítulos del citado Título XI.

### TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Art. 3.0.1 Determinaciones de carácter general.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Navalcamero el desarrollo del Plan General de Ordenación Municipal a través de los instrumentos urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos que en cada caso se persigan.
2. El Plan General está vinculado jerárquicamente a las determinaciones de las directrices de la ordenación del territorio y demás instrumentos por la legislación de ordenación territorial.

#### Art. 3.0.2 Definiciones.

Con el fin de regular la denominación de los diferentes recintos a los que corresponden las diversas figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General, en adelante se denominarán:

- a) *Área de Reparto*: Ámbito espacial discontinuo que comprende la totalidad de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, dentro del cual se determina el Aprovechamiento Unitario de Reparto; valor de referencia para materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las distintas propiedades incluidas.
- b) *Ámbito de Suelo Urbano Incorporado*: Superficie delimitada como Suelo Urbanizable Programado en el PGOU-1991 o en el PGOU-2002, que ya se ha transformado en Suelo Urbano Consolidado por haberse recepcionado la urbanización, pero que mantiene peculiaridades normativas en sus ordenanzas reguladoras derivadas del instrumento de desarrollo específico que estableció su ordenación pormenorizada. A tal efecto, este Plan General las recoge como Áreas Homogéneas diferenciadas en Suelo Urbano Consolidado, manteniendo la singularidad de su regulación con su incorporación al cuerpo normativo a través de su translación literal en los Anexos 2.1 y 2.2.
- c) *Sector*: Superficie delimitada por el Plan General en el suelo urbanizable sectorizado o por los Planes de Sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
- d) *Sector de Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado*: Superficie delimitada como Suelo Urbanizable Sectorizado por el Plan General de 2002, cuyo instrumento de desarrollo ha sido aprobado con carácter definitivo, si bien aún no se han concluido las correspondientes obras de urbanización. El nuevo Plan General respeta las determinaciones estructurantes establecidas por el PGOU-2002, recoge su ordenación pormenorizada a través de su representación en los planos de ordenación, e incorpora sus ordenanzas reguladoras al Anexo 2.1 de la Normativa Urbanística.
- e) *Sector de Suelo Urbanizable con Planeamiento Asumido*: Superficie delimitada como Suelo Urbanizable Sectorizado por el Plan General de 2002, cuyo instrumento de desarrollo ha iniciado su tramitación pero no ha obtenido aún la aprobación definitiva. El nuevo Plan General recoge las determinaciones establecidas por la figura de desarrollo en tramitación.
- f) *Sector de Suelo Urbanizable con Planeamiento Remitido*: Superficie delimitada como Suelo Urbanizable por el nuevo Plan general, cuya Ordenación Pormenorizada se remite a un posterior Plan Parcial.
- g) *Sector con Ordenación Pormenorizada*: Superficie delimitada en el suelo urbanizable sectorizado en la que el Plan General incluye la ordenación pormenorizada.
- h) *Ámbito de Plan de Sectorización*: Corresponde al ámbito mínimo de planeamiento a efectos de definir las condiciones de programación y sectorización del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, pero sin determinaciones de desarrollo.

i) *Área Homogénea*: Corresponde a superficies de suelo urbano que tienen una homogeneidad tipológica y funcional.

j) *Ámbito de Actuación en Suelo Urbano*: Superficie delimitada por el Plan General en suelo urbano para el desarrollo de alguna actuación urbanística; ya sea como Actuación Integrada en Unidad de Ejecución o como mediante Actuación Aislada.

k) *Unidad de Ejecución*: Es el ámbito delimitado a efectos de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano y urbanizable, con objeto de permitir la distribución justa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

l) *Actuación Aislada*: Áreas de Suelo Urbano para hacer posible la ejecución de actuaciones concretas previstas por el planeamiento que no requieren Actuación Integrada.

m) *Manzana*: Corresponde a la superficies de suelo delimitadas en su perímetro por viales y espacios libres públicos, existentes o previstos en el planeamiento.

n) *Parcela*: Corresponde a la porción de suelo delimitada para ubicar los edificios y que cuenta con dimensiones suficientes para albergar un edificio.

ñ) *Edificio*: Corresponde al volumen de edificación que se realiza sobre el suelo y constituye unidad independiente, sobre el que está previsto que se desarrollen usos y actividades urbanísticas.

### CAPÍTULO 3.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

#### Art. 3.1.1 Desarrollo y figuras de planeamiento.

1. En el Suelo Urbano Consolidado las determinaciones del Plan General serán de aplicación inmediata y directa, y se desarrollarán mediante actuaciones edificatorias sujetas a la obtención previa de las licencias correspondientes en aplicación de las Ordenanzas de Suelo Urbano contenidas en el Título IX de las presentes Normas, y en cumplimiento a los requisitos establecidos para la concesión de las mismas según se establece en el Título IV.

2. La ordenación del Plan General se desarrollará, según la clase de suelo de que se trate, mediante los instrumentos de desarrollo que se prevean en la legislación urbanística de aplicación.

#### Art. 3.1.2 Formulación e Iniciativa del Planeamiento.

1. Las entidades públicas y los particulares podrán participar también en el desarrollo de las previsiones del Plan General redactando y elevando a la Administración Municipal para su tramitación los Planes, Estudios y Proyectos correspondientes.

2. Los proyectos que sean precisos sobre actos sujetos a la obtención de licencia municipal, deberán estar suscritos por los facultativos competentes en razón de su contenido y, en este caso, además deberán estar visados por el colegio profesional correspondiente.

#### Sección 1ª. Estudios de Detalle.

#### Art. 3.1.3 Objeto de los Estudios de Detalle.

1. En desarrollo del contenido del Plan General, así como de los Planes Especiales o Planes Parciales que se redacten para su desarrollo, y en particular en las manzanas o zonas que constituyan una unidad urbana para las que así se prevea, se redactarán cuando resulte conveniente o necesario el Estudio de Detalle.

2. En concreto, el presente Plan general establece la necesidad de desarrollar mediante Estudio de Detalle la totalidad de los Ámbitos de Actuación delimitados en Suelo Urbano.

#### **Art. 3.1.4 Contenido y Documentación.**

1. El contenido de los Estudios de Detalle se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.
2. En la documentación de los Estudios de Detalle deberán incluirse, como mínimo, los siguientes Planos:
  - a) Plano de situación en el Término Municipal.
  - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes, Escala mínima 1:500.
  - c) Planos de ordenación vigente, que reflejen la del Plan General.
  - d) Planos actualizados del estado de los terrenos, de la edificación, la vegetación y de los usos existentes, Escala 1:500.
  - e) Planos debidamente acotados que reflejen con detalle la ordenación propuesta señalando, como mínimo, las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y al viario, Escala mínima 1:500.
  - f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá aportarse así mismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, a efectos de comprobación de no incrementar la edificabilidad prevista.

#### **Art. 3.1.5 Limitaciones de los Estudios de Detalle.**

En ningún caso, las determinaciones de los Estudios de Detalle podrán infringir las limitaciones impuestas por la legislación urbanística.

#### **Sección 2ª. Planes Especiales.**

##### **Art. 3.1.7 Objeto.**

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General podrán formularse y aprobarse Planes Especiales para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 50.1 de la Ley 9/2001.
2. El Ayuntamiento a través de un Plan Especial podrá ordenar los suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas, sean interiores o adscritas.

#### **Art. 3.1.8 Objeto y Contenido de los Planes Especiales.**

El objeto y contenido de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto al efecto en esta Sección y a la legislación urbanística que resulte de aplicación.

#### **Art. 3.1.9 Límites del Contenido de los Planes Especiales.**

Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, deberán ajustarse al Plan General en los términos señalados en la legislación urbanística.

No obstante lo anterior, el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, debiendo justificarse en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

#### **Sección 4ª. Planes Parciales.**

##### **Art. 3.1.10 Desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable Delimitado.**

1. Los Planes Parciales tienen como objeto desarrollar el Plan General o Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.
2. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación señalada en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

#### **Sección 5ª. Planes de Sectorización.**

##### **Art. 3.1.11 Objeto, contenido y documentación de los Planes de Sectorización.**

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecerán las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística necesarias para la transformación de terrenos clasificados en el Plan General como suelo urbanizable no sectorizado.

2. Su contenido y alcance se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

##### **Art. 3.1.12 Documentación.**

Los Planes de Sectorización formalizarán su contenido en la documentación que exija la legislación urbanística.

#### **Sección 6ª. Proyectos de Actuación Especial**

##### **Art. 3.1.13 Objeto contenido y documentación de los Proyectos de Actuación Especial.**

1. Los Proyectos de Actuación Especial son los instrumentos mediante los cuales se establecen en suelo urbanizable no sectorizado los usos y actividades previstas conforme al artículo 149.1 de la Ley 9/2001.
2. Su contenido, alcance y documentación se ajustará a lo previsto en el artículo 149.2 de la Ley 9/2001.

### **CAPÍTULO 3.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **Sección 1ª. Disposiciones generales.**

##### **Art. 3.2.1 Finalidad.**

1. Las normas que regulan la gestión urbanística tienen como finalidad garantizar la ejecución de las previsiones del planeamiento, el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del mismo y establecer los cauces para garantizar que la comunidad participe en las plusvalías que genera la habilitación de suelo para usos urbanísticos.

2. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan General.

##### **Art. 3.2.2 Competencias.**

El desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde al Municipio, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

La Comunidad Autónoma podrá también podrán participar en la ejecución, dentro de las atribuciones conferidas por la legislación urbanística y sus competencias.

**Art. 3.2.3 Presupuestos de la ejecución.**

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada, la definición de la modalidad de gestión urbanística y de los instrumentos de ejecución material conforme a lo dispuesto en legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Sección 2ª. Unidades de Ejecución y otras modalidades de la gestión urbanística.**

**Art. 3.2.4 Unidades de Ejecución.**

Las Unidades de Ejecución son los suelos delimitados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que comportan la ejecución integral del planeamiento y serán delimitados por el plan que contenga la ordenación detallada, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de cargas y beneficios en la totalidad de su superficie.

**Art. 3.2.5 Actuaciones aisladas.**

El Municipio podrá promover actuaciones aisladas en suelo urbano para hacer posible la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento, cuya obtención se realizará mediante la aplicación de los mecanismos previstos la legislación urbanística.

**Sección 3ª. Sistemas de actuación.**

**Art. 3.2.6 Clases de sistemas de actuación.**

1. Cada ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución se desarrollará por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso, y que se delimitan en la legislación urbanística que resulta de aplicación.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
  - a) Sistema de actuación privado:
    1. Compensación.
  - b) Sistemas de actuación públicos:
    1. Cooperación.
    2. Expropiación.
    3. Ejecución forzosa.
3. Los sistemas de actuación mencionados en el apartado anterior se regularán por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

**Art. 3.2.7 Elección del sistema de actuación.**

1. El Municipio elegirá el sistema de actuación aplicable, teniendo en cuenta las características y complejidades de la iniciativa a desarrollar, los medios con que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran.

**Art. 3.2.8 Cumplimiento de las previsiones de urbanización establecidas.**

Las previsiones de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución deberán realizarse conforme la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Art. 3.2.9 Distribución justa de cargas y beneficios.**

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, junto con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Art. 3.2.10 Gastos de urbanización.**

La totalidad de los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan, en los términos previstos en la legislación urbanística.

**Art. 3.2.11 Régimen de contratación de las obras de urbanización.**

La contratación de las obras de urbanización se realizará siempre con arreglo a los principios de publicidad y concurrencia.

**CAPÍTULO 3.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**Art. 3.3.1 Proyectos de Urbanización, objeto y contenido.**

1. Para llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, así como para la ejecución de los Planes Parciales y Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización mediante los que se desarrollará, íntegramente, el conjunto de determinaciones del planeamiento que se proyecte ejecutar.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, red de sumideros, energía eléctrica, iluminación pública, jardinería y otras análogas sin que, en ningún caso, puedan modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre la ordenación, el régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

3. El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en la legislación urbanística que resulte de aplicación, y deberán ajustarse a las determinaciones que en el Título V de estas Normas Urbanísticas que regulan las condiciones generales de urbanización.

**Art. 3.3.2 Recepción de las Obras de Urbanización.**

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento de Navalcamero, en los términos previstos en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Art. 3.3.3 Proyectos de Edificación.**

Se entiende por Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares para el desarrollo de las clases de obras definidas en el Capítulo siguiente.

## CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

### Art. 3.4.1 Régimen de las licencias urbanísticas.

1. El procedimiento y régimen de concesión será el establecido en la normativa municipal que, a tal efecto, apruebe este Ayuntamiento y por la legislación urbanística que resulte de aplicación.
2. La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, sin perjuicio de las competencias que se regulan en los artículos 147 y 148 de la Ley 9/2001, relativas a las calificaciones urbanísticas en suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado.
3. Las licencias de obra mayor tendrán un plazo de ejecución con carácter general de 18 meses y las licencias de obra menor serán de 6 meses.

El Ayuntamiento podrá en cualquier caso modificar expresamente los plazos establecidos con carácter general para la ejecución de las obras en los términos previstos en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente normativa municipal.

### Art. 3.4.2 Tipos de licencias y condiciones exigibles.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en las presentes Normas Urbanísticas.

La concesión de las licencias municipales se llevará a efecto cumpliendo, los requisitos generales que establece la legislación vigente de administración local, la normativa municipal y las condiciones particulares en función de los diferentes tipos de licencias.

### Art. 3.4.3 Licencias de segregación o parcelación y de agrupación.

Para la concesión de estas licencias se exigirá la previa presentación de un Proyecto de Parcelación o Agrupación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela que reflejará las dimensiones de todos los linderos y la referencia catastral y registral de las fincas objeto de segregación o agrupación.

### Art. 3.4.4. Licencias de urbanización.

La concesión de estas licencias exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso exigido por la legislación urbanística que resulta de aplicación, haciendo referencia expresa a la presentación de la documentación acreditativa por las Compañías Administradoras, y acompañando al proyecto los informes favorables de los órganos que tienen competencia en las afectaciones a que queden sujetos los terrenos respectivos.

### Art. 3.4.5 Licencias de Edificación

#### Art. 3.4.5.1 Tipos de obras.

Se concederán estas licencias en los siguientes tipos de obra:

#### A) Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, es decir respetando las características morfológicas de su composición volumétrica, accesos, núcleos de comunicación vertical, disposición de estructura general y configuración de plantas.

Se incluyen dentro de estas obras las siguientes:

- **Obras de restauración**, tienen por objeto la restitución de un edificio o parte del mismo a sus condiciones o estado original, se incluye en este tipo de obras la eliminación de elementos extraños añadidos a fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros y la reposición de los elementos ornamentales y recuperación de huecos y otros elementos añadidos.
- **Obras de conservación**, son aquellas cuya finalidad es la de mantener en edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato.
- **Obras de consolidación**, son aquellas que tienen por objeto afianzar, reforzar o sustituir elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio.
- **Obras de rehabilitación**, son consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, seguridad y confortabilidad, sin perjuicio de que alteren su distribución o características morfológicas internas. Dentro de la rehabilitación se encuentran:
  - **Obras de acondicionamiento**, que son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad con introducción de nuevas instalaciones.
  - **Obras de reestructuración**, que son aquellas que afectan a las condiciones morfológicas interiores.
- **Obras exteriores**, son aquellas que afectan de forma puntual o limitada las fachadas y cubiertas de los edificios modificando su configuración exterior pero sin afectar a la volumetría general.
- **Obras de reconfiguración**, son aquellas que sin alterar cuantitativamente el volumen del edificio lo modifican en su disposición con pequeñas intervenciones para eliminar impactos negativos existentes.

#### B) Obras de nueva edificación.

Comprende las siguientes obras:

- **Obras de sustitución**, son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- **Obras de nueva planta**, son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- **Obras de ampliación**, son aquellas en las que se incrementa la ocupación o altura del volumen construido.

#### C) Obras especiales.

Son aquellas obras de características particulares que sólo se realizan en casos singulares:

- **Obras de reconstrucción**, que son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente las características morfológicas.
- **Obras de recuperación tipológica**, que son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el Planeamiento.

#### D) Obras de demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo.

**Art. 3.4.5.2 Licencias de Obra Mayor.**

La concesión de licencias de edificación de obra mayor se concederán a los tipos de obras descritos en el apartado anterior y quedarán sujetas a que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.
- b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.
- c) Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.
- d) Que esté realizada la Reparcelación o Compensación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.
- e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y definida la Alineación Oficial de terrenos y zonas para esta última donde sea exigible por estas Normas Urbanísticas.
- f) En el caso de que no estuvieren realizadas las aceras del viario que da frente a la parcela para la que se solicita licencia se exigirá al solicitante como garantía de terminación de las mismas depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.
- g) Que los proyectos de edificación contemplen, en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela en su caso.

**Art. 3.4.5.3 Licencias de Obra Menor**

Las licencias de obra menor se podrán conceder en los siguientes casos:

- a) **Movimientos de tierra y vaciados**, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.
- b) **Acometidas** de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.
- c) **Depósitos** en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.
- d) **Muros de contención y pavimentaciones** en el interior de la parcela o solar y no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, si se sitúan en los linderos o medianerías.
- e) **Vallas y cerramientos** en el interior de las unidades de ejecución y en los sectores, en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de éstos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.
- f) **Apeos y colocación de andamios** siempre que no supongan peligro para la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

g) **Derribos**, cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo firmado por Arquitecto Superior o por Arquitecto Técnico con Dirección de Obra y llevarse Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes. Asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

h) **Pinturas y revoco** de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

i) **Reparación y reforma de cubiertas** con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas en superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberá especificarse en la solicitud la altura actual y la altura definitiva que va a tener el edificio, medidas desde cualquier punto de la calle o del terreno autorizándose como obra menor únicamente cuando se acredite que no supone incremento del volumen pues si hay aumento de los espacios habitables se considerará obra mayor.

j) **Reformas interiores de reparación y colocación de solados**, alicatados, es-cayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

k) **Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado**, cuando afecten a superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>.

l) **Decoración** de locales comerciales inferiores a 200 m<sup>2</sup>, con independencia de que la licencia de actividad pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

m) **Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras**, que afecten a edificios o porciones de edificios con superficies inferiores a 200 m<sup>2</sup>.

n) **Piscinas** con superficie menor de 20 m<sup>2</sup>. Estas solicitudes deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas por encima de 0,5 m. sobre el nivel de rasante de la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios exigidos a la edificación.

ñ) **Las casetas** de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacénillos, siempre y cuando:

- ♦ La superficie máxima construida sea inferior a 15 m<sup>2</sup>.
- ♦ La altura máxima sea de 3 m. medidos desde cualquier punto del terreno.
- ♦ La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

o) **Las ampliaciones** de edificaciones existentes, siempre y cuando:

- ♦ No se realicen aumentos de planta.
- ♦ No se amplie más de 15 m<sup>2</sup>. de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.
- ♦ No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

La solicitud de estas obras menores, deberá haberse presentado instancia acompañada de:

- ♦ Plano de situación de la obra.
- ♦ Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras

**Art. 3.4.9. Cédulas Urbanísticas.**

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

**Art. 3.4.10. Alineación Oficial**

La alineación oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, defina las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud de los particulares deberá ir acompañada de dos copias de planos de situación y planos del solar a escala mínima de 1/500, con todas las cotas que determinen su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, incluyendo el acotado real de los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta y su ubicación exacta.

La alineación se reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde salvo que existan dificultades de definición por afectar a terceros, supuesto en el cual exigirá al solicitante el preceptivo Estudio de Detalle del ámbito que corresponde.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los Servicios Técnicos antes de conceder la licencia de edificación en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos que tengan el carácter de suelos finalistas. En las unidades de ejecución, polígonos aprobados o sectores no se exigirá Alineación Oficial pero será necesario comprobar por los Servicios Técnicos que las alineaciones y parcela de las solicitudes de edificación confrontan con las parcelaciones aprobadas pudiendo exigir en estos expedientes al solicitante la incorporación del documento correspondiente de cédula urbanística o de plano de parcelación en su caso.

**Art. 3.4.11. Usos y obras Provisionales**

Con carácter excepcional se podrán autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos y condiciones que se regulan en la legislación urbanística vigente.

**CAPÍTULO 3.5. RÉGIMEN DE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES****Art. 3.5.1. Edificios inadecuados y fuera de Ordenación.**

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a las alineaciones oficiales o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se considerarán con carácter general como "edificios inadecuados", y se permitirá únicamente la realización de obras mayores en la parte del inmueble que cumplan con el planeamiento.

Solamente tendrán el carácter de situaciones de "fuera de ordenación" los edificios e instalaciones, elementos específicos, usos o similares a los que el Plan General otorguen específicamente esta condición por considerar de interés su desaparición.

En estos últimos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad y conservación del inmueble, la corrección del impacto a las instalaciones por la actividad en el medio, la integridad del dominio público. Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en la

dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras del tipo m), n) y o), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc, que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- ◆ Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- ◆ Presupuesto real de la obra.
- ◆ Firma del Contratista que vaya a realizar la obra.
- ◆ Fotografía del estado actual del inmueble o parcela.

**Art. 3.4.6. Licencias de Actividades**

1. Para la concesión de estas licencias será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias; y, en concreto en la Ley Autonómica 2/2002, de 1 de Julio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2. Se exigirá licencia de actividad a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a usos industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o por modificación del uso.

3. La solicitud de licencia de actividad deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las instalaciones y sus medidas correctivas, y los correspondientes volantes de dirección de obra que se responsabilice de estas instalaciones.

**Art. 3.4.7. Licencias de Primera Ocupación.**

1. Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de los edificios, se solicitará del Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:

- ◆ Declaración de alta del edificio en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- ◆ Fotografías de todas las fachadas de la edificación
- ◆ Planos de final de obra.
- ◆ Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.
- ◆ Certificado final del técnico o técnicos directores de la obra.
- ◆ Boleines de inspección de las Compañías Suministradoras en los elementos que queden sujetos a disposiciones reglamentarias complementarias. (Ascensores, torres de aire acondicionado, etc.)

2. La concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté totalmente terminada la urbanización que afecte a esta edificación.

**Art. 3.4.8. Licencia de Apertura o Funcionamiento.**

Las obras en edificaciones que hayan dado lugar a la necesidad de solicitar la licencia de actividad simultánea con la licencia de obras, deberán solicitar con carácter previo a su apertura la correspondiente licencia de funcionamiento.

- ◆ Planos Finales de Obra.
- ◆ Presupuesto corregido en función de la obra realizada.
- ◆ Certificado del técnico director de las obras, acreditativo del cumplimiento de las medidas correctoras exigidas en la concesión de licencia de actividad.
- ◆ Certificados de idoneidad de las instalaciones por las empresas instaladoras autorizadas (Boletín de instalación).

**TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE USO.**

**CAPÍTULO 4.1. DISPOSICIONES GENERALES**

**Sección 1ª. Determinaciones Básicas.**

**Art. 4.1.1 Concepto y Regulación de los Usos**

1. El Plan de General Ordenación Municipal regula los usos y las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.
2. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado la regulación se realiza de forma pormenorizada a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.
3. Para el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores de Suelo Urbanizable, en los que el Plan General regula los usos Globales, el planeamiento que contenga la Ordenación Detallada desarrollará y fijará los usos pormenorizados.
4. En el Suelo clasificado como no urbanizable de protección se determinan los usos permitidos, autorizables y prohibidos para cada Categoría definida en el mismo.

**Art. 4.1.2 Aplicación.**

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por las ordenanzas particulares del Plan General o de los planeamientos de desarrollo, en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos establece el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de planeamiento de desarrollo, pudiendo contener todos ellos, en su caso, determinaciones que no desvirtúen los preceptos del presente Título.
2. Serán de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas en la regulación vigente.
3. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en el presente Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
4. En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas condiciones generales de Seguridad e Higiene en el trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

**Art. 4.1.3. Actividades permisibles.**

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

**Art. 4.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio.**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las Ordenanzas de zona o las ordenanzas particulares de los planeamientos

legislación vigente siempre que se adopten de forma previa simultáneamente, las medidas exigibles para garantizar los conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso, se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en un plazo inferior o igual a 15 años, por su situación en suelo no urbanizable en el que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de tiempo, o porque el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General.

Cualquier actuación no amparada por licencia u orden de ejecución, que no se encuentre consolidada desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, tendrá automáticamente la consideración de "fuera de ordenación".

En ningún caso, podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo existente ni instalar en edificios no residenciales, instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Para las instalaciones de usos industriales que tengan el carácter de edificaciones inadecuadas se podrán autorizar con carácter general obras de reforma o ampliación en los términos que específicamente se señalen en la normativa particular correspondiente, o en la ficha de inventario del suelo no urbanizable en su caso, salvo que expresamente se señale que el uso es incompatible con la zona o medio en que se ubiquen.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación en estas instalaciones industriales en tanto no se hayan adoptado, previas o simultáneamente, y garantizadas con el correspondiente aval, las medidas exigidas para asegurar las condiciones que se establecen para las situaciones de fuera de ordenación.

**Art. 3.5.2. Prescripción de infracciones urbanísticas.**

La prescripción de estas infracciones se ajustará a lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo 3º del Título V de la Ley 9/2001.

**Art. 3.5.3. Legalización de Edificaciones.**

En cualquier caso se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de este Plan General, para que se legalicen las obras o edificaciones que se encuentren sin licencia, siempre y cuando se ajusten a las nuevas determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de no cumplirse esta exigencia las edificaciones existentes sin legalizar tendrán la consideración jurídica de edificaciones "fuera de ordenación".

**Art. 3.5.4. Parcelas inferiores a la mínima.**

En aquellos supuestos aunque existan parcelas inferiores a la parcela mínima exigida por las Ordenanzas Particulares correspondientes, debidamente acreditadas por la inscripción registral o ficha catastral, se permitirá su edificación aplicando las condiciones de aprovechamiento a la superficie existente.

correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio en plantas situadas sobre viviendas.

Las clases de uso de Terciario-Oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

## Sección 2ª. Clasificación de los Usos.

### Art. 4.1.5 Tipos de Usos

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas y de las que se incluyan en los planeamientos que contenga la Ordenación pormenorizada de ámbitos o sectores se establecen las siguientes clases de usos:

- Según su grado de pormenorización:

Usos pormenorizados.  
Usos globales.

- Según su estado:

Usos existentes  
Usos propuestos

- Según su régimen de relación:

Usos principales  
Usos compatibles  
Usos temporales y provisionales  
Usos prohibidos

- Según su titularidad, tenencia o disfrute:

Usos públicos  
Usos privados

- Según su correspondencia con el planeamiento:

Usos fuera de ordenación.

- Según su condición en suelo no urbanizable de protección:

Usos propios  
Usos autorizables

### Art. 4.1.6. Usos Pormenorizados.

1. Están constituidos por el nivel más desarrollado de actividad o situación de la misma, recogido en estas Normas Urbanísticas. Se corresponden con los que se recogen como

constituyentes de las Categorías pormenorizadas en el artículo 5.1.20 de estas Normas y constituyen la base de la asignación de usos en el suelo urbano consolidado recogidos en las Ordenanzas, así como los que se contemplan en los planeamientos que contengan la ordenación pormenorizada, bien sea por el Plan General, o los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado o en Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado. Definen, junto con las Categorías, la forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas.

2. Podrán agregarse dos o más de ellos dentro de un mismo terreno o edificio según las características de su definición y condiciones de compatibilidad establecidas.

Serán de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal, con independencia de cual sea la clasificación del mismo.

3. La asignación de un uso pormenorizado a un terreno o edificación regula:

a) A que usos puede destinarse la nueva edificación, sujeto a lo dispuesto para cada uno de ellos.

b) El régimen de sustitución o continuidad de usos en edificios existentes o construidos en el futuro.

### Art. 4.1.7. Usos Globales.

1. Se forman por agregación o combinación de Usos Pormenorizados y son los asignados por el Plan General a cada una de las diferentes Áreas Homogéneas del Suelo Urbano y Sectores del suelo urbanizable sectorizado.

Esta asignación se efectúa con carácter excluyente y corresponderá a los Planes Especiales y Parciales la determinación de los Usos Pormenorizados que deben de establecerse, elegidos entre los que se encuentran integrados en la formación del Uso Global.

2. Las siguientes tablas recogen los Usos Globales asignados a las distintas Áreas Homogéneas y Sectores, definidos por agregación de los usos pormenorizados que los integran, de entre los definidos en el artículo 4.1.18 de la presente normativa. En los suelos urbanizables, se señala el porcentaje de edificabilidad de cada uso pormenorizado con respecto a la edificabilidad total del ámbito correspondiente.

ÁREA HOMOGÉNEA		USO GLOBAL		USOS PORMENORIZADOS		USOS ADMISIBLES	
Nº	NOMBRE	ZONA DE ORDENANZA	USO GLOBAL	ZONA DE ORDENANZA	USOS PORMENORIZADOS	USOS ADMISIBLES	
AH-01	CONJUNTO HISTÓRICO	CASCO	CASCO	CH: Casco Histórico	Según Ordenanzas en SU del PGOU	Según Ordenanzas en SU del PGOU	
AH-02	CENTRO	CASCO	TRADICIONAL	CH: Casco Histórico	Según Ordenanzas en SU del PGOU	Según Ordenanzas en SU del PGOU	
AH-03	APIS DEL PGOU 1991	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas de PP-S3.2 y PAUs 1, 3 y 4 del PG-1991		
AH-04	LA DEHESA	MIXTO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 1.1 del PG-2002		
AH-05	ENSANCHE SUR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	MIXTO	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas en SU del PGOU		
AH-06	CANTO PELIN	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector Canto Pelin		
AH-07	ESTACIÓN	MIXTO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RC: Residencial Colectivo	Según Ordenanzas en SU del PGOU		
AH-08	ENSANCHE INDUSTRIAL ESTE	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN: Industrial	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector		
AH-09	FELIPE IV	TERCIARIO	TERCIARIO	TC: Terciario Comercial	Según Ordenanzas en SU del PGOU		
AH-10	CALIPO-FADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas en SU del PGOU		
AH-11	ALPARRACHE	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	IN: Industria	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 1.2 del PG-2002		
AH-12	ACCESO EXTREMADURA ESTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	TC: Terciario Comercial	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 1.4 del PG-2002		
AH-13	ÁREA NORTE ESTACIÓN	TERCIARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RC: Residencial Colectivo	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 1.7 del PG-2002		
AH-14	ENSANCHE INDUSTRIAL OESTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas de los PP 1.8 y 1.9 del PGOU-2002		

USOS EN SUELO URBANIZABLE INCORPORADO		USOS PORMENORIZADOS		Distribución Edificables (%)	
SECTOR	USO GLOBAL	USO	USO	USO	Distribución Edificables (%)
I-6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	46%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	29%
			Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	12%
I-10	TERCIARIO INTEGRADO	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Colectiva (Manzana)	Vivienda Libre Colectiva (Manzana)	22%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	15%
			Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	5%
II-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	57%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	29%
			Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	12%
II-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	9%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	50%
			Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	29%
II-5	RESIDENCIAL MIXTO	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	11%
			Vivienda Libre Colectiva en Manzana	Vivienda Libre Colectiva en Manzana	10%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	44%
II-6	RESIDENCIAL MIXTO	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	5%
			Vivienda Libre Colectiva en Manzana	Vivienda Libre Colectiva en Manzana	29%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	11%
II-7	RESIDENCIAL MIXTO	SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	11%
			Vivienda Libre Colectiva (Manzana)	Vivienda Libre Colectiva (Manzana)	39%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	32%
II-11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	USOS MIXTOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	4%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	50%
			Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	Vivienda de Protección YPP-L (>110 m²)	29%
		SERVICIOS TERCARIOS	Vivienda Libre Unifamiliar	Vivienda Libre Unifamiliar	11%
			Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	Vivienda de Protección YPP-B (<110 m²)	10%

**Art. 4.1.8. Usos Existentes.**

Los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este Plan General tienen la calificación de uso existente y son aceptados o reconocidos según la regulación que se establece, en razón de su concordancia o discrepancia con los usos propuestos, así como las condiciones fijadas en el artículo 5.1.2 de estas Normas.

**Art. 4.1.9. Usos Propuestos.**

Los usos que el Plan General asigna a las distintas zonas territoriales cualquiera que sea su clasificación, se consideran a los efectos de estas Normas Urbanísticas como usos Propuestos, bien sean, Pormenorizados y Globales.

**Art. 4.1.10. Usos Principales.**

1. Son aquellos usos de implantación prioritaria en una determinada Zona de Ordenanza, y con carácter de uso Global, en ámbitos, sectores o áreas del territorio. Por tanto, será el mayoritario y servirá de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

2. Cuando se refiera a un edificio, se considera como principal y la superficie útil del mismo representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total del edificio, pudiendo alcanzar el 100% de la misma.

**Art. 4.1.11. Usos Compatibles.**

1. Son aquellos que pueden coexistir con el uso Principal o Característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

2. Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

**Art. 4.1.12. Usos Temporales y Provisionales.**

1. Son usos que pueden ser permitidos pero sujetos a limitaciones específicas, como los siguientes:

- a) Usos Temporales
- b) Usos Provisionales.

2. Son usos Temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

3. Son usos Provisionales los que, aun cuando puedan necesitar de obras o instalaciones, sin que hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Art. 4.1.13. Usos Prohibidos.**

1. Son usos prohibidos aquellos que no admiten las Normas Urbanísticas de este Plan, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los catálogos, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2. Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

USOS EN SHELO URBANIZABLE SECTORIZADO	USOS PORMENORIZADOS		Distribución edificabilidad (%)
	USO	USO	
S1	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	50%
S2	INDUSTRIAL	TERCIARIO EMPRESARIAL	40%
S3	INDUSTRIAL	TERCIARIO EMPRESARIAL	40%
S4	INDUSTRIAL	TERCIARIO EMPRESARIAL	40%
S5	INDUSTRIAL	TERCIARIO EMPRESARIAL	40%
S6	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S7	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S8	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S9	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S10	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S11	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S12	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S13	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S14	PARQUE EMPRESARIAL	INDUSTRIAL	43%
S15	RESIDENCIAL MIXTO	RESIDENCIAL	57%
		Vivienda Libre Colectiva en Bloque	46,57%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	10,20%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	22,73%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	10,50%
		Comercio en bajos	2,20%
		Terciano Comercial TC	7,79%
I-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Vivienda Libre Unifamiliar	42%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	24%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	9%
		Terciano Comercial TC	24%
I-5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Vivienda Libre Unifamiliar	46%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	32%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	14%
II-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Vivienda Libre Unifamiliar	52%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	30%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	11%
II-3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Terciano Comercial TC	7%
		Vivienda Libre Unifamiliar	54%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	26%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	12%
II-8	INDUSTRIAL	Terciano Comercial TC	8%
II-9	RESIDENCIAL MIXTO	INDUSTRIAL	100%
		Vivienda Libre Unifamiliar	32%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	4%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	22%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	8%
II-10	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Terciano Comercial TC	33%
		Vivienda Libre Unifamiliar	36%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	22%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	8%
II-12	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Terciano Comercial TC	32%
		Vivienda Libre Unifamiliar	23%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	25%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	29%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	11%
PAU-1	RESIDENCIAL Y TERCIARIO	Terciano Comercial TC	14%
		Vivienda Libre Unifamiliar	27%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	15%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	5%
PAU-2	RESIDENCIAL MIXTO	Terciano Comercial TC	53%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	36%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	19%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	10%
PAU-3	RESIDENCIAL MIXTO	Terciano Comercial TC	25%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	46%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	26%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	10%
PAU-4	RESIDENCIAL MIXTO	Terciano Comercial TC	19%
		Vivienda Libre Colectiva en Manzana	45%
		Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	26%
		Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	14%
		Terciano Comercial	16%

3. Su determinación como uso prohibido puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos característicos, complementarios y compatibles en cada zona de ordenación o grado de la misma.

**Art. 4.1.14. Usos Públicos.**

1. Son usos públicos, a los efectos de estas Normas Urbanísticas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

2. Dentro de los públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

**Art. 4.1.15. Usos Privados.**

1. Son usos privados los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada y no están comprendidos en el apartado 2 del artículo anterior. Tienen el carácter de usos privativos.

2. Dentro de los usos privados se consideran como usos colectivos aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico, dotacional o no, y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aun cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

**Art. 4.1.16. Usos Fuera de Ordenación.**

1. Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por el Plan General o por Plan Parcial o Especial que en desarrollo del mismo puedan redactarse.

b) Estar afectado bien por un uso propuesto de carácter dotacional de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales o redes públicas, todo ello según el Plan General. Se encuentran en esta situación los usos que se desarrollan en edificaciones que tengan la condición de fuera de ordenación según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas Urbanísticas.

d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulnere los niveles máximos regulados en estas Normas Urbanísticas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

e) Cuando se encuentren en un edificio que quede sujeto al régimen de fuera de ordenación en los términos recogidos en estas Normas Urbanísticas.

2. Tendrá carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto c) del apartado anterior, pueda

regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación del Plan, con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales en la materia.

3. Tendrá carácter definitivo la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado segundo.

4. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero sí admite las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación.

5. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierran. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con la legislación aplicable.

6. Unos u otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

7. Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido.

8. Aquellos usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación por no haber mantenido en su emplazamiento una distancia superior a dos mil (2.000) metros del núcleo más próximo de población agrupada, vendrán obligados a regularizar su situación por los procedimientos que se establezcan en la Ordenanza que al efecto, y en desarrollo de estas Normas Urbanísticas, redacte el Ayuntamiento en el plazo máximo de cuatro años.

9. No quedarán fuera de ordenación los usos existentes incluidos en edificios con catalogación integral o estructural salvo los que lo estuvieran por los supuestos c) y d) del apartado 1 de este Artículo.

10. Así mismo, se excluye la posibilidad de fuera de ordenación a todas las viviendas existentes en el momento de aprobación del Plan General, a menos de mantenerse incursas en las circunstancias a), b) o e) del apartado primero de este artículo.

**Art. 4.1.17. Usos en suelo no urbanizable de protección.**

1. En el suelo no urbanizable de protección son usos Propios o permitidos aquellos que, por responder al carácter y naturaleza de esta clase de suelo, son compatibles con la protección de cada zona según se regula en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Son usos Autorizables, en esta clase de suelo, aquellos usos están sujetos a autorización de la autoridad autonómica, a través de la pertinente calificación urbanística, con carácter previo a la licencia urbanística municipal, según regulación establecida en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

**Sección 3ª. Estructura General de Usos**

**Art. 4.1.18. Estructura General de Usos.**

1. Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, cuyos contenidos se desarrollan en los Capítulos posteriores del presente Título.

USO	CLASE	CATEGORÍA
1. RESIDENCIAL	VIVIENDA 1ª RESIDENCIA 2ª RESIDENCIA 3ª	VU: VIVIENDA UNIFAMILIAR VC: VIVIENDA COLECTIVA RC: RESIDENCIA COMUNITARIA (No hotelero)
2. TERCARIO	TH: HOSTELERO	1ª HOTELES Y HOSTALES 2ª CAMPAMENTOS DE
TURISMO, (Camping con/sin instalaciones).		
	TC: COMERCIO 4ª	3ª LOCALES COMERCIALES GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.
	TO: OFICINAS 5ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.
	6ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
	7ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO.
	8ª	OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO.
	TR: RECREATIVO 10ª	9ª CENTROS DE REUNIÓN ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE. REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.)
	11ª	ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS (cines, teatros, circos, etc.)
	12ª	ESTABLECIMIENTOS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS AL AIRE LIBRE. (Ferias, Estadios de fútbol Plazas de toros)
3. INDUSTRIAL	IT: IND. TRANSFORMACIÓN	
	IA: ALMACENAMIENTO	
	IG: AGROPECUARIA	
4. APARCAMIENTO	AG: GARAJES	
	AE: ESTACIONAMIENTOS	
5. EQUIPAMIENTOS	EE: EDUCACIÓN	
	ES: SANITARIO	

EA: ASISTENCIAL 1ª 2ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva). CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva).
EC: SOCIO-CULTURAL 3ª 4ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS, AUDITORIOS, SALAS O LOCALES EN BAJOS COMERCIALES CON FINES CULTURALES (Exposiciones, conciertos, conferencias, etc.)
ED: DEPORTIVO	
EP: ADMÓN. PÚBLICA.	
ER: RELIGIOSO 5ª 6ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA. CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
EU: SERV. URBANOS 8ª 9ª 10ª 11ª 12ª 13ª 14ª 15ª	7ª MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LA CIUDAD. CENTRO DE PROTECCIÓN ANIMAL. CENTRO DE HIGIENE Y SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIUDADANA. DEFENSA Y JUSTICIA PRODUCCIÓN ALIMENTARIA Y MATADEROS. ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO FUNERARIOS OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.
6. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
EL: ESP. LIBRES	1ª ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
ZV: Z. VERDES	2ª ZONAS VERDES AJARDINADAS. 3ª PARQUE URBANO. 4ª ESPACIOS LIBRES PRIVADOS 5ª PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
7. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	
	RV: RED VIARIA RF: RED FERROVIARIA PI: PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
8. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	
	SA: SERV. AUTOMOVIL CL: CENTROS LOGISTICOS

## CAPÍTULO 4.2. USO RESIDENCIAL

### Art. 4.2.1. Definición, clases y categorías.

1. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.
2. Dentro del uso residencial, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

#### Clase Vivienda:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, 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 aislada, pareada o adosada con otras edificaciones.
- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, o colectiva, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas en una o en varias edificaciones, 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 Comunitaria, 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.

Las condiciones de edificación serán análogas a las de la Categoría 2ª Vivienda multifamiliar o colectiva salvo que en la Zona de Ordenanza correspondiente o en un planeamiento de desarrollo se estableciera lo contrario.

#### Condiciones comunes a las tres categorías

1. 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.
2. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:
  - a) *Viviendas sometidas a cualquier tipo de protección:* cuando se encuentran acogidas a algún tipo de protección pública, y están sujetas a los condicionantes derivados de ella. Se incluyen en este tipo las Viviendas de Precio Tasado o categoría similar.
  - b) *Viviendas Libres:* Cuando carecen de cualquier tipo de protección.

### Art. 4.2.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que se regulen desde la Administración correspondiente.

### Art. 4.2.3. Condiciones particulares de las viviendas.

#### A.- Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando disponga de huecos de luz y ventilación del salón o del comedor y de un dormitorio mínimo, a la fachada exterior del edificio o a patios interiores o de manzana que tengan al menos una distancia de 6 metros entre edificaciones.

#### B.- Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y posición, serán las que se establecen con carácter general para las viviendas de promoción pública, y se regula en la legislación específica de habitabilidad de la Comunidad de Madrid.

#### C.- Condiciones de posición.

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

En estas plantas únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

## CAPÍTULO 4.3. USO TERCIARIO

### Art. 4.3.1. Aplicación y disposiciones aplicables

1. Las condiciones que se señalan a continuación para el uso Terciario en cualquiera de sus clases: Hosteler, Comercial, Oficinas, Recreativo y Reunión, son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de nueva edificación, de reestructuración general y de implantación de estos usos en edificaciones existentes de otros usos característicos. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. No obstante lo anterior, resultará de aplicación para todo el término municipal de Navalcarnero lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de los locales que presten servicios de acceso a Internet, Fax, Comunicación Telefónica, Locutorios Telefónicos, Servicios Informáticos, o normativa municipal que la sustituya.

2. Además de las condiciones que se establecen en el presente Capítulo serán de aplicación las disposiciones de las Administraciones competentes en la materia.

### Sección 1ª CLASE HOSTELERO.

#### Art. 4.3.2. Definición y categorías.

1. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias hosteleras para el alojamiento temporal y sus usos complementarios.
2. Dentro del uso Terciario Hostelero a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Categorías:
  - Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal, tales como hoteles, hostales, apartamentos, apartahoteles y pensiones.
  - Categoría 2ª. Campamentos de Turismo, Camping o Acampada con instalaciones.

**Art. 4.3.3. Condiciones y Legislación Aplicable**

1. La Categoría 1ª comprenden establecimientos que, según las disposiciones específicas que regulan estos usos hoteleros y turísticos, pueden corresponder a:

- Hoteles, Hoteles Apartamentos y Aparthoteles, Hostales y Pensiones, en sus distintas clasificaciones de categoría.

Se regulan por las disposiciones estatales y autonómicas que resulten de aplicación.

2. La Categoría 2ª comprende los usos de Campamentos de Turismo, Camping o Acampada con instalaciones, cuya regulación será la establecida en la legislación estatal y autonómica que resulte de aplicación

**Sección 2ª CLASE COMERCIO****Art. 4.3.4. Definición y Categorías.**

1. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter general, incluyendo los de índole comercial de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general)

2. Dentro de la Clase Comercio, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 3ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente
- Categoría 4ª. Grandes superficies comerciales: cuando por agrupación, o no, de pequeños o medianos comercios, en su conjunto se alcancen superficies de venta igual o superior a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

A los efectos de las categorías anteriores se entiende por *locales independientes* aquellos establecimientos que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y *locales agrupados*, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

**Sección 3ª CLASE OFICINAS:****Art. 4.3.5. Definición y Categorías.**

1. Comprende los espacios y locales destinados, a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, de carácter público o privado, así como los como los despachos de los profesionales;

2. Dentro de la Clase Oficinas, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 5ª. Despachos y consultas profesionales, asociados al uso residencial o a otros usos o aislados.
- Categoría 6ª. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 7ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
- Categoría 8ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

**Sección 4ª CLASE RECREATIVO Y CENTROS DE REUNIÓN:****Art. 4.3.6. Definición y Categorías.**

1. Comprende los espacios y locales destinados, a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.), y al recreativo, espectáculos y ocio (centros de reunión, salas de juego, discotecas, bares, restaurantes, cines, teatros, etc.)

2. Dentro de la Clase recreativo y centros de reunión, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 9ª. Centros de reunión.
- Categoría 10ª. Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados tales como Salas de fiesta, discotecas, etc.
- Categoría 12ª. Establecimientos de Espectáculos y Actividades Recreativas en locales cerrados específicos, como cines, teatros, circos, etc.
- Categoría 13ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

**Art. 4.3.7. Condiciones y legislación aplicable.**

1. Cumplirán las condiciones del Uso Comercio y las establecidas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2.816/1982, de 27 de agosto, o por la normativa que lo complementa o sustituya.

2. Todas las actividades estarán sujetas a la regulación vigente en materia de aislamiento acústico y, especialmente en aquellas que se desarrollen en edificaciones en las que exista el uso de vivienda.

**CAPÍTULO 4.4. USO INDUSTRIAL****Art. 4.4.1. Definición, Clases y Categorías.**

1. Se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Dentro del uso Industrial, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases:

- Clase Industria de Transformación: Siendo aquella que tiene por objeto la obtención, preparación y transformación de los productos.
- Clase Almacenamiento: Espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio directo al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas. Dentro de esta clase se considera incluida la clase Centros Logísticos, definida también dentro de los usos de transporte y comunicaciones.

- Clase Industria Agropecuaria: Es aquella que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios, avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc...

#### **Art. 4.4.2. Aplicación**

1. Las condiciones que se establecen para el uso Industrial serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación o cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no produzca una desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Las presentes Normas así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos o radiomagnéticas, o cualquier otra posible contaminación que sobrepase los límites que en ellas se fijen.

### **CAPÍTULO 4.5. USO GARAJE-APARCAMIENTO**

#### **Art. 4.5.1. Definición y Aplicación.**

1. Se entiende como Aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende por estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y cálculo de la dotación de aparcamiento establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de Garaje-Aparcamiento publicada en el BOCAM nº 59 de 19 de marzo de 2006, o normativa municipal que sustituya esta regulación. Esta Ordenanza municipal, resulta de aplicación para todo el término municipal de Navalcarnero; y, en consecuencia, deberá aplicarse en todas las zonas de ordenación pormenorizada, tanto las definidas por este plan en suelo urbano, como las que se prevean por el planeamiento de desarrollo en el suelo urbanizable.

### **CAPÍTULO 4.6. USO DE EQUIPAMIENTOS**

#### **Art. 4.6.1 Definición, Clases y Categorías.**

1. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales o de equipamientos, de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, servicios públicos, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.
2. Dentro del uso Dotacional a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

##### Clase Educación:

Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado y las enseñanzas no regladas. Se incluyen en este tipo las residencias destinadas a alojamiento de personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes, colegios mayores, etc...

##### Clase Sanitario:

Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

##### Clase Asistencial:

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Categoría 1ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

- Categoría 2ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de mayores, centros de acogida infantil o adultos, etc.

##### Clase Socio-Cultural:

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socio-culturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.)

- Categoría 3ª. Centros culturales, museos, bibliotecas, auditorios, etc.

- Categoría 4ª: Salas o locales en bajos comerciales, o en plantas bajas de edificaciones de otro uso característico, en los que se desarrollen actividades con fines socio-culturales (Exposiciones, conciertos, conferencias, etc.)

##### Clase Deportivo:

Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

##### Clase Administración Pública:

Comprende las actividades que prestan las distintas administraciones, y sus organismos autónomos y entidades de derecho público, así como las sedes de organismos públicos; tales como, centros e instalaciones de la Administración Local, Autonómica o Estatal. Asimismo, los centros, locales o recintos en los que las administraciones realizan sus actividades y servicios con acceso directo del público o en régimen de oficinas administrativas. Se incluyen dentro de esta clase, los edificios que sirven de sede o representación de dichos organismos de cualquier Administración Nacional.

##### Clase Religioso:

Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

- Categoría 5ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

- Categoría 6ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

##### Clase Servicios públicos:

Cuando la dotación se destina a la Prestación de Servicios Públicos , por la Administración o por particulares.

- Categoría 7ª. Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, parques y jardines, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

- Categoría 8ª. Centro de Protección Animal.

- Categoría 9ª. Centro de higiene.

- Categoría 10ª. Seguridad y Protección Ciudadana: Instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, servicios de correos, etc.

- Categoría 11ª. Defensa y Justicia: Instalaciones para el acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

- Categoría 12ª. Producción alimentaria y mataderos.

- Categoría 13ª. Abastecimiento Alimentario: Instalaciones para la provisión de productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

- Categoría 14ª. Funerarios: Instalaciones relacionadas con el velatorio, tratamiento y depósito o enterramiento de cadáveres o restos humanos.

- Categoría 15ª. Otros servicios públicos: Instalaciones públicas o privadas que presten algún tipo de servicio no incluido en alguno de los anteriores y que no puedan ser incluidos dentro de usos comerciales. Pueden incluirse en esta Subsección genérica los Recintos Finales, espacios relacionados con actividades esporádicas o continuadas de las personas, sin carácter sanitario o residencial, o con el cuidado o guarda de animales, u otros análogos.

#### Art. 4.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se establecen para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, y estén recogidas en los planes de ordenación, o deban aparecer representadas en la documentación de los planes de desarrollo.

2. Serán también de aplicación en los lugares que sin estar expresamente representadas se destinen a tal fin en edificaciones de otros usos característicos.

3. Las condiciones de referencia a las características físicas, sólo serán de aplicación en obras o instalaciones de nueva edificación y, cuando proceda en las de reestructuración.

### CAPÍTULO 4.7. USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### Art. 4.7.1. Definición, Clases y Categorías

1. 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.

2. Dentro del uso Espacios Libres y Zonas Verdes a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

#### Clase de Espacios Libres:

- Categoría 1º. Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

#### Clase Zonas Verdes:

- Categoría 2ª. Zona Verde A Jardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 3ª. Parques urbanos formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, paseos e itinerarios para senderismo, ciclismo, etc., y pequeñas actividades deportivas sin edificación (petanca, cross, etc.). Comprende los parques forestales distribuidos por diversas parroquias.

- Categoría 4ª. Espacios Libres Privados correspondientes a las zonas no edificadas de zonas residenciales o dotacionales privadas que el Plan atribuya esa calificación para asegurar el mantenimiento de los mismos.

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

#### Art. 4.7.2. Aplicación.

Las condiciones que se establecen para los Espacios Libres y Zonas Verdes serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, y estén recogidas en los planes de ordenación, o deban aparecer representadas en la documentación de los planes de desarrollo.

### CAPÍTULO 4.8. USO DE INFRAESTRUCTURAS

#### Art. 4.8.1. Definición y condiciones

Dentro de este uso, a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

#### Red Viaria:

Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:

Red de Carreteras  
- Estatal  
- Autonómica  
- Municipal

#### Calles Públicas

- Principal: Arterias primarias y avenidas metropolitanas, que completan la red de primer orden y sirven para la estructuración de los tránsitos internos de medio recorrido.

- Secundaria cuya función principal es generar una malla de estructura de conexión de las distintas áreas del municipio, conectar con las vías más importantes y dar acceso al sistema de menor rango.

- Local: Resto de vías de carácter local o restringido cuya principal función es canalizar el tránsito hasta las actividades o completar las conexiones interiores de la malla de mayor rango.

Accesos Privados

Zonas Peatonales

- Áreas Estanciales
- Sendas de paso

Caminos Vecinales

Vías Pecuarías

Red Ferroviaria:

El conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

1. La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, de superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

2. La red ferroviaria comprende:

- a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

3. Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como red pública ferroviaria, quedando afectos al uso y servicio público.

Servicios Básicos:

El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como viario, abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de transporte y transformación de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

Integran dos tipos de servicios.

- a) Lineales. Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.
- b) No lineales. Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las

reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

**Art. 4.8.2. Localización**

- 1. El Plan califica con estos usos las instalaciones existentes con el carácter de redes públicas.
- 2. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, el Plan General califica áreas concretas bien como provisiones dentro de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado o Sectores de Suelo Urbanizable, asignándolas a este uso, y definiéndolas como red pública de Infraestructuras, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

## CAPÍTULO 4.9. USO DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

### Art. 4.9.1 Definición Clases y Categorías

1. Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia y estacionamiento de éstos.

Todas las vías de nueva creación deberán estar definidas en el Plan General o en los planeamientos que según Ley puedan definir alineaciones, 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.

2. Se incluyen asimismo aquellos elementos de infraestructuras de comunicación, como las instalaciones ferroviarias.

3. Dentro del uso de Transporte y Comunicaciones a los efectos de su pormenorización, se establecen las siguientes Clases:

#### Servicios del automóvil.

Se corresponde con aquellos espacios que el Ayuntamiento autorice para el servicio de combustible de los vehículos.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico, de seguridad del lugar, y de no afectaciones ambientales a zonas residenciales próximas, se podrá disponer instalaciones para el establecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados y una altura que no supere los setecientos veinte (720) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

#### Centros Logísticos:

1. Se considera uso de Centros Logísticos del Sistema del Transporte al destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o al estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como a las labores auxiliares para el almacenaje y la preparación de las mercancías en relación con el transporte y los necesarios para tales operaciones.

2. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el Plan general destina a tal fin y que se representan en los planos correspondientes o en las fichas de desarrollo de los correspondientes sectores.

3. Las condiciones específicas de estas áreas se determinarán en el planeamiento de desarrollo correspondiente: Plan Parcial en Suelo Urbanizable y Plan Especial de Reforma Interior en Suelo Urbano.

#### • **Condiciones generales de diseño.**

1. Los elementos de la red ferroviaria estarán sujetos al cumplimiento, que en cuanto a su diseño, se establece en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, su Reglamento y lo dispuesto en estas Normas.

2. Siempre que no sea posible el soterramiento de las vías cuando discurran por terrenos urbanos o urbanizables, para garantizar la seguridad de las personas o cosas, el Plan General

exige el vallado de las líneas o a establecer los adecuados elementos alternativos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes

3. En suelo urbano, la línea de edificación de los terrenos que sean cruzados por la vía férrea o de los colindantes a ella será la fijada en el plano de alineaciones de este Plan General.

#### • **Servidumbres.**

1. Las ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso del suelo respetando las limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación ferroviaria y, en particular, lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. En suelo urbano, la línea de edificación en las inmediaciones de las vías férreas será la fijada en los planos de alineaciones.

#### • **Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para el transporte y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destina a tal fin y los que en desarrollo del mismo definan los planeamientos correspondientes.

2. El Plan General establece estas condiciones con el carácter de mínimas para el diseño de las vías de nueva apertura. La caracterización de unas vías u otras, o las reformas de aceras, estacionamientos etc. que pueda determinar el Ayuntamiento, en viario que esté integrado en la red consolidada del municipio, con el fin de establecer nuevas regulaciones del régimen del tráfico rodado o peatonal no se considera variación de las determinaciones del Plan General.

**TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

En este Título se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevean o exijan en las diferentes ordenaciones pormenorizadas, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación éstas últimas.

**CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

**Art. 5.1.1 Derecho a urbanizar.**

El derecho a urbanizar requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento Urbanístico idóneo conforme a la legislación urbanística para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.

**Art. 5.1.2 Plazos de urbanización.**

El plazo para ejecutar la urbanización se establece pormenorizadamente en las fichas urbanísticas de cada uno de los Ámbitos de Actuación, Unidades de Ejecución o Sectores.

**Art. 5.1.3 Alcance de las obligaciones de urbanización.**

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el artículo 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; o, en su defecto, por la norma que la sustituya.

**Art. 5.1.4 Procedimientos de Ejecución**

Los procedimientos de ejecución de la urbanización son los establecidos en la legislación urbanística para los distintos sistemas de actuación.

La ejecución de la urbanización se podrá realizar de forma simultánea con la edificación en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y este Plan.

**Art. 5.1.5. Ejecución y uso de las Redes Generales Públicas de Infraestructuras.**

En los casos señalados en la legislación urbanística, el Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier planeamiento, aun cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas del apartado siguiente salvo que se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de las redes públicas generales de infraestructuras, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Redes Públicas Generales, deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá haber cumplido, con carácter previo a su iniciación, con las obligaciones que le correspondan de ejecución de las redes públicas generales de infraestructuras que determine el Ayuntamiento, resarciendo económicamente al mismo si los hubiese ejecutado directamente y sin perjuicio de poder llevar a cabo su ejecución mediante la

expropiación de los terrenos afectados declarando como beneficiarios a los promotores que requieran de estos redes públicas, en caso de habilitación legal expresa, que se incorporarán como propietarios de suelo en donde fueren beneficiarios de expropiaciones y como empresas urbanizadoras en la parte de urbanización que hubiesen ejecutado a cargo del desarrollo del Sector o Unidad de Ejecución en cada caso, con las salvedades específicas de gestión que se establecen en los Convenios Urbanísticos que prevalecerá respecto de esta norma general.

**Art. 5.1.6. Gestión Integral del Agua.**

La gestión y conservación tanto del abastecimiento, como de la evacuación y depuración de las aguas, se realizará por el Ayuntamiento directamente o mediante el convenio oportuno con el Canal de Isabel II, de forma que los gastos que se originen se repercutan en una tarifa conjunta de agua en la que estaría integrada la cuota de depuración.

Aquellas Entidades Urbanísticas de conservación o comunidades de propietarios o empresas que se encarguen del suministro de agua, asumirán, las obligaciones de mantenimiento de redes de agua, saneamiento y depuración, con establecimiento de una tarifa conjunta, con desglose de los gastos de abastecimiento y de los de conservación de la red de saneamiento y depuración.

El Ayuntamiento se reserva en todo caso la facultad de obligar a las Entidades, Comunidades o Empresas a poner a disposición de otros usuarios, las infraestructuras y servicios que se determinen.

**Art. 5.1.7. Recepción y cesión de las obras de urbanización.**

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva transcurrido el plazo de un año, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, no siendo posible la recepción definitiva en los supuestos de incumplimiento a los requerimientos municipales.

La recepción definitiva de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en el apartado siguiente.

Si el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción definitiva de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción previa de las obras por la propia Junta de Compensación en los términos previstos en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de su actividad conforme se regula en el apartado siguiente.

**Art. 5.1.8. Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en las fichas urbanísticas correspondientes a cada ámbito urbanístico. Cuando no se especifique expresamente se llevará a cabo por el Ayuntamiento y cuando se imponga a los particulares se efectuará:

- Por el Promotor hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

- **Limitaciones de uso y de propiedad.**

Las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo y su régimen de uso viene regulado por la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), el Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre y la Ordenanza Municipal Reguladora del Tráfico, Aparcamiento, Circulación y Seguridad Vial.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de Carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras 3/1991 de la Comunidad de Madrid y su Reglamento en los casos de carreteras autonómicas y la Ley de Carreteras 25/1988 para las carreteras estatales. El Régimen de limitaciones de uso, y de propiedad, así como las autorizaciones de edificación serán las establecidas en la legislación de Carreteras correspondiente.

En las travесías de carreteras que tengan este carácter por formar parte de la red viaria urbana, las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones, serán las que se señalan gráficamente en los planos de Ordenación y las autorizaciones de uso y edificación en estos ámbitos de travесía corresponderá al Ayuntamiento.

Se aplicarán igualmente las limitaciones que establece la Ley 8/1998, de 15 de junio sobre Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- **Características de las Sendas para peatones.**

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación y su anchura mínima será de 4 metros y su pendiente máxima del 8%.

La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, con un 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 como máximo 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 cuneta 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 en 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.

La pavimentación de las sendas, estancias y recorridos peatonales dentro de la zona de casco antiguo se hará con materiales pétreos, y se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc..

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

- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras y con carácter indefinido y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

Las Comunidades de Propietarios y sus representantes tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos en el ámbito de los espacios de dominio y uso público, en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo sin perjuicio de que puedan subsistir para la administración mancomunada de propiedades de titularidad privada común.

En caso de incumplimiento de esta norma el Ayuntamiento procederá de oficio a la constitución de la Entidad correspondiente.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio del mantenimiento de estas en todo momento a los efectos de colaborar permanentemente con el Ayuntamiento en la planificación y ejecución de las obras de mantenimiento y conservación, y en la aplicación de la disciplina urbanística dentro de su ámbito.

En el supuesto de que el Ayuntamiento asumiese la mayoría de los gastos de conservación, la Presidencia de la Entidad le corresponderá al representante municipal.

La prestación de los servicios urbanos de alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc..., se efectuará también por las Entidades Urbanísticas de Conservación o el promotor inicialmente en su caso y serán abonadas por los titulares de los terrenos desde el mismo momento de su adquisición.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

## CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN.

### Art. 5.2.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización corresponde únicamente a los que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y por aquellos que se realicen en suelo no urbanizable y constituyen elementos de redes públicas de infraestructuras o redes viarias.

En concreto, estará constituido:

- Por la red viaria pública en suelo urbano o urbanizable y por la red de caminos y vías pecuarias en suelo no urbanizable de protección.
- Por el sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Por los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Y por todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurren por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

### Art. 5.2.2. Diseño y características de la Red Viaria.

- **Diferenciación del tránsito.**

El diseño de la red viaria se efectuará con una separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario local de distribución y

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

El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

- **Elementos ajardinados o con vegetación.**

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios estanciales se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad y ornato y complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural o cantos rodados.

Con carácter general, deben proponerse plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de vías y reducir el efecto en las zonas limitrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados.

- **Calles de coexistencia.**

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.

Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 5,5 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 12%.

Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados 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 las calzadas.

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

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

- **Calles con separación de tránsito.**

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- **Calles principales.**

Su sección mínima entre alineaciones será de 16 m. con calzada mínima de 6m. y aceras mínimas de 2m. Su pendiente máxima será del 10%. Las calles en áreas y polígonos industriales tendrán una anchura mínima de 12m. con calzadas mínimas de 9m. y aceras mínimas de 1,5 m.

- **Calles secundarias.**

Su sección mínima entre alineaciones será mayor o igual de 10 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%

- **Calles Interiores.**

Su sección mínima será de 7 m. entre alineaciones.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, 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 aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

- **Pavimentaciones y acabados.**

El pavimento de las aceras será antideslizante, y en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos se dispondrán convenientemente bolardos y mojoneres 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 calle 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, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico o suelo cemento (grava cemento) y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o alistonado de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro siguiente y han sido estimados en base a la Institución de Carreteras y el Manual de Pavimentos de Hormigón para vías de baja intensidad de tráfico.

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 habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce 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 terrizas o cursos de aguas 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 diferencias sensoriales.

- **Tabla de dimensiones mínimas de firmes en calles.**

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por elementos (cm)	Observaciones
Calles de Tráfico	5D-12/S-20	5D-12/S-20	23H-275	12A.P./B.H.	Tráfico > 50 vehículos de ruedas al día
Denso (*) e Industriales Principales	7G-20 20Z.A. 25Z.N.	20H-175 15Z.N. 15Z.N.	15G.C. 15Z.N.	3A.M. 12H-175	Tráfico > 50 vehículos de 6 ruedas al día

**Art. 5.2.3. Características de la red de distribución de agua, riego e hidrantes.**

• **Regulación general.**

Las características de la red de distribución de agua incluyendo los depósitos reguladores, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Canal de Isabel II, o en su caso, el Ayuntamiento, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan a continuación en las presentes Normas.

• **Dotaciones mínimas.**

Las dotaciones mínimas exigidas son:

En zonas residenciales	300 lit/hab/día
En zonas industriales	30 m <sup>3</sup> /Ha/día
En zonas verdes	20 m <sup>3</sup> /Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas y máxima de 6 atm.

• **Trazado de la red.**

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico con un recubrimiento mínimo de 1 metro desde la generatriz superior de la tubería.

La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	h.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal de Isabel II.

• **Redes de riego.**

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines, pero al mismo tiempo se deberá procurar efectuar los riegos con la utilización racional de las aguas de escorrentía garantizando un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

En todos los ámbitos de nuevo desarrollo será obligatoria la instalación de una red independiente de agua regenerada para el riego, según prevé el Plan de Depuración y reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, Plan Madrid DPura. El Plan Director de Infraestructura Hidráulica del presente Plan General recoge las infraestructuras generales de suministro de agua regenerada necesarias.

Para el Suministro de Agua Regenerada para el Riego de Zonas Verdes de uso Público en los nuevos desarrollos, se deberá firmar un Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento.

Calles de Tráfico	4D-12/S-20	4D-12/S-20	20H-275	10A.P./B.H.	Tráfico < 50 vehículos de ruedas al día
Denso (*) e Industriales Locales	4G-20 20Z.A. 20Z.N.	15H-175 15Z.N. 15Z.N.	20H-275 15Z.N. 10H-175	10A.P./B.H. 3.A.M.	Tráfico < 50 vehículos de 6 ruedas al día
Calles Principales Secundarias o interiores	5D-12/S-20 15Z.A. 20Z.N.	4D-12/S-20 10H-175 15Z.N.	16H-275 15Z.N.	8A.P./B.H. 3A.M. 8H-175 15Z.N.	
Calles y Sendas Peatonales Aceras	4D-12/S-20 10Z.A.	10H-275 3A.M. 15Z.A.	6A.P./B.H. 2 cm.L.H. 3 cm. M.C. 15 cm.H-125		En Aceras : 2 cm. L.H.

- D-12 Mezcla bituminosa en caliente
- S-20 Mezcla bituminosa en caliente
- G-20 Mezcla bituminosa en caliente
- Z.A. Zahorra artificial
- B.H. Bloque de hormigón
- H-375 Hormigón Rck=275 kg/cm<sup>2</sup>
- H-175 Hormigón Rck=175 kg/cm<sup>2</sup>
- G.C. Grava-cemento
- A.P. Adoquín prefabricado
- A.M. Arena de miga
- L.H. Loseta hidráulica
- M.C. Mortero cemento 1:3
- H-125 Hormigón Rck=12kg/cm<sup>2</sup>
- Z.N. Zahorra natural

• **Vados permanentes.**

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito 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 1/2 partes del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

• **Plataformas reservadas.**

En función del grado de segregación de los tráfico y en las vías principales se definirán a través del planeamiento las plataformas reservadas para el transporte público.

Asimismo, la red viaria general del municipio deberá prever bandas reservadas a la circulación de bicicletas como carril-bici y otros carriles por espacios específicos para los transportes especiales de ambulancias, bomberos, etc...

• **Cruces de Vías Pecuarias.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre vías pecuarias, atendiendo a la función de estas vías como corredores ecológicos del territorio, en aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites.

Queda expresamente prohibida la alimentación de estas redes de riego desde la red general de agua potable. No obstante, el Canal de Isabel II podrá autorizar con carácter transitorio esta conexión, entre tanto entre en servicio el suministro de agua reutilizable. En tal caso, la red de riego será independiente de la de abastecimiento, contando con un único punto de acometida con contador.

En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Utilización de programadores de riego y detectores de humedad del suelo.
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de riego, independiente de la de abastecimiento, de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones no superiores a 60 m, el calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II.

En cualquier caso la red de riego requerirá la conformidad del Ayuntamiento y la aprobación del Canal de Isabel II.

#### • Red de Hidrantes.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 200 m., del calibre y tipo de boca que fija el Canal de Isabel II garantizando una presión mínima de 25 atmósferas.

En cualquier caso se requerirá la conformidad del Ayuntamiento o en su caso del Canal de Isabel II.

#### • Depósitos reguladores.

Los depósitos de regulación tendrán una capacidad suficiente para regular al menos la dotación media diaria del ámbito que suministren.

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m<sup>3</sup> en condiciones de aforo máximo.

#### • Piscinas.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m<sup>3</sup> se considerará piscina.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup> exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

Resulta aplicable lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre la captación de energía solar para usos térmicos, publicado en el BOCAM n.º 59, de 10 de marzo de 2006, o norma municipal que la sustituya.

#### • Ejecución de las obras.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas. Las redes se pondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

#### • Captaciones propias.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial en materia de aguas que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

#### • Potabilidad de las aguas.

Se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible, cumpliendo los requisitos de calidad que fija el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre.

#### • Limitaciones de consumo.

Se podrán establecer por el Ayuntamiento, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua considerándose a todos los efectos consumo sumatorio aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup> por mes y por vivienda, con independencia del suministro utilizado con objeto de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso.

#### Art. 5.2.4. Características de las redes de saneamiento y alcantarillado.

##### • Regulación general.

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc; serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas, dando cumplimiento en cualquier caso al Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo. En cuanto a los vertidos líquidos industriales, deberá hacerse referencia a la Ley 10/1.993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

##### • Redes separativas.

Las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán ser preferentemente separativas, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca el Tajo, que especifica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

En las redes de saneamiento separativas, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, no podrán incorporarse a la red de aguas negras, disponiéndose por este motivo en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales. La red de aguas

negras, en el caso de que se conecte a colectores o emisarios urbanos, tendrá que hacerlo aguas abajo del último aliviadero existente dentro del sistema de colectores o emisarios del que sea tributaria.

- **Capacidad de evacuación.**

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 75 litros por segundo y Hectárea.

- **Trazado de la red.**

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurren por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando por las características topográficas sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.

- **Recogida de aguas pluviales.**

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, drenaje superficial, se realizará mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m. hacia un arcné, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.

En tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través del pozo de registro.

En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso a 50 m. en desarrollo de la red.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán salvo justificación expresa con una dilución de 5/1 (cinco partes de agua lluvia por una de aguas residuales), y se situarán tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

También se podrá resolver la evacuación por la redes viarias en las condiciones que se regulan en el apartado 5.2.3.

### Art. 5.2.5. Características de la Depuración de las Aguas.

- **Regulación general.**

La depuración de las aguas en el término municipal se efectuará de forma conjunta en los sistemas de depuración que explota el Canal de Isabel II.

Sin perjuicio de ello, se cumplirán en cualquier caso el Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la CAM, así como las condiciones señaladas en la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio, y en los casos de edificios aislados o instalaciones industriales se cumplirán además las condiciones que se regulan a continuación.

Los vertidos líquidos deberán ajustarse al Texto Refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- **Control de vertidos.**

No deberá incorporarse a los colectores, emisarios e instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.

Se deberá cumplir la Ley 10/1993 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de saneamiento.

- **Depuraciones previas naves industriales.**

Los vertidos de las áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- **Depuraciones independientes.**

Para la ejecución de las instalaciones depuratoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Fomento u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

En los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en aquellos otros supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de Abril de 1969, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm. de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo 1 m. sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.
- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2.5 m.
- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0.50 m<sup>3</sup>. por día y m<sup>2</sup>.

#### Art. 5.2.6. Condiciones de las redes de Energía Eléctrica.

- **Regulación general.**

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.

Para la redacción de planes y proyectos de Ordenación y Gestión en desarrollo del PGOU, se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos; así como el Decreto 1066/2001, Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico.

Queda prohibida la ejecución de edificaciones de cualquier tipo en los pasillos eléctricos derivados de la regulación sectorial señalada, así como su cómputo como red local de espacios libres públicos dentro de los sectores correspondientes.

A los efectos de obtención de los pasillos eléctricos será de aplicación el Reglamento sobre Expropiación Forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas del citado Ministerio de Industria aprobados por la Ley 40/1994, de 30 de diciembre, por la que se regula la ordenación del sistema eléctrico nacional y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

No obstante lo anterior, será aplicable para todo el término municipal de Navalcarnero la Ordenanza Municipal sobre la captación de energía solar para usos térmicos, publicado en el BOCAM n.º 59, de 10 de marzo de 2006, o norma municipal que la sustituya.

- **Condiciones ambientales.**

Si se plantean Centros de Transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, debiendo existir informe municipal favorable al respecto. Se cumplirá el Decreto 40/1988, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la aviación.

Para la ubicación y trazado de elementos de infraestructura eléctrica, se tendrán en cuenta las restricciones derivadas del cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza, de la Comunidad de Madrid.

- **Dotaciones.**

Se prevenirán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles de carácter local.

- **Trazado de las redes.**

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, a no ser que discurren por los pasillos eléctricos definidos en el plan de actuación, cumpliendo las especificaciones del Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras de energía eléctrica, de la Comunidad de Madrid.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

- **Red de Alta Tensión.**

Cuando sea subterránea la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm. En los nuevos crecimientos se realizarán en subterráneo, en virtud de lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

- **Redes de Baja Tensión.**

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independiente de la red de alumbrado público.

Estas redes se alimentarán de centros de transformación preferentemente subterráneos y sólo se permitirán en superficie cuando se justifique un tratamiento externo que armonice con la estética general del área urbana en que se ubiquen. La tensión de la red será de 380/220 W.

La red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas del Código Técnico de la Edificación para alumbrado público.

#### Art. 5.2.7. Características de alumbrado público.

- **Regulación general.**

1. La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

2. No obstante lo anterior, resulta aplicable para todo el término municipal de Navalcarnero la Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante a mejora de la eficiencia energética, publicada en el BOCAM n.º 59, de 10 de marzo de 2006, o norma municipal que la sustituya.

- **Protección del Medio Nocturno.**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se evitará la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector, utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, parálumenes o pantallas adecuadas.

- **Trazado de redes.**

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario como áreas de dominio y uso público.

Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, que estén debidamente protegidas tanto por sus aislantes como por cualquier elemento arquitectónico que sirva para la protección de estas redes.

Éstas se situarán en las aceras que no dispongan de alumbrado cuando se trate de calles de anchura inferior a 5,5 m. y en áreas urbanas no sometidas a medidas específicas de protección.

• **Niveles de iluminación.**

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3 y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de represión del pavimento.

• **Tabla de iluminación.**

Tipos de calles	Luminancia media recomendable	Uniformidad de lámpara
Calles principales	10 a 15 lux	0,30-0,40 vapor de sodio de alta presión
Calles secundarias o interiores	7 a 12 lux	0,25-0,30 vapor de sodio de alta presión
Sendas peatonales	5 a 7 lux	Vapor de mercurio de color conocido o vapor de sodio alta presión
Zonas verdes y parques urbanos	5 a 7 lux	Vapor de Mercurio de color conocido o vapor de sodio alta presión

• **Soportes.**

En calles con anchos inferiores a 5,5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural, en los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial. En caso de que la acera sea inferior a las condiciones detalladas en este apartado, la colocación de los báculos se realizará en el borde de la acera más alejado de las fachadas de los edificios

Los componentes visibles de la instalación 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 y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra, bien mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

• **Luminarias.**

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

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas, y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

• **Composición y criterios de diseño.**

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada, e iluminación de los elementos de la misma.

- En calles secundarias o interiores: función de la seguridad vial y ciudadana, código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes, fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc....., en estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

• **Centro de mando.**

El centro de mando y maniobra deberá estar dotado de accionamiento automático y cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando no ocurra el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc....

**Art. 5.2.8. Características de la red de Telefonía.**

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C. T. N. E. Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

**Art. 5.2.9. Características de las Redes de Gas.**

La red de gas que se proyecte, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras y la legislación vigente.

**Art. 5.2.10. Características de la recogida de Basuras y Vertederos.**

Serán de obligado cumplimiento lo determinado en la legislación urbanística autonómica, para este tipo de instalaciones en suelo no urbanizable, así como la Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos, incluyendo el obligado cumplimiento del Decreto 83/99, de 3 de junio, de regulación de residuos biosanitarios y citotóxicos.

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento o por las entidades urbanísticas colaboradoras, debiendo incluirse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación concreta.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 Kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos de carácter visual, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores, y será exigible el correspondiente estudio de impacto ambiental.

**Art. 5.2.11. Infraestructura Ferroviaria.**

La distancia mínima de las edificaciones a la línea ferroviaria cumplirá lo dispuesto en el decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, tanto en lo referente a los niveles de inmisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria, sin perjuicio de lo que pueda indicar el resultado del procedimiento ambiental de aplicación.

#### Art. 5.2.12. Otros Servicios Infraestructurales.

Se regulan por la legislación o normativa sectorial aplicable.

#### Art. 5.2.13. Espacios libres públicos.

- **Criterios para el tratamiento.**

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberían contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo relativo a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Para aquellos terrenos donde se va a urbanizar, se prestará atención a la existencia de pies arbóreos que serán conservados en la medida de lo posible, proponiendo su trasplante o la instalación de zonas verdes donde se ubiquen dichas manchas o pies, que en caso de ser pocos, deberán ser trasladados en su totalidad.

En caso de ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991). Así mismo, si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito, reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental, para asegurar su correcta utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento. Se limitará el tiempo de aplado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.

Se evitará en lo posible la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

Se utilizarán materiales de acabado superficial que permitan el drenaje del agua, al objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables.

- **Arbolado.**

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a 3 metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.

En el caso de disponerse de alcorques para arbolado en las aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m<sup>3</sup> y la superficie del extremo inferior 1 m<sup>2</sup>, con una profundidad mínima de excavación de 0,60 m.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.

Toda pérdida de arbolado debe ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudiera dar lugar.

Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista grafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

- **Jardinería.**

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevé en el diseño de la ordenación se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que comporten costes mínimos de mantenimiento y suministro de riego.

- **Tratamiento de los espacios libres de edificación.**

Este apartado se refiere a aquellos espacios libres ya sean de propiedad pública o privada, en el sentido de recomendar que el suministro de agua para riego de los mismos, se realice a través de agua reciclada proveniente de depuradora, y con objeto de reducir el volumen de esta, las especies vegetales a implantar deberían ser autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose al mínimo las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos para su bombeo desde depuradora, sustituyendo éstas por tapices verdes a base de xerófitas que no requieran riegos.

- **Mobiliario urbano.**

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

- **Señalización.**

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal.

## TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 6.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 6.1.1. Definición y Objeto.

Este Título describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplirse, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las futuras Ordenanzas de los planes de desarrollo, o en las Ordenanzas Particulares de cada Área Homogénea en Suelo Urbano Consolidado, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuesto en que prevalecerán las regulaciones de éstas últimas normativas.

### CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones generales que debe cumplir un suelo para la realización de la edificación son las siguientes:

- ♦ **En Suelo Urbano:**  
Que la parcela haya alcanzado el carácter de solar, según lo establecido en el artículo 2.2.3 de estas Normas Urbanísticas.
- ♦ **En Suelo Urbanizable:**  
El definido por la normativa urbanística que resulte de aplicación.
- ♦ **En Suelo No Urbanizable:**  
Que haya obtenido la autorización urbanística autonómica preceptiva, en los términos establecidos en la normativa urbanística que resulte de aplicación.

### CAPÍTULO 6.3. PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable dentro de un ámbito urbanístico concreto, se relacionan a continuación los parámetros que permiten pormenorizar las condiciones que definen estas edificaciones previstas por el planificador.

#### Art. 6.3.1. Definición de los ámbitos edificables.

- **Manzana edificable.**  
Corresponde a aquella superficie de manzana concordante con el planeamiento, susceptible de edificar.
- **Parcela edificable.**  
Corresponde a aquella parcela de acuerdo con la ordenación urbanística susceptible de edificar.
- **Zona edificable.**  
Es aquella superficie que se define en la ordenación como susceptible de edificar.

- **Alineaciones.**

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general en el suelo urbano o en el planeamiento de desarrollo y que limitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística, pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Rasantes.** Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres según sean rasante de calle o rasante de zona verde o de las parcelas edificables según sea rasante de parcela.
- **Rasante Oficiales.** Son aquellas que han sido ratificadas por el Órgano competente.
- **Parcela mínima.** Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con una edificación independiente.  
Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiéndose como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.
- **Parcelación.** Es la acción de dividir las parcelas y fincas en diferentes lotes, definiéndose como:
  - + **Parcelación rústica,** aquella que corresponde a las distintas fincas que constituyen el territorio y se reflejan en los planos parcelarios del catastro de rústica.
  - + **Parcelación urbana,** se entiende por este término la parcelación que existe en suelo urbano bien sea como resultado de una ordenación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población originario y que se reflejan en el plano de catastro de urbano.
  - + **Parcelación urbanística,** aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o parcial.
  - + **Parcela independiente,** es aquella que corresponde a un único titular.
  - + **Parcela mancomunada,** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
  - + **Parcelación ilegal,** se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento o cuando no existiendo planeamiento se realizan con la intención manifiesta o encubierta a llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población.
  - + **Reparcelación,** se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino de cada una de las parcelas.
- **Linderos,** son las líneas que delimitan entre sí las parcelas.

- **Frente de parcela**, es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas.
- **Frente mínimo**, se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela**, es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.
- **Cerramiento de parcela**, está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitarla y evitar el acceso libre a su interior.
- **Solar**, es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable por encontrarse totalmente urbanizada, en los términos establecidos en el artículo 2.2.3.
- Ancho de calle, se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones de parcelas edificables.
- **Finca fuera de alineación**, es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

**Art. 6.3.2. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.**

- **Edificación**

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante**, cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

- **Edificación ilegal.**

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos indicados en la legislación vigente.

- **Edificio.**

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada con relación a otro con o sin solución de continuidad.

- **Altura de la Edificación**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

1. Número de plantas máximo que componen el edificio.
2. Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno natural hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del forjado de techo de la última planta del piso.

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,50 m.

- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínima y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.
- Las plantas de cubierta.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

- **Altura de planta**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

- **Altura máxima de cumbrera**

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

- **Inclinación máxima**

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

- **Pendiente máxima**

Es la misma pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

- **Peto máximo.**

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

- **Envolvente del edificio.**

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

- **Profundidad de la edificación.**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

- **Superficie construida**

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

- **Pared medianera:** es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.
  - **Ocupación**  
Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de ejecución en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.
  - **Superficie ocupable**  
Es la superficie de parcela, zona o unidad de ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.
  - **Superficie ocupada**  
Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.  
La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.
- Art. 6.3.4. Tipología de edificación.**
- **Tipología de la edificación**  
Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:  
En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.
    - **Edificación cerrada.**  
Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincida con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.
    - **Edificación abierta**  
Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.
- En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.
- **Edificación aislada.**  
Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.
  - **Edificación agrupada.**  
Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

- **Superficie edificada**  
Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:
    - Los sótanos.
    - Los semisótanos que no computen como planta.
    - Las entreplantas cuando se permitan
    - Las azoteas
    - Los remates destinados a instalaciones del edificio.
    - Los elementos salientes.
    - Los patios cerrados interiores libres.
- Computan al 50%**
- Los cuerpos abiertos de la edificación cerrados por tres de sus lados.
- **Superficie edificable**  
Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.
- **Edificabilidad.**  
Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.
  - **Densidad**  
Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona o unidad de ejecución según se trate.
  - **Intensidad de uso.**  
Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.
- Art. 6.3.3. Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas**
- **Fachadas**  
Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:
    - **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
    - **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
    - **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.
  - **Medianerías**  
Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.

**- Edificación exclusiva.**

Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

**- Edificación múltiple.**

Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

**Art. 6.3.5. Conceptos que describen la edificación**

• **Retranqueos**

Son la distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m. de altura.

• **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

• **Áreas de movimiento.**

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

• **Cerramiento de edificación.**

Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada
- De medianería
- De cubierta

• **Huecos**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventajas y puertas
- Huecos de cubierta.

• **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

**Cubierta planta o azotea:** Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.

- Habitable: cuando se puede acceder a ella.
- Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.

**Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

• **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

• **Líneas de edificación.**

Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

Líneas de fachada.

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponda a cada tipo de fachada.

- **Chafianes.**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

Líneas de medianería.

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

• **Cuerpos de la Edificación.**

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

• **Forjado.**

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

• **Planta**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- El forjado inferior se llama **de piso o suelo**.
- El forjado superior se llama **de techo**.

**Planta Baja.**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a 1,50 metros por encima o 1 metro por debajo de la

rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

#### **Entrepilanta.**

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

#### **Plantas de piso.**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

#### **Planta de cubierta.**

Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

#### **Planta Abuhardillada.**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 2,20 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

#### **Planta Sótano.**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

#### **Planta Semisótano.**

Es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima y dicha altura es menor de 1,50 m.

#### • **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

#### • **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

#### **Porches.**

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

- Porche corrido: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.
- Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

#### **Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

- Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

#### **Azoteas**

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

#### • **Cuerpos entrantes**

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

#### • **Cuerpos volados.**

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

#### **Balcones.**

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

#### **Cuerpos volados cerrados o miradores.**

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

#### • **Elementos salientes.**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

#### **Aleros.**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

#### **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

#### **Petos, antepechos o cornisas.**

Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

#### **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

#### **Escaleras de incendios.**

Son aquellas escaleras que utilizarán para la evacuación en caso de incendio.

#### **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

**Zócalos.**

Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

**Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

**Jardineras.**

Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

**Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

**Escaleras de acceso.**

Son aquellas que tienen como fin la entrada a los edificios.

- **Elementos provisionales.**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

- **Toldos y persianas.**

Son parasoles desmontables.

- **Muestras**

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

- **Banderines.**

Son anuncios normales al plano de la fachada.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

- Chimeneas de ventilación
- Antenas o demás instalaciones.

- **Patios.**

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afectación directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

**Genéricamente se dividen en:**

**Por su ocupación.**

- **Patios libres:** aquellos que no están edificados sobre rasante.

- **Patios ocupados:** aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

**Por su afectación a los edificios.**

- **Patios independientes:** aquellos que están afectados a un edificio.

Por su titularidad.

- **Patio privado:** es aquel patio que pertenece a un solo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.
- **Patio mancomunado:** aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios.

Por su uso.

- **Patio de servicios o de luces:** aquel que se destina únicamente como instalación de edificio para dar servidumbre de luces.
- **Patio ajardinado:** aquel que se destina además de para dar luces como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:

Patios cerrados.

Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados. Pueden ser:

- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

- **Patios cerrados de manzana:** son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

Patios abiertos.

Son aquellas superficies de parcela, que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores (de parcela):** son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.

- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentre situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

- **Servicios e instalaciones de los edificios.**

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

- Servicios de agua.
- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc..
- Servicios de acondicionamiento.
- Calefacción.
- + Calderas
- + Conductos verticales.
- + Almacenes y depósitos de combustible, etc..

- De refrigeración.
- + Cuarto y torres de refrigeración.
- + Conductos verticales.

#### Servicios eléctricos.

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc..

#### Servicios de energía.

- Gas natural.

#### Servicios de comunicación.

- Teléfonos.
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..

#### Servicios de residuos.

- Sólidos.
- + Cuarto de basuras.
- + Conductos verticales de basuras.

#### - Líquidos.

- + Bajantes pluviales y negra
- + Pozos.
- + Depuradoras, etc..

#### Servicios de ventilación.

- Chimeneas
- Shunt
- Conductos de ventilación.

#### Servicios de Protección.

- Alarmas
- Extintores de incendios, etc...

#### Servicios de Transporte

- Ascensores.
- Montacargas

- Escaleras mecánicas
- Conductos hidroneumáticos.

#### Servicios de Acceso.

- Portales
- Escaleras.

#### Servicios de Aparcamiento.

- Rampas
- Garajes.

## CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

### Art. 6.4.1. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m. y el resto hasta 2 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

### Art. 6.4.2. Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece el Reglamento de Planeamiento de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las condiciones establecidas en la Garaje-Aparcamiento publicada en el BOCAM nº 59 de 19 de marzo de 2006, o normativa municipal que sustituya esta regulación.

### Art. 6.4.3. Plantas Bajas.

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco mínimo de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.

Se permitirán estos accesos a las viviendas como salidas de emergencia de los locales comerciales localizados en el inmueble.

Los comercios sólo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.

Las plantas bajas diáfanas tendrán una superficie cerrada destinada a portal o servicios e instalaciones de los edificios, con escaleras y demás elementos que no podrá ocupar más del 15% del total.

**Art. 6.4.4. Entreplantas.**

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.
- Las zonas con altura libre inferior a 2,40 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.
- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.
- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

**Art. 6.4.5. Plantas de pisos.**

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

**Art. 6.4.6. Plantas de cubierta.**

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45° ó 30°. Restringiéndose la inclinación a 25° en las zonas urbanas en las que sea protección.

Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta en todas las zonas y grados, considerándose como tales a efecto del aprovechamiento permitido aquellos que están comprendidos dentro de la proyección de la altura libre superior a 2,20 m., cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a un metro el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

**Art. 6.4.7. Escaleras interiores**

Tendrán una anchura mínima de 0,80 m, en unifamiliares y mayor o igual a 1m en vivienda colectiva y su relación huella-contrahuella será igual a huella+2contrahuellas=64cm

**Art. 6.4.8. Salientes en edificación cerrada.**

- **Los balcones**, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 3,00 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo de 80 cm de ancho, sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.
- **Los cuerpos volados cerrados**, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.
- **Portales, escaparates, vitrinas y rejas**, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,10 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.
- **Marquesinas y toldos**, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,70 m., respetando siempre el arbolado y mobiliario urbano.

- **Muestras**, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio. Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3 metros de la rasante de la acera, no permitiéndose éstas en el casco histórico.

**Art. 6.4.9. Entrantes.**

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso, quedando prohibidos en el casco histórico (ordenanza CH).

**Art. 6.4.10. Remates.**

- Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbretera.
- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 30°, siendo de 25° en la zona de casco (ordenanza CH), desde la altura máxima de la línea de fachada.

**Art. 6.4.11. Patios.**

a) Patios cerrados.

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

**Art. 6.4.12. Patios mancomunados.**

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyéndose, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de más de 2 m. y menores o iguales de 3 m. de altura máxima.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

**Art. 6.4.13. Servicios e instalaciones de las edificaciones.**

- Protecciones.  
Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.
- Aislamiento.  
Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.
- Señalización de fincas.  
Los edificios deberán estar debidamente señalizados.
- Servicio de cartería.  
Todo edificio de vivienda dispondrá de buzones de correspondencia.
- Servicio de basuras.  
Los edificios de vivienda multifamiliar, tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.
- Instalaciones  
Todos los edificios deberán contar en su interior con:
  - ◆ agua potable en una dotación mínima de 300 litros/habitante/día.
  - ◆ energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
  - ◆ desagüe de aguas pluviales y residuales
  - ◆ ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas

**Art. 6.4.14. Condiciones para el ahorro efectivo y disminución de consumo de agua potable.**

En el diseño de toda nueva edificación deberá preverse:

- ◆ Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- ◆ Mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua, entre los que se encontrarán economizadores de chorro y mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios y duchas de consumo individual y limitadores de la descarga de las cisternas de los inodoros.
- ◆ Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático, limitando las descargas.
- ◆ En el tratamiento de las zonas ajardinadas interiores se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos (especies de xerojardinería o jardinería de secano), evitando la instalación de praderas de césped y, en caso de requerirse riego, utilizar las mejores técnicas disponibles de mínimo consumo.

**CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

**Art. 6.5.1. Locales especiales de la edificación.**

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

**Art. 6.5.2. Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.**

- Escaleras.  
Cuando tenga más de 3 plantas sobre rasante, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.
- Garajes-Aparcamientos. Las condiciones serán las establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de Garaje-Aparcamiento publicada en el BOCAM nº 59 de 19 de marzo de 2006, o normativa municipal que sustituya esta regulación.
- Cuarto de basuras: contarán con ventilación adecuada, a ser posible independiente y directa.
- Cuartos de contadores, de ascensores, depósitos de agua, etc, cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en sus respectivas reglamentaciones vigentes.
- Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.
- Con carácter general: todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

**Art. 6.5.3. Resto de los usos.**

Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tenga dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

**CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES GENERALES DE USO****Art. 6.6.1. Aparcamientos obligatorios.**

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios, que el reglamento de Planeamiento señala para las edificaciones, se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, con las singularidades que se señalan en la Ordenanza Municipal y en estas Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano, y las excepciones para las zonas de casco.

**Art. 6.6.2. Uso residencial de vivienda.**

- **Vivienda exterior.**

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 6 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m<sup>2</sup>.

• **Usos compatibles.**

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- ◆ Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- ◆ Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala la legislación ambiental de autonómica y estatal, así como las que se regulan para el resto de los usos en este Título.

**Art. 6.6.3. Uso industrial.**

Los edificios industriales cumplirán lo dispuesto en la legislación ambiental que resulte de aplicación, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

**Art. 6.6.4. Uso de oficinas.**

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

**Art. 6.6.5. Uso comercial.**

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

**Art. 6.6.6. Uso de equipamientos.**

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

**Artículo 6.6.7. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.**

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

• **Accesos**

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 125 m<sup>2</sup>.

- ◆ Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.

- ◆ Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:

- \* Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
- \* Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
- \* Profundidad mínima 1,40 metros.

- ◆ Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

• **Aseos.**

En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- ◆ En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- ◆ Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- ◆ La grifería de los aseos será de cruceta.
- ◆ El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
- ◆ La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- ◆ Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- ◆ En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

• **Rampas interiores.**

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

• **Teléfonos.**

Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

• **Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.**

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

• **Aparcamientos.**

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizada horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

Asimismo, resulta de aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de la Tarjeta de Estacionamiento de Vehículos para personas con movilidad reducida, publicada en el BOCAM nº 69, o normativa local que la sustituya.

## TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

### CAPÍTULO PRELIMINAR: DETERMINACIONES GENERALES

#### Art. 7.0.1. Alcance y Contenido.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien, toda la Normativa Urbanística establecida por el Plan General se dirige a estos fines de protección, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.
- Protección del patrimonio edificado.

#### Art. 7.0.2. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho y la obligación de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc..) algún daño o actuación que lesione los valores medioambientales, naturales o urbanos, que caracterizan al término municipal.

### CAPÍTULO 7.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

#### Art. 7.1.1. Alcance y Contenido.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos de basuras.
- Vertidos líquidos de aguas residuales
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.
- Ahorro energético.
- Protección de la Vegetación.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos pero potencialmente contaminantes, y conforme a lo establecido en los artículos 3.4 y 3.5 del real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

**Art. 7.1.3. Vertidos líquidos de aguas residuales.**

• **Legislación aplicable.**

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración previa realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y de los valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1.961, que constituye el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, las condiciones específicas de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento, el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales, y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

En relación con esta última Ley, será obligatorio:

- Obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para admitir cualquier vertido líquido a terreno o cauce público.
- Una vez obtenida dicha autorización, abonar el correspondiente canon.

Los vertidos líquidos industriales se regularán con arreglo a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento y las normas de desarrollo correspondientes. En cualquier caso, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

• **Determinaciones y Características.**

Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las siguientes determinaciones :

1. Ausencia de materias inflamables.
2. PH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).
3. Temperatura de emisión a la salida de la parcela inferior a 40º centígrados.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de las depuradoras o de las conducciones.
5. Materias sedimentables en cuantía menor a quinientos miligramos por litro (500 mg/l).
6. Materia en suspensión en cuantía menor de mil miligramos por litro (1.000 mg/l).
7. Demanda bioquímica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menor de seiscientos miligramos por litro (600 mg/l).
8. Composición química :
  - Parámetro-unidad. Nota Valores límites.
  - Aluminio (mg/l) (H)1
  - Arsénico (mg/l) (H)0,5
  - Bario (mg/l) (H)20
  - Boro (mg/l) (H)2
  - Cadmio (mg/l) (H)0,1

- Protección de las Vías Pecuarías.
- Control de la Calidad de las aguas subterráneas.

Se aplicará con carácter general todas las determinaciones que específicamente regula la Ley Autonómica 2/2002, de 19 de junio.

**Art. 7.1.2. Vertidos sólidos.**

• **Legislación aplicable.**

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes Sectoriales, de conformidad con la Ley 10/1998, de 21 de abril.

En este sentido, se asegurará el cumplimiento en el municipio del Plan Nacional de Residuos e Construcción y Demolición 2001-2006, junto con el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

Previamente a cualquier delimitación de un ámbito para utilizarlo como vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un Plan de Gestión para estos tipos de residuos tal y como establece la Ley 10/1998, de 21 de abril, incluyendo el cumplimiento del Decreto 83/99, de regulación de Residuos biosanitarios y citotóxicos, así como dar cumplimiento a lo establecido por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, resulta de aplicación para todo el término municipal de Navalcarnero la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el BOCAM nº 76, de 30 de marzo de 2000, o normativa local que la sustituya.

• **Características.**

Los residuos sólidos, a efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, se clasifican en:

**Residuos de tierras y escombros.** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

**Residuos orgánicos.** Aquellos procedentes de actividades domésticas y orgánicas, que no contienen tierras ni escombros, y en general no son radioactivos, ni procedentes de la minería o de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos de este apartado los procedentes de actividades industriales y hospitalarias que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

• **Gestión de residuos.**

Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados en los puntos de vertido, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de residuos en los vertederos (2003/33CE).

la estación. Dicho informe tendrá carácter previo a la concesión de la licencia de edificación o de actividad.

**Art. 7.1.4. Emisiones gaseosas.**

- **Legislación aplicable.**

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, con sus modificaciones posteriores, en el Decreto 2.414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas así como en su desarrollo posterior, y en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976 y la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, o normativa local que la sustituya.

- **Evacuación de humos.**

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

**Art. 7.1.5. Contaminación acústica y vibratoria.**

- **Legislación aplicable.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y específicamente los edificios cumplirán las siguientes normas:

Todos los edificios deberán cumplir las condiciones acústicas del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Así mismo se deberá cumplir el Decreto 78/1.999, de 27 de mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, resulta de aplicación para todo el término municipal de Navalcarnero la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el BOCAM nº 76, de 30 de marzo de 2000, o normativa local que la sustituya.

- **Determinaciones y Características.**

Los niveles de perturbación por ruidos serán los establecidos en la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el BOCAM nº 76, de 30 de marzo de 2000, o normativa local que la sustituya.

- **Tramitaciones.**

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los datos siguientes:

**Definición del tipo de actividad (uso).**

- ♦ Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc.)

- Cromo III (mg/l) (H)2
- Cromo IV (mg/l) (H)0,2
- Hierro (mg/l) (H)2
- Manganeso (mg/l) (H)2
- Níquel (mg/l) (H)2
- Mercurio (mg/l) (H)0,05
- Plomo (mg/l) (H)0,2
- Selenio (mg/l) (H)0,03
- Estaño (mg/l) (H)10
- Cobre (mg/l) (H)0,2
- Zinc (mg/l) (H)3
- Tóxicos metálicos (J) 3
- Cianuros (mg/l) 0,5
- Cloruros (mg/l) 2000
- Sulfuros (mg/l) 1
- Sulfatos (mg/l) 2000
- Fluoruros (mg/l) 6
- Fósforo total (mg/l) 10
- Fósforo total (mg/l) (K) 0,5
- Amoníaco (mg/l) (L) 15
- Nitrógeno nítrico (mg/l) (L) 10
- Aceites y grasas (mg/l) 20
- Fenoles (mg/l) (M) 0,5
- Aldehídos (mg/l) 1
- Detergentes (mg/l) (N) 2
- Pesticidas (mg/l) (P) 0,05

(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.

(J) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo IV, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

(K) Si el vertido se produce a lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.

(L) En lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar los 10 miligramos por litro, expresado en nitrógeno.

(M) Expresado en  $C_{10}O_{14}H_{16}$ .

(N) Expresado en lauril-sulfato.

(P) Si se trata exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l.

9.- Aguas residuales radioactivas de una vida media o concentración tal que no exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

10.- Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí o por reacción con otros líquidos residuales reduzcan o interfieran los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

11.- Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la estación depuradora de aguas residuales, o que puedan tratarse pero sólo en un grado tal que el efluente de la planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

12.- Así mismo, será preceptivo el informe del Organismo gestor de la Depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse en suelo que vierta a

- ◆ Horario teórico de funcionamiento de esas fuentes.

- ◆ Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

#### **Acreditaciones**

Una vez instalados los equipos, se acompañarán de Certificado del instalador, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, debiéndose reflejar en el Certificado los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o al local o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este estudio formará parte del proyecto presentado en cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de junio; y la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, o normativa local que la sustituya.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garanticen la transmisión máxima permitida.

- **Vibraciones admisibles.**

Los niveles de perturbación por vibraciones serán los establecidos en la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el BOCAM nº 76, de 30 de marzo de 2000, o normativa local que la sustituya.

- **Art. 7.1.6. Protección contra incendios.**

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse a las exigencias de protección contra el fuego establecidas en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que establece para toda obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestales se cumplirán las condiciones que establece el artículo 12 del citado decreto.

- **Art. 7.1.7. Desarrollo de actividades diversas.**

- **Legislación aplicable.**

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2.816/1982, del Ministerio del Interior.
- Espectáculos Taurinos. Real Decreto 145/1996, de 2 febrero.

#### **Art. 7.1.8. Ahorro energético.**

Será aplicable para todo el término municipal la Ordenanza Municipal sobre la captación de energía solar para usos térmicos del Ayuntamiento de Navalcarnero, publicada en el BOCAM nº 59, de 10 de marzo de 2006; o norma municipal que la sustituya.

#### **Art. 7.1.9. Protección de la vegetación.**

##### **Condiciones para el desarrollo de sectores.**

En el Suelo Urbanizable Sectorizado reservado por el planeamiento para futuros desarrollos urbanísticos se deberá tener presente el interés en la conservación de la vegetación de mayor valor en este área. Por ello, las zonas que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporen a las zonas verdes.

Deberá prestarse especial atención al jalnamiento de la zona de obra que se desarrolle en las inmediaciones de las manchas de vegetación natural o artificial valiosas al objeto de evitar que la maquinaria de obra transite fuera de dicho ámbito, y provoque daños en la vegetación y los usos del suelo que no deban ser afectados directamente por el desarrollo de los distintos proyectos.

Una vez han sido instaladas las áreas verdes en la zona se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas y, por supuesto, en las formaciones vegetales que se han protegido a la actuación.

Las labores de mantenimiento incluirán el riego y cuidados culturales de las especies vegetales introducidas.

##### **Otras medidas.**

Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no sea calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado.

En el caso del ineludible apeado de árboles existentes se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.

Si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución.

Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

##### **Reforestaciones exigibles:**

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable incorporarán como anexo un Plan de Repoblación de los márgenes de los cursos de agua que lo atraviesen o delimiten su borde, empleando las especies más apropiadas para ello y utilizando especies autóctonas con carácter puro o mixto.

Estos planes se articularán posteriormente mediante Proyectos de Reforestación anexas al Proyecto de Urbanización del sector, que deberán ser remitidos a la Consejería de Medio Ambiente.

Los proyectos para la ejecución de protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos, requerirán también de un Proyecto específico de Reforestación, que igualmente deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente.

**Art. 7.1.10. Protección de Vías Pecuarías.**

Conforme a la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarías, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurren las vías pecuarías deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

**Art. 7.1.11. Control de la calidad de las aguas subterráneas.**

En suelos sobre los que se desarrollen actividades agrarias y existan captaciones de agua subterránea, los propietarios tendrán la obligación de permitir y facilitar la toma de muestras de agua subterránea al personal autorizado de la Consejería de Medio Ambiente, para el control de la calidad de la misma.

**Art. 7.1.12 Protección frente a la contaminación de suelos.**

Con carácter general en ámbitos urbanos, en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura, se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto; en su caso se estará también a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.****Art. 7.2.1. Del paisaje natural.**

El presente Plan General establece la protección del paisaje natural en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos, a través de la Normativa Específica del Suelo No Urbanizable, que se trata específicamente en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

En dicho Capítulo se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones y desarrollarse los usos y actividades permitidos de acuerdo a los valores a proteger y el formento de los mismos y del entorno rústico y natural.

En consecuencia con ello, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso al núcleo, vías pecuarías, etc..

**Art. 7.2.2. De la imagen y de la escena urbana.****• Condiciones Generales Estéticas.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en la legislación vigente que le sea aplicable. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

**• Conservación de los espacios.**

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificadas.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si las presentes Normas definen la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para mantenerlos.

**• Cierres de parcela, cercas y vallados.**

En correspondencia con lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de la presente Normativa Urbanística, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería, ladrillo vitrificado o enfoscados de análogos características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc...

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares que se conformen tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de 6 meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será igualmente obligatorio el cerramiento de la misma situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Cuando se produzcan sustituciones totales o parciales de cerramientos que en la actualidad sean de piedra deberán ejecutarse con el mismo acabado utilizando en lo posible los mismos materiales.

**• Supresión de barreras físicas.**

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc.., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

**• Mobiliario urbano.**

Cualquier elemento que se pueda conceptual como mobiliario urbano (banco, papeletas, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc...) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos acordes con el entorno, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

Sobre este extremo, deberá cumplirse lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Limpieza, Mantenimiento, Conservación y Ornato de Espacios Urbanos, publicada en el BOCAM nº 69.

Asimismo, resulta de aplicación la Ordenanza Municipal General de Protección del Medio Ambiente Urbano, publicada en el BOCAM nº 76, de 30 de marzo de 2000, o normativa local que la sustituya.

sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

- **Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

- **Fachadas no visibles.**

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Asimismo, resulta de plena aplicación para la totalidad del término municipal de Navalcarnero, la Ordenanza Municipal Reguladora de las Instalaciones en las Fachadas de los Edificios, publicada en el BOCAM nº 69, o normativa local que la sustituya.

- **Seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

- **Denuncias.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derrribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

- **Disciplina Urbanística.**

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Se seguirá el procedimiento previsto en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

### CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

#### Art. 7.3.1. Alcance y Contenido.

La protección del patrimonio edificado se articula mediante un Catálogo que constituye documento anejo de estas Normas Urbanísticas, que relaciona los bienes a proteger y las circunstancias que en cada uno concurren, en la Normativa de Protección que les corresponde, íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación del casco histórico y casco urbano.

- **Elementos de servicios público.**

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte, las terrazas para expender refrescos de temporada, y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los 3 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a 1,5 metros. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

- **Anuncios.**

Resulta de plena aplicación para la totalidad del término municipal de Navalcarnero, la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior para la protección del paisaje urbano, publicada en el BOCAM nº 210, de 3 de septiembre de 2004, o normativa local que la sustituya.

- **Señalización de tráfico.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, vallas o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que sólo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos. Se prohíbe expresamente en aquellas edificaciones sometidas a un régimen específico de protección individual.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

Asimismo, resultará de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de la señalización y balizamiento para obras que afecten a las vías públicas, publicada en el BOCAM nº 69, o normativa local que la sustituya.

- **Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.**

Se prohíben los tendidos aéreos, eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa Urbanística.

- **Obras de urbanización para mejora de la escena y ambiente urbanos.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas

## CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

### Art. 7.4.1. Legislación aplicable y definiciones.

El Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

La ordenación urbanística tiene entre sus fines la protección, rehabilitación y mejora del patrimonio Histórico (Art. 3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes. (Art. 39 Ley 10/98).

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico y Paleontológico de la Comunidad de Madrid protegidos específicamente por la legislación sectorial son los Bienes de Interés Cultural y los Bienes Incluidos en Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección (Art. 8.2 y Disposición Adicional Segunda, Ley 10/98).

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico en la Comunidad de Madrid.

### Art. 7.4.2 Intervenciones arqueológicas y paleontológicas

1.- Son intervenciones arqueológicas y paleontológicas los estudios directos de arte rupestre y las prospecciones, los sondeos, las excavaciones, los controles y cualquier otra intervención, con remoción de terrenos o sin ella, que tenga por finalidad descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos o paleontológicos (Art. 41 de la Ley 10/1998).

2.- Todos los trabajos arqueológicos o paleontológicos señalados en las presentes normas serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998.

3.- Finalizadas las intervenciones arqueológicas, se elaborará y presentará la memoria preceptiva, de la cual se entregará un informe preliminar de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y estableciendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

4.- La financiación de los trabajos arqueológicos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

### Art. 7.4.3 Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso es

complementario a las disposiciones establecidas en el presente Plan General en las Normas Urbanísticas y el Catálogo.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman el patrimonio protegido por sus valores arqueológicos y paleontológicos, tanto si se encuentran en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Los bienes del patrimonio arqueológico y paleontológico se protegen mediante su inclusión en Áreas de Protección Arqueológica con distintos niveles, para las cuales se establecen normas específicas. Se incluyen aquellos terrenos, solares o edificios donde por haberse realizado prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas, o bien por existir referencias documentales suficientes, es posible establecer delimitaciones y normas de protección adecuadas a la importancia de cada inmueble.

Se establecen asimismo normas generales de aplicación en todo el término municipal.

### 7.4.4 Zonificación arqueológica: tipos, definiciones y normas.

En el Plano de Clasificación del Suelo del Plan General se establece una zonificación del suelo del término a los efectos de su protección arqueológica, diferenciando 3 áreas, A, B y C, en cada una de las cuales regirá un régimen de protección diferenciado conforme a los siguientes artículos:

#### I. Áreas A, de Protección integral

##### A. Definición

Áreas que contienen restos arqueológicos y paleontológicos de objetos y probada relevancia ya constatada, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral en el sitio, libres de edificación o incluidos en espacios construidos visitables, con el objeto de procurar la necesaria proyección social, atendiendo, fundamentalmente a su gran interés científico para el conocimiento de la historia de la Comunidad de Madrid.

##### B. Normas de actuación y protección.

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos, y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga alteración o remoción de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, integración y eventualmente musealización. La Administración competente en materia de Protección del Patrimonio podrá excepcionalmente autorizar construcciones sobre rasante mediante estructuras de pilotes diáfanos con la menor incidencia posible sobre los restos conservados, que en todo caso no admitirán otros usos que los de su propia exposición al público. En todos casos, de forma previa a la redacción de planes o proyectos será preceptiva la realización de una intervención arqueológica de excavación que delimite y defina con precisión los bienes arqueológicos con el objeto de asegurar la compatibilidad de iniciativas con la protección del patrimonio.

#### II. Áreas B, de Protección General.

##### A. Definición.

Ámbitos en los que se tiene constancia, mediante publicación, prospección excavación, control, o estudios de carácter documental, de la existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, fortificaciones, o evidencias de

edificios singulares ocultos cuya forma de conservación, que puede ser compatible con otros usos, se determinará a partir de los informes arqueológicos elaborados.

**B.**

1. Ante cualquier iniciativa que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de un estudio arqueológico y paleontológico, que incluirá la realización de intervenciones arqueológicas y paleontológicas en fases sucesivas. Esta obligación es anterior o paralela al proceso de redacción de los planes o proyectos de las promociones. Si éstas implican el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.

2. La realización de las actuaciones arqueológicas y paleontológicas sucesivas comporta la obligación en cada fase de redactar un informe técnico sobre su desarrollo y resultados, expresando la valoración que los hallazgos merecen e indicando, en cualquier caso, la propuesta de actuación arqueológica posterior, de conservar los restos arqueológicos aparecidos, así como la forma en que debe realizarse tal conservación y la compatibilidad con los usos previstos.

3. La Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, a la vista de los informes presentados, resolverá bien la continuidad sin condicionantes de la obra, o bien determinará en su caso la realización de actuaciones arqueológicas subsiguientes y, a la vista de la importancia de los restos hallados, propondrá soluciones adecuadas para su correcta conservación.

**C.**

La resolución final de la Dirección General de Patrimonio Histórico se incorporará a las condiciones incluidas en la licencia de obras, mediante la adopción parcial o total de alguna de las siguientes opciones:

1. Protección integral según lo previsto en el Art. 3.1 de la presente normativa.
2. Conservación y restauración "in situ" de los elementos arqueológicos hallados, que puede ser compatible con otros usos no lesivos para los mismos.
3. Traslado a museos u otros espacios de exposición de forma que se garantice la coherencia y capacidad científica y didáctica de los restos.
4. Continuación de la obra, previa elaboración de la documentación técnica suficiente para el análisis y registro científico del patrimonio.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante los mecanismos posibles de ejecución, transferencia o reparto, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación conforme a Derecho.

**III. Áreas C, de Protección Cautelar.**

**A.**

Definición.

Áreas que por su configuración topográfica, geológica o morfológica configuran el entorno de las anteriores, que son altamente susceptibles de contener bienes del patrimonio arqueológico o paleontológico, o que no han podido ser investigadas por las condiciones de acceso, visibilidad o titularidad.

**B. Normas de procedimiento.**

1. Ante cualquier iniciativa o promoción que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospecciones y/o sondeos. El cumplimiento de esta obligación será anterior a la concesión de la licencia. Si la iniciativa implica el desmontaje o derribo de edificaciones existentes, podrá concederse autorización para estas acciones con el fin de dejar el solar despejado sin perjuicio del cumplimiento de las restantes normas.
2. En un plazo máximo de 30 días naturales contados desde la solicitud previa de licencia o, en su caso, de la terminación de los trabajos de derribo o desmontaje a que se refiere el punto anterior, se realizarán los trabajos de prospección y/o sondeos dirigidos por técnico competente, quien redactará de forma inmediata un informe dirigido al Ayuntamiento y a la Dirección General de Patrimonio Histórico, proponiendo la continuidad de la obra, o la necesidad de realizar intervenciones arqueológicas posteriores. En el caso de que dicho informe establezca tal necesidad, se seguirá el procedimiento establecido en el Área de Protección General.

**7.4.5 Normas comunes en todo el término municipal**

Para reglamentar el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del subsuelo en las diferentes áreas de interés arqueológico definidas en los apartados anteriores, se establecen y definen en los puntos siguientes las normas específicas de actuación y protección arqueológica. Estas normas siguen la normativa vigente, plasmada en el Título I, Capítulo VI, Artículos 40 a 46, de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- 1) Ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo en las zonas especificadas a tal punto, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación de Patrimonio la localización de la licencia solicitada, con carácter previo a su concesión.
- 2) Si el proyecto de obra contempla la demolición o derribo del edificio existente, y estas actuaciones fueran necesarias además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de demolición o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pero quedando supeditado en otorgamiento de la licencia definitiva a la ejecución previa de los trabajos arqueológicos y a los resultados obtenidos tras los trabajos arqueológicos. En cualquier caso el desescombro se efectúa bajo supervisión arqueológica por un Técnico designado al efecto.
- 3) El promotor deberá garantizar que los solares estén correctamente vallados, libres de escombros y basuras con anterioridad al comienzo de la actuación arqueológica, debiendo permitir, igualmente, el acceso al lugar de las personas y la maquinaria encargadas de las labores arqueológicas y de la inspección de las mismas.
- 4) La intervención se iniciará una vez que el solar reúna las condiciones óptimas en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo asumido por el promotor. El desescombro se realizará bajo supervisión arqueológica y en coordinación con la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- 5) La propiedad, o el solicitante de licencia en su caso, pondrán a disposición del técnico arqueólogo autorizado por la administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarias para la inspección arqueológica. De cualquier forma, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización y la financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida

pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

- 12) El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

#### 7.4.6 Hallazgos.

1. La titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos tanto muebles como inmuebles, será pública, de acuerdo con lo determinado por la Ley 10/1998 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que la Administración considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista.
3. Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés, histórico, artístico o arquitectónico, requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones del proyecto, de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable del organismo competente.
4. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.
5. El Ayuntamiento de o la Administración competente en temas de Patrimonio Arqueológico podrá promover la declaración de los restos arqueológicos como Bien de Interés Cultural con cualquiera de las categorías previstas en la legislación vigente, debiendo en su caso actualizar o llevar a efecto lo que la mencionada legislación dicte en este sentido.

#### 7.4.7 Disciplina.

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los Art. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el Título III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

idónea del presupuesto de la Consejería correspondiente, o en su caso del que pueda habilitar a tales efectos el Ayuntamiento o algunas medidas relacionadas.

- 6) Cuando las excavaciones puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o pueden revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

7) Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de la Licencia Municipal de Obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

8) Al acabar los trabajos arqueológicos, se entregará una Memoria Técnica en un plazo no superior al estimado en la propuesta. Se emitirá un original y dos copias de la Memoria Técnica. En ella se han de recoger, al menos, los siguientes capítulos:

- a. Antecedentes y necesidad de la intervención arqueológica
- b. Objetivos planteados
- c. Metodología
- d. Análisis estratigráfico
- e. Estudio de los restos materiales documentados
- f. Interpretación de los resultados
- g. Medidas Correctoras para los restos recuperados
- h. Evaluación de futuras intervenciones en el entorno
- i. Documentación planimétrica y fotográfica del proceso y sus resultados

9) Tras finalizar la excavación arqueológica prevista, el arqueólogo responsable emitirá el correspondiente informe, a partir del cual la Administración competente determinará, comunicando la decisión al promotor, alguno de los siguientes extremos:

- a. Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento, con lo que podrá facilitarse la concesión de la licencia de obras.
- b. Solicitar la prolongación de los hallazgos, y previendo el grado de afección a los mismos por parte de la obra proyectada.
- c. Reflejar la existencia de restos que deban ser conservados *in situ*. Para no retrasar más allá de lo estrictamente necesario el desarrollo de la obra, el arqueólogo encargado de la intervención podrá emitir, previamente al informe definitivo, otro preliminar, suficientemente razonado, que permita dictaminar a la administración municipal sobre la conveniencia o no de proseguir los trabajos arqueológicos. En ningún caso la elaboración del informe preliminar supondrá eximente para la redacción del informe definitivo.

10) La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra superiores a 500 m<sup>3</sup> requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

11) Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que

## TÍTULO VIII. RÉGIMEN DE LAS REDES PÚBLICAS.

### CAPÍTULO 8.1. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL

#### Art. 8.1.1. Definición de las redes públicas.

Conforme a la definición del artículo 36.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, constituyen las redes públicas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

#### Art. 8.1.2. Niveles de las redes públicas.

Las Redes Públicas se clasifican jerárquicamente en tres niveles, en función del alcance de su cobertura de servicio:

1. Redes Supramunicipales: Dotaciones públicas correspondientes a la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
2. Redes Generales: Dotaciones urbanísticas públicas al servicio del conjunto del municipio, sin adscripción específica a ningún ámbito concreto. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
3. Redes Locales: Elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

La definición de las dos primeras corresponde a las Determinaciones Estructurantes del presente Plan General, correspondiendo la definición de las Redes Locales a las Determinaciones Pormenorizadas.

#### Art. 8.1.3. Clasificación de las redes públicas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, las Redes Públicas se clasifican de la siguiente manera:

1. Infraestructuras.  
Infraestructura Viaria.  
Otras Infraestructuras.
2. Equipamientos.  
Espacios libres públicos.  
Equipamientos sociales.
3. Infraestructuras.  
Viviendas Públicas o de Integración Social.  
Otras infraestructuras.

Los planos de ordenación del presente Plan General contienen la definición de los suelos asignados a Redes Públicas.

#### Art. 8.1.4. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los terrenos calificados como Redes Públicas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al Ayuntamiento o Administración Supramunicipal correspondiente en las condiciones que más adelante se describen.

2. No obstante, los suelos de Redes Públicas que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán seguir siendo de titularidad privada mientras que no se cambie su uso.

3. Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

4. La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

#### Art. 8.1.5. Regulación.

1. La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

2. Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la estructura general del territorio definida por los Redes Públicas.

### CAPÍTULO 8.2. OBTENCIÓN DE REDES GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.

#### Art. 8.2.1. Procedimientos de obtención.

Las Redes Generales y Supramunicipales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los terrenos calificados como tales que sean de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos recogidos en el artículo 90 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, detallados en los siguientes artículos.

#### Art. 8.2.2. Adscripción de terrenos.

1. Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

2. Esta técnica se basa en lo establecido en los artículos 14.2-b y 18.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como el 91.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Redes Generales y Supramunicipales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

#### Art. 8.2.3. Ocupación directa.

Conforme al artículo 92 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

#### Art. 8.2.4. Permuta o expropiación forzosa.

1. Los terrenos destinados a redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos podrán obtenerse mediante permuta forzosa a través del procedimiento y requisitos establecidos en la legislación que resulte de aplicación.
2. En los apartados del presente capítulo correspondientes a las distintas Redes Públicas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada una de estas Redes Generales y Supramunicipales.

**CAPÍTULO 8.3. OBTENCIÓN DE REDES LOCALES.****Art. 8.3.1. Redes locales en suelo urbano.**

1. La cesión de terrenos calificados como red pública local en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme al artículo 14.2-a de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación o permuta forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

**Art. 8.3.2. Redes locales en suelo urbanizable.**

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas y privadas regladas por el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las dotaciones públicas se cederán gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente; conforme a lo establecido en el artículo 18.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y 91.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 8.4. EJECUCIÓN DE LAS REDES PÚBLICAS.****Art. 8.4.2. Régimen General.**

La Ejecución de las Redes Públicas se regirá por lo previsto en el artículo 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Art.8.4.3. Protección Ambiental.**

Deberán cumplirse los procedimientos ambientales que fueran de aplicación, correspondientes los planes, proyectos y actividades propios de las Redes Públicas, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

**CAPÍTULO 8.5. RED DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.****Art.8.5.1. Definición.**

Se denomina Red de Infraestructura Vial al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

**Art. 8.5.2. Clasificación.**

Dentro del Sistema de la Red Vial cabe distinguir:

- A. Red Vial Supramunicipal: La Red Vial de carreteras de titularidad estatal y autonómica; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- B. Red Vial General: Vial estructural en zonas urbanas y urbanizables.
- C. Vías Pecuarias y Caminos Rurales estructurantes.

**Art. 8.5.3. Definición.****Art. 8.5.3.1. Red vial general y supramunicipal.**

La siguiente tabla recoge los distintos elementos de la Red Vial Pública Supramunicipal y General, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

**RED VIARIA GENERAL Y SUPRAMUNICIPAL.**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RS-RV-1	Autovía N-V	Mº de Fomento.	Obtenido	Ejecutado
RS-RV-2	Radial 5 (R-5)	Mº de Fomento	Obtenido	Ejecutado
RS-RV-3	Carretera M-600, a Brunete	Comunidad de Madrid.	Obtenido.	Ejecutado
RS-RV-4	Carretera M-404 a Grifón	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RS-RV-5	Carretera M-507, a Cadalso de los Vidrios.	Comunidad de Madrid.	Obtenido	Ejecutado
RG-RV-1	Vialio Aurora	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RG-RV-2	Vialio Alparache	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RG-RS-3	Vialio Ferial	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RG-RV-4	Vialio Alparache Centro	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RG-RV-5	Vialio Alparache Sur	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
S1-RS-1	Reserva vial Sector 1	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S1	Urbanización del Sector SUE-S1
S1-RG-1	Vialio estructural Sector 1	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S1	Urbanización del Sector SUS-S1

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
S10-RS-1	Reserva viaria Sector 10	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S10	Urbanización del Sector SUS-S10
S10-RS-2	Reserva viaria Sector 10	Comunidad de Madrid	Adscripción SUS-S10	Urbanización del Sector SUS-S10
S10-RG-1	Vialto estructurante Sector 10.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S10	Urbanización del Sector SUS-S10
S11-RG-1	Vialto estructurante Sector 11.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S11	Urbanización del Sector SUS-S11
S12-RS-1	Reserva viaria Sector 12	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S12	Urbanización del Sector SUS-S12
S12-RS-2	Reserva Viaria M-600	Comunidad de Madrid	Adscripción SUS-S12	Urbanización del Sector SUS-S12
S12-RG-1	Vialto estructurante Sector 12.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S12	Urbanización del Sector SUS-S12
S13-RS-1	Reserva viaria Sector 13	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S13	Urbanización del Sector SUS-S13
S13-RG-1	Vialto estructurante Sector 12.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S13	Urbanización del Sector SUS-S13
S14-RS-1	Reserva viaria Sector 14	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S14	Urbanización del Sector SUS-S14
S14-RS-2	Reserva viaria Sector 14	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-S14	Urbanización del Sector SUS-S14
S14-RG-1	Vialto estructurante Sector 14.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S14	Urbanización del Sector SUS-S14
S15-RS-1	Reserva viaria Sector 15.	Comunidad de Madrid	Adscripción SUS-S15	Urbanización del Sector SUS-S15
S15-RG-1	Vialto estructurante Sector 15.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S15	Urbanización del Sector SUS-S15

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
S2-RG-1	Vialto estructurante Sector 2.	Ayuntamiento	Adscripción SUE-S2	Urbanización del Sector SUE-S2
S3-RG-1	Vialto estructurante Sector 3.	Ayuntamiento	Adscripción SUE-S3	Urbanización del Sector SUE-S3
S4-RS-1	Reserva viaria Sector 4	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S4	Urbanización del Sector SUS-S4
S4-RG-1	Vialto estructurante Sector 4.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S4	Urbanización del Sector SUS-S4
S5-RG-1	Vialto estructurante Sector 5.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S5	Urbanización del Sector SUS-S5
S6-RS-1	Reserva viaria Sector 6	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S6	Urbanización del Sector SUS-S6
S6-RG-1	Vialto estructurante Sector 6.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S6	Urbanización del Sector SUS-S6
S7-RS-1	Reserva viaria Sector 7	Mº de Fomento	Adscripción SUS-S7	Urbanización del Sector SUS-S7
S7-RS-2	Reserva viaria Sector 7	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-S7	Urbanización del Sector SUS-S7
S7-RG-1	Vialto estructurante Sector 7.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S7	Urbanización del Sector SUS-S7
S8-RS-1	Reserva viaria Sector 8	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-S8	Urbanización del Sector SUS-S8
S8-RG-1	Vialto estructurante Sector 8.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S8	Urbanización del Sector SUS-S8
S9-RS-2	Reserva viaria Sector 9	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-S9	Urbanización del Sector SUS-S9
S9-RG-1	Vialto estructurante Sector 9.	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S9	Urbanización del Sector SUS-S9

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
SI-2-RG-1	Antiguo SG-4	Ayuntamiento	Adscripción Sector II-2	Urbanización del Sector II-2
SPAU-RG-1	2/3 del antiguo SG-5 Vialario Terciario-Sur	Ayuntamiento	Adscripción a partes iguales al PAU-2 y PAU-3	Urbanización del PAU-2 y PAU-3

En los planos de ordenación del presente Plan General, se distinguen los elementos de este sistema de redes, distinguiéndose individualizadamente a través de los códigos de la tabla anterior.

**Art. 8.5.3.2. Red supramunicipal de vías pecuarias.**

Según el Servicio de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que es el organismo responsable de la gestión y control de las vías pecuarias, en el área de estudio se encuentran las vías pecuarias detalladas en la tabla siguiente:

**VÍAS PECUARIAS DEL MUNICIPIO**

NOMBRE VÍA PECUARIA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	LONGITUD (m)	ANCHURA Legal (m)	ANCHURA Real (m)
1 Vereda del Pijorro		4.000	20,89	4,30
2 Colada del Carril Toledano		3.200	6,78	4
3 Cordel de Casarrubuelos y del Camino de Madrid	7.500	1.800	37,61	4-25
4 Descansadero Caño del Pijorro	4.600			
5 Descansadero Charro de San Juan del Río Guadarrama	32.000			

Fuente: Consejería de Economía, Dirección General de Agricultura, C.M.

**Art. 8.5.4. Régimen de la red de infraestructura viaria.**

**Art. 8.5.4.1. Definición de las zonas de protección.**

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes a la Red Viaria, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.  
(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

CARRETERAS AUTONÓMICAS Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.		
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE PROTECCIÓN (1)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	50 m.
Carreteras de la Red principal.	3 m.	25 m.
Resto de vías.	3 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

**Art. 8.5.4.2. Régimen general de las diferentes zonas y de los accesos.**

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

I. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Red pública, donde existen las siguientes limitaciones:

- a) En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- b) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

II. ZONA DE SERVIDUMBRE.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a) Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travessías de zonas urbanas consolidadas.

b) Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

III. ZONA DE AFECCIÓN.

Se trata de una zona de protección cautelara donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

IV. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación si se permiten vallados de parcela.

V. ZONA DE PROTECCIÓN. (Carreteras de la Comunidad de Madrid)

En esta zona se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, ni instalaciones fijas, ni líneas de alta tensión, ni publicidad. Excepcionalmente, se permiten actuaciones de reparación y conservación de construcciones existentes, así como cerramientos diáfanos de parcela, previa autorización del organismo titular de la Vía.

VI. ACCESOS.

Los accesos a las Carreteras se regularán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras para las carreteras de titularidad estatal; y para las de titularidad autonómica y provincial por sus respectivas legislaciones sectoriales.

**Art. 8.5.4.3. Excepciones en tramos urbanos.**

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

I. DISTANCIAS EN SUELO URBANO.

A. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

B. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

II. AUTORIZACIONES.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- A. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- B. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- C. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

**Art. 8.5.4.4. Suelo urbanizable.**

1. Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

2. El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, no eliminará el hecho de que las obras de Urbanización deben ser autorizadas también por el mismo Organismo como obras que se realizan en terrenos comprendidos en la zona de afección de las carreteras.

**Art. 8.5.5. Régimen de la red supramunicipal de vías pecuarias.**

1. Las Vías Pecuarias, con independencia de la clasificación urbanística de los suelos que atraviesan, están sujetas a medidas de protección cuyo objetivo es asegurar el uso de estos terrenos para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

2. De acuerdo con la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, su uso también está permitido, bajo determinados supuestos, a vehículos de motor cuando la vía pecuaria es el único acceso posible a establecimientos rurales o viviendas.

**CAPÍTULO 8.6. RED DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

**Art. 8.6.1. Definición.**

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

**Art. 8.6.2. Clasificación.**

El presente Plan General distingue dos categorías dentro de los Espacios Libres Públicos, diferenciadas convenientemente en los planos de ordenación:

I. REDES GENERALES.

Está formado por aquellos elementos del Sistema de Espacios Libres cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato.

Se destacan en los planos de ordenación del presente Plan General a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:

**RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

CÓDIGO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
RG-EL-1 (Parque Albarrache)	49.962	Urbano	Obtenido
RG-EL-2 (Parque San Roque)	21.554	Urbano	Obtenido
RG-EL-3 (Parque Lago)	5.555,75	Urbano	Obtenido
RG-EL-4 (Parque Estación)	13.045	Urbano	Obtenido
RG-EL-3 (Parque de la Ermita)	119.059	Urbano	Obtenido
RG-EL-4 (50% Parque de las Suertes)	20.846,68	Urbano	Obtenido
S1-RG2	35.867	Urbanizable	Adscripción SUS-S1
S2-RG2	69.629	Urbanizable	Adscripción SUS-S2
S3-RG2	146.402	Urbanizable	Adscripción SUS-S3
S4-RG2	72.919	Urbanizable	Adscripción SUS-S4
S5-RG2	198.033	Urbanizable	Adscripción SUS-S5
S6-RG2	131.382	Urbanizable	Adscripción SUS-S6
S7-RG2	38.079	Urbanizable	Adscripción SUS-S7
S8-RG2	186.850	Urbanizable	Adscripción SUS-S8
S9-RG2	49.978	Urbanizable	Adscripción SUS-S9
S10-RG2	60.941	Urbanizable	Adscripción SUS-S10
S11-RG2	66.918	Urbanizable	Adscripción SUS-S11
S13-RG2	56.628	Urbanizable	Adscripción SUS-S13
S14-RG2	84.480	Urbanizable	Adscripción SUS-S14
S15-RG2	310.169	Urbanizable	Adscripción SUS-S15
SII-RG1 (antiguo SG8 Parque del Puente)	28.041	Urbanizable	Adscripción al Sector II-11
SII-RG2 (antiguo SG12 Parque Felipe IV)	52.057	Urbanizable	Adscripción al Sector II-9
SIII-RG3 (antiguo SG13 Los Olivos)	42.949	Urbanizable	Adscripción al Sector II-7
SIII-RG4 (antiguo SG15 Parque el Cercado)	26.655	Urbanizable	Adscripción del 50% a Sector II-1, 30% a Sector II-5 y 20% al Sector II-8

CÓDIGO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
SI-RG1 (50% Parque de las Suertes)	20.846,68	Urbanizable	Adscripción al Sector I-10
SPAU-RG1 (antiguo SG17 Parque Chiarco)	59.473	Urbanizable	Adscripción del 60% al PAU3 y el 40% al PAU4
<b>TOTAL</b>			

**II. RED LOCAL.**

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen significación estructurante en el conjunto de la ordenación urbanística.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de los Espacios Libres de la Red General mediante la asignación de un color diferenciado en los planos de ordenación del presente Plan General.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún Ámbito de Actuación en Suelo Urbano o Sector de Suelo Urbanizable, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector, de las contenidas en el fichero normativo del presente Plan General.

**Art. 8.6.3. Regulación.**

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en el Título 10 de esta Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el Título V de la presente Normativa.

**CAPÍTULO 8.7. RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES.**

**Art. 8.7.1. Definición.**

Constituye la Red de Equipamientos Sociales el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

**Art. 8.7.2. Clasificación.**

Los distintos elementos de la Red de Equipamientos se indican gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan General.

La siguiente tabla recoge una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos existentes de los Equipamientos Generales y Supramunicipales a obtener en el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable; y señalando el uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

**RED DE EQUIPAMIENTOS**

CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REGULACIÓN	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
RG-EQ1	Equipamiento genérico	819	Ordenanza Equipamiento Público E-PU	SU	Ayuntamiento	Obtenido
RG-EQ2	Equipamiento genérico	5.959	Ordenanza Equipamiento Público E-PU	SU	Ayuntamiento	Obtenido parcialmente
RG-EQ3	Equipamiento genérico	26.849	Ordenanza Equipamiento Público E-PU	SU	Ayuntamiento	Obtenido
RG-EQ4	Equipamiento genérico	63.765	Ordenanza Equipamiento Público E-PU	SU	Ayuntamiento	Obtenido
RG-EQ5	Cementerio	15.318	Conforme legislación sectorial	SU	Ayuntamiento	Obtenido
S1-RG3	Equipamiento genérico	38.996	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S1
S2-RG3	Equipamiento genérico	52.830	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S2
S3-RG3	Equipamiento genérico	126.300	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S3
S4-RG3	Equipamiento genérico	91.046	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S4
S5-RG3	Equipamiento genérico	163.717	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S5
S7-RG3	Equipamiento genérico	140.131	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S7
S9-RG3	Equipamiento genérico	33.492	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S9
S11-RG3	Equipamiento genérico	95.678	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S11
S13-RG3	Equipamiento genérico	128.090	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S13
S14-RG3	Equipamiento genérico	30.527	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S14
S15-RG3	Equipamiento genérico	142.749	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción SUS-S15
S11-RG1	Sanitario	76.361	Según Plan Parcial	SUS	Ayuntamiento	Adscripción a partes iguales Sector II-8 y II-6.
<b>TOTAL</b>		<b>1.232.627</b>				

**Art. 8.7.3. Regulación.**

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza de Equipamientos recogida en el Título IX de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Las Redes Generales localizadas en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Título XI de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

**CAPÍTULO 8.8. RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES.**

**Art. 8.8.1. Definición.**

La Red de Infraestructuras Sociales está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

**Art. 8.8.2. Clasificación.**

Los elementos de la Red de Infraestructuras Sociales son:

**RED DE INFRAESTRUCTURAS**

CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
RG-IN1	Depósito de agua	6.260	Ayuntamiento	Obtenido
RS-IN1	Vertedero de residuos inertes	925.359	CAM	Obtenido
RS-IN2	Centro Penitenciario	123.918	Estado	Obtenido
S13-RS2	EDAR Sur	41.210	CAM	Adscrito al SUS-S13
S14-RS3	EDAR Norte	49.697	CAM	Adscrito al SUS-S14
S13-RG4	Subestación Norte	6.803	Ayuntamiento	Adscrito al SUS-S13
S15-RS2	Reserva Mintra	40.041	CAM	Adscrito al SUS-S15
S15-RS4	Depósito	21.154	CAM (CYII)	Adscrito al SUS-S15
<b>TOTAL</b>				

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos..
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el núcleo.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

**Art. 8.8.3 Condiciones de aplicación.****Art. 8.8.3.1 Protección de Infraestructuras Hidráulicas.**

A ambos márgenes de las conducciones de abastecimiento de agua, se distinguen dos zonas: Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) y Franjas de Protección (FP).

- B.I.A.: Bandas de Infraestructura de Agua. Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones, en las que se establecen determinadas condiciones de protección. Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del xcanal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las B.I.A, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial del canal de Isabel II.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

- F.P.: Franjas de Protección. Son franjas de suelo de diez metros de ancho, adyacentes a ambos lados de una B.I.A.

En las Franjas de Protección, para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

**Art. 8.8.3.2 Otras Infraestructuras.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título V de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

**CAPÍTULO 8.9. RED DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.****Art. 8.9.1. Definición.**

La Red de Infraestructuras Energéticas está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Conforme a su naturaleza específica cabe distinguir:

- Red de conducción de gas.
- Red de conducción de hidrocarburos.
- Red de conducción de energía eléctrica.

**Art. 8.9.3. Régimen general de la red de infraestructuras energéticas.****Art. 8.9.3.1. Servidumbres.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**Art. 8.9.3.2. Afecciones.**

La existencia de elementos de la red de infraestructuras energéticas impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas todas ellas en el Plano de Ordenación nº 1.

**Art. 8.9.4. Régimen de la red de conducción de gas.****Art. 8.9.4.1. Condiciones de edificación en la zona de servidumbre.****PARA LA CONDUCCIÓN PRINCIPAL**

No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a 10m. del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización del organismo público competente por razón de la materia.

**PARA LAS ESTACIONES DE PROTECCIÓN CATÓDICA:**

No se efectuarán trabajos de arada, cava y otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

**Art. 8.9.6.1. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.**

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

El vuelo sobre el predio sirviente.

El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

**Art. 8.9.6.2. Distancias de seguridad.**

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2m.
- Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5m.
- Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4m.

**CAPÍTULO 8.10. RED DE SERVICIOS URBANOS DE ACCESO RODADO.**

**Art. 8.10.1. Definición.**

Constituye la Red de Servicios Urbanos de Acceso Rodado el conjunto del viario local interior del Suelo Urbano y Urbanizable.

**Art. 8.10.2. Clasificación.**

Dentro de esta categoría de redes, cabe distinguir:  
 Red de calles urbanas, no estructurantes, tanto de uso de vehículos como peatonal.  
 Caminos públicos en Suelo no Urbanizable.

**Art. 8.10.3. Condiciones de ejecución.**

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema de la Red Viaria Local se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el Título V de la presente Normativa.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Madrid.

**Art. 8.9.4.2. Limitación del número de edificaciones permitidas.**

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admitiendo, por lo tanto, un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h. 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

I.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km), es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5km de ancho (0,25km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1km de longitud.

I.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km), es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1km. En el caso de que uno de los índices sobre 1km sea superior a 8, se considere dicho I.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

**Art. 8.9.5. Régimen de la red de conducción de hidrocarburos.**

Se establecen las siguientes condiciones de servidumbre para las canalizaciones:

Imposición de servidumbre de paso en una franja de terreno de cuatro metros de ancho por donde discurrirá enterrada la tubería, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.

Prohibición de realizar obras o efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros de la tubería. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije la Administración.

Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar, o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que ocasionen.

**Art. 8.9.6. Régimen de la red de conducción de energía eléctrica.**

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

**Art. 8.10.4. Regulación.**

I. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local viario quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación del Plan General.

II. SUELO URBANIZABLE.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

No obstante, los trazados del sistema local viario que para algunos sectores se indican en los planos de ordenación del presente Plan General., habrán de entenderse como determinación vinculante para el Plan Parcial que defina la ordenación detallada, debiéndose justificar en la memoria de dicho plan cualquier alteración de estos trazados. Todo ello sin perjuicio de la capacidad del Plan Parcial para completar la estructura con otros viarios locales, o para ajustar el trazado de los definidos.

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Los caminos rurales en Suelo No Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes, de seis (6) metros a partir de su eje.

**CAPÍTULO 8.11. RED DE SERVICIOS URBANOS DE VIVIENDA PÚBLICA E INTEGRACIÓN SOCIAL.**

**Art. 8.11.1. Definición.**

Esta Red está constituida por los terrenos que expresamente se prevén en el Plan General para su cesión a la Comunidad de Madrid, al objeto de construir en ellos Viviendas de Protección Pública y/o integración social.

**Art. 8.11.2. Clasificación.**

El presente Plan General prevé las siguientes piezas territoriales a tal efecto:

ÁMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
Sectores asumidos del primer cuatrienio del PGOU 2002	10.275	SUS	Comunidad de Madrid.	Adscripción a los sectores.
Sectores asumidos del segundo cuatrienio del PGOU 20002	25.673	SUS	Comunidad de Madrid.	Adscripción a los sectores.
S15-RS3	80.499	SUS	Comunidad de Madrid.	Adscripción SUS-S15

**Art. 8.1.3. Regulación.**

Su desarrollo se efectuará conforme a las siguientes reglas generales:

1. Los terrenos se cederán de forma gratuita a la Comunidad de Madrid.
2. Sobre cada uno de los ámbitos delimitados se establecerá un coeficiente de edificabilidad máximo igual al del sector en que se encuentre, debiéndose establecer

posteriormente la ordenación pormenorizada; bien por el mismo Plan Parcial del sector en que se integran, bien por un Plan Especial.

3. El instrumento que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito deberá definir las redes locales correspondientes a su edificabilidad, conforme al artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 8.12. REDES DE SUMINISTRO DE SERVICIOS URBANOS.**

**Art. 8.12.1. Definición.**

Constituyen las Redes de Suministro de Servicios Urbanos los elementos complementarios de la Red General y Supramunicipal de Infraestructuras Sociales que permiten la conexión entre estas y los puntos de suministro de las distintas parcelas donde se produce la demanda del servicio.

**Art. 8.12.2. Clasificación.**

Entre ellas cabe distinguir:  
 Suministro de Agua.  
 Alcantarillado.  
 Suministro de Energía Eléctrica.  
 Alumbrado público.  
 Servicio Telefónico.

**Art. 8.12.3. Regulación.**

Sus condiciones de protección y ejecución se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y a las condiciones particulares detalladas en el Título V de la presente normativa.

**TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.**

**CAPÍTULO PRELIMINAR. DETERMINACIONES GENERALES.**

**Art. 9.0.1. Ámbitos de Suelo Urbano.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, formando parte de la trama urbana, cumplen alguna de las condiciones señaladas en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al artículo 14.2 de la misma Ley, existen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados mediante actuaciones integradas.

Por otra parte, el presente Plan General delimita en ambas categorías de suelo urbano determinados Ámbitos de Actuación sobre piezas concretas, al objeto de desarrollar determinadas actuaciones urbanísticas; unas de ellas necesitadas de ejecución a través de actuaciones integradas y otras a través de actuaciones aisladas.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Título de la Normativa Urbanística.

**Art. 9.0.2. Condiciones de desarrollo.**

En el Suelo Urbano Consolidado no incluido en Ámbitos de Actuación, se actuará directamente a partir de la aprobación del presente Plan General, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares y de las licencias de edificación.

En los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano Consolidado, será preceptiva la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización correspondientes, con el cumplimiento de todas aquellas condiciones complementarias que señalan las fichas del Anexo 1 de la presente Normativa.

**Art. 9.0.3. Delimitación de Ámbitos de Actuación.**

Los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano se reflejan gráficamente en los planos de calificación y gestión de suelo, y se detalla su regulación y condiciones de ordenación en el ANEXO-1 del presente documento de Normativa Urbanística.

La siguiente tabla recoge su listado y características principales.

**ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.**

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PGOU 2002	USO GLOBAL	ÁREA HOMOGÉNEA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> S	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
AA-1	Butano	UE-3	Residencial Unifamiliar	AH-05	13.653	40
AA-2	Enclave	UE-5	Residencial Unifamiliar	AH-03	3.750	11
AA-3	Cooperativa Vinícola	UE-6	Industrial / Res. Unif.	AH-03	12.504	37
AA-4	Barrio de la estación	UE-8	Residencial Colectivo	AH-07	6.341	22
AA-5	Bulevar Estación	UE-9	Residencial Unifamiliar	AH-07	2.737	8
AA-6	Bodegas	UE-10	Industrial / Res. Unif.	AH-08	9.800	29
AA-7	Felipe IV	SNU	Terciario-Comercial	AH-09	8.111	0
TOTAL					58.896	147

**Art. 9.0.4. Ejecución del Planeamiento de los Ámbitos de Actuación en suelo urbano.**

La ejecución del planeamiento en los Ámbitos de Actuación se efectuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones integradas o aisladas, conforme a lo que para cada ámbito se indica expresamente en las fichas del Anexo-1.

**Art. 9.0.5. Conservación de la urbanización.**

La conservación de la urbanización se efectuará conforme a lo señalado en el apartado 6.1.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 9.0.6. Zonificación y usos pormenorizados.**

Conforme al artículo 40 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece una serie de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de cada área.

El ámbito de cada una de estas Zonas Urbanísticas se recoge en los planos de ordenación de la serie nº 3 del presente Plan General.

Existen dos tipos de zonas:

1. Zonas establecidas por el Plan General:

- 1.-Zona de Casco Histórico CH
- 2.-Zona Residencial Unifamiliar RU
- 3.-Zona Residencial Colectiva RC
- 4.-Zona Industrial IN
- 5.-Zona Terciaria Comercial TC
- 6.-Zona de Equipamientos EG o EE
- 7.-Zona Deportiva D
- 8.-Zonas Verdes ZV
- 9.-Zonas de red viaria RV

2. Zonas establecidas por el Planeamiento Incorporado: Establecidas por los Planes Parciales que en su día ordenaron estos ámbitos.

**SUELO URBANO INCORPORADO (SUI)**

ÁMBITO	SECTOR	PGOU
SUI-1	1-1	2002
SUI-2	1-2	2002
SUI-3	1-4	2002
SUI-4	1-7	2002
SUI-5	1-8	2002
SUI-6	1-9	2002
SUI-7	1/1	1991
SUI-8	2/1	1991
SUI-9	3/1 FEDANSA	1991
SUI-10	1/2	1991
SUI-11	2/2	1991
SUI-12	ALPARRACHE II (S-3)	1991
SUI-13	NAVALCARNERO RESIDENCIAL 4	1991
SUI-14	INDUSTRIAL SECTOR 4	1991
SUI-15	CALYOPO II	1991
SUI-16	POLÍGONO 28 SECTOR 171/84	1991
SUI-17	SUNPU-3	1991
SUI-18	SUNPU-4	1991
SUI-19	SUNPU-1	1991
SUI-20	SUP 3/2	1991

**Art. 9.0.7. Ordenanzas Particulares.**

A los efectos de definir las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de cada Zona Urbanística de Ordenación Pormenorizada, el Plan General establece una serie de Ordenanzas Particulares, cuyas determinaciones se establecen en la Normativa Urbanística del Plan General; tanto la propia como la incorporada del planeamiento de desarrollo ejecutado.

Conforme a la clasificación de zonas del artículo anterior, las mencionadas condiciones se establecen:

1. Para las Ordenanzas establecidas por el presente Plan General: en el presente Título de la Normativa Urbanística.

2. Para las Ordenanzas establecidas por el Planeamiento Incorporado: en el capítulo correspondiente del Anexo-2 de la presente Normativa Urbanística

**Art. 9.0.8 Áreas Homogéneas.**

Conforme al artículo 42.6-a) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan General divide la totalidad del Suelo Urbano en Áreas Homogéneas; estableciendo de forma simultánea, con carácter de determinación estructurante, los usos globales y coeficientes de edificabilidad de cada una de ellas. Su delimitación se indica gráficamente en los planos de Ordenación.

La siguiente tabla recoge el listado de las Áreas Homogéneas delimitadas y las determinaciones de uso e índice de edificabilidad que el Plan General asigna a cada una de ellas.

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS		
Nº	ÁREA HOMOGÉNEA NOMBRE		COEF. EDIFICABILIDAD D. m2 cada m2 de suelo	ZONA DE ORDENANZA	USOS ADMISIBLES
AH-01	CONJUNTO HISTÓRICO	CASCO	0,9739	CH: Casco Histórico	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-02	CENTRO	CASCO	1,0315	CH: Casco Histórico	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-03	APIs DEL PGOU 1991	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,3106	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas de PP-SS.2 y PAUs 1, 3 y 4 del PG-1991
AH-04	LA DEHESA	RESIDENCIAL MIXTO	0,3500	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 11 del PG-2002
AH-05	ENSANCHE SUR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,3032	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-06	CANTO PELIN	RESIDENCIAL MIXTO	0,4221	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector Canto Pelin
AH-07	ESTACION	RESIDENCIAL COLECTIVA	0,5614	RC: Residencial Colectivo	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-08	ENSANCHE INDUSTRIAL ESTE	INDUSTRIAL	0,2756	IN: Industrial	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector
AH-09	FELIPE IV	TERCIARIO	0,1960	TC: Terciario Comercial	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-10	CALYOPO-FADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,2085	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas en SU del PGOU
AH-11	ALPARRACHE	RESIDENCIAL INDUSTRIAL	0,3656	RC: Residencial Colectivo	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 12 del PG-2002
AH-12	ACCESO EXTREMADURA ESTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0,3500	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 14 del PG-2002
AH-13	AREA NORTE ESTACION	RESIDENCIAL TERCIARIO	0,4505	RC: Residencial Colectivo	Según Ordenanzas incorporadas del PP del Sector 17 del PG-2002
AH-14	ENSANCHE INDUSTRIAL OESTE	RESIDENCIAL MIXTO	0,3310	RU: Residencial Unifamiliar	Según Ordenanzas incorporadas de los PP 18 y 19 del PGOU-2002

**CAPÍTULO 9.1. ORDENANZA ZONA CASCO HISTÓRICO**

**Art. 9.1.1. Ámbito de aplicación y carácter transitorio.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies del Casco Histórico de Navalcarnero, señaladas gráficamente con el código CH en los planos de ordenación.

En el momento de aprobación definitiva del presente Plan General, está en tramitación el Plan Especial del Casco Histórico de Navalcarnero, instrumento urbanístico al que se remite la ordenación pormenorizada de este ámbito.

Por tanto, se plantea la presente ordenanza con carácter transitorio, al objeto de regular la actividad urbanística en el ámbito hasta el momento que entre en vigor la normativa específica del mencionado Plan Especial.

Las determinaciones de esta ordenanza son respetuosas con las condiciones establecidas para los Conjuntos Históricos por la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; cuyas determinaciones serán, en cualquier caso, de obligado cumplimiento en la totalidad del ámbito.

**Art. 9.1.2. Descripción de la zona y grados de ordenanza**

1.- Corresponde a superficies edificables, de dominio público y privado, del núcleo primitivo de la población, con una parcelación muy irregular, desarrollada predominantemente en tipologías cerradas y edificaciones adosadas, con algunas tipologías abiertas, que constituye la trama urbana más característica del mismo.

2.- En función del tamaño de la parcela se establecen los siguientes grados:

Grado	Tamaño de la Parcela
CH-1	Hasta 100 m <sup>2</sup>
CH-2	de 100 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>
CH-3	de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>
CH-4	de 300 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>
CH-5	más de 500 m <sup>2</sup>

**Art. 9.1.3. Condiciones de diseño urbano en la Zona Casco Histórico**

Se persigue en este ámbito del Casco Histórico el mantenimiento de las características tipológicas tradicionales.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC, no se podrán alterar las alineaciones, rasantes, parcelación o edificabilidad características de los inmuebles existentes, entre tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.

**A) Alineaciones de calle**

Las alineaciones quedan reflejadas en el **Plano de Alineaciones** a escala 1:1.000, separando los espacios públicos de los privados, debiendo coincidir con las actualmente existentes conforme a las cédulas urbanísticas aprobadas.

El apartado 5.3 de la Memoria del Plan General contiene la justificación de estas determinaciones.

**Art. 9.0.9. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 99.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Ejecución sobre los Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano que hayan de desarrollarse mediante actuaciones integradas, de tal manera que la totalidad de cada uno de ellos será una única Unidad de Ejecución.

Así mismo, el Plan General establece el Sistema de Compensación como procedimiento de gestión para el desarrollo de cada una de estas Unidades de Ejecución mediante actuaciones integradas.

**Art. 9.0.11. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Pormenorizada, y conforme al artículo 78.2 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece en Suelo Urbano los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos máximos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

1. Suelo Urbano Consolidado:
  - OCHO (8) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
  - SEIS (6) años para edificar en los solares vacantes.
2. Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano:
  - UN (1) año para la "Formalización de la Iniciativa", en los términos previstos en el artículo 106 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**Art. 9.0.12. Protección Ambiental.**

En todo el Suelo Urbano deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

La superficie que los particulares tengan que ceder –para vial–, como consecuencia de nuevas alineaciones se duplicará a efectos de la superficie de parcela para el cálculo del aprovechamiento en ocupación, según la fórmula fijada en el Art. 9.1.3 de esta Ordenanza.

Se exigirá en cualquier caso la concesión de alineación oficial previa a las licencias de edificación.

#### **B) Alineaciones de edificación**

Se grafían en el Plano de Alineaciones y serán vinculantes.

#### **C) Tipología de edificación**

La tipología de la edificación será de manzana cerrada y tendrá carácter obligatorio.

Se podrán, no obstante, mantener los patios existentes en fachada a calle siempre y cuando procedan de la parcelación tradicional, debiendo tratarse como fachadas las medianeras colindantes.

No se podrán efectuar adosamientos de edificaciones en laterales y fondos de parcela cuando el solar colindante esté edificado con edificación aislada, salvo que haya acuerdo entre propietarios y el tratamiento de la medianería sea como el de la fachada principal. En el caso de que no se cuente con la conformidad del colindante, los retranqueos serán como mínimo de 2 m. y si existen luces de 3 m, tratando siempre los paños vistos ciegos como fachadas.

#### **D) Parcelación.**

Se autorizarán segregaciones en las parcelas del casco fuera del conjunto histórico protegido (BIC), siempre que la parcela resultante sea igual o mayor de 100 m<sup>2</sup>, y tenga un frente igual o superior a 5 m. en la alineación de calle

En los casos en que se pretendan obtener parcelas por agregación o segregación de otras cuyo frente mínimo sea superior a 5 m. a calle pública, se exigirá la tramitación simultáneamente de un Estudio de Detalle que vincule la futura tipología de edificación y se garantice que la solución arquitectónica es coherente y armoniza, a juicio del Ayuntamiento, con las tipologías tradicionales de la manzana en que se ubique, pudiendo realizarse accesos privados en el interior de los terrenos objeto de parcelación para el acceso a las edificaciones que se diseñen.

A los efectos de una segregación, el aprovechamiento se calculará sobre la parcela original que se fraccionó; y cuando se trate de una agregación, el aprovechamiento será el obtenido como suma de los correspondientes a las parcelas iniciales.

No se permitirán agregaciones parcelarias que den como resultado un frente de fachada mayor de 15 m, con el fin de preservar la tipología edificatoria tradicional del Casco.

### **Art. 9.1.4. Condiciones de aprovechamiento en la Zona Casco Histórico**

#### **A) Ocupación y edificabilidad.**

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC, no se podrán alterar las condiciones de ocupación y edificabilidad características de los inmuebles existentes, entre tanto no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.

De manera acorde con el anterior criterio, la ocupación y edificabilidad máxima permitidas serán las que se establecen en función de la superficie de las parcelas conforme al siguiente cuadro:

Grado	Superficie parcela	Ocupación máxima
CH-1	hasta 100 m <sup>2</sup>	$O(m^2) = 0,85 \cdot S$
CH-2	de 100 m <sup>2</sup> a 200 m <sup>2</sup>	$O(m^2) = 0,55 \cdot S + 30$
CH-3	de 200 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup>	$O(m^2) = 0,40 \cdot S + 60$
CH-4	de 300 m <sup>2</sup> a 500 m <sup>2</sup>	$O(m^2) = 0,35 \cdot S + 75$
CH-5	más de 500 m <sup>2</sup>	$O(m^2) = 0,30 \cdot S + 100$

Donde  $O(m^2)$ , es la Ocupación de la parcela por la construcción y  $S$  la superficie de la parcela catastral. No obstante esta ocupación máxima podrá ser reducida como consecuencia de la aplicación de retranqueos a lindero posterior.

Cualquier solar podrá ser objeto de composición singular mediante la presentación de un Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten los parámetros de ocupación y altura máxima y se justifique su adaptación y armonización con la composición urbana existente o tradicional.

El coeficiente de Edificabilidad será el resultante, en cada caso, de aplicar el dato de ocupación del suelo por la edificación y la altura máxima a cornisa, que permite dos plantas más bajo cubierta que también será computable.

El aprovechamiento máximo edificable se podrá materializar primeramente en un fondo máximo de 14 metros desde la alineación oficial de fachada, dejando el resto del aprovechamiento para ser concretado por un estudio de detalle que establezca los volúmenes en el interior de la parcela, siempre y cuando se respeten los parámetros de ocupación y altura máxima y se justifique su adaptación y armonización con la composición urbana existente o tradicional.

#### **B) Alturas máximas permitidas**

Se permitirá la altura de dos plantas y 6,80 m a cornisa medidos en el punto medio de la fachada, procurando que los aleros coincidan con los de los edificios colindantes.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada, el alero no podrá nunca superar los 7,00 metros en la cota más baja del terreno, debiéndose proyectar un escalonamiento

En ningún caso la altura máxima de coronación de cumbre superará los 3,5 m. medidos desde el plano de la base del alero más inmediato, quedando prohibidas las soluciones de alero en cumbre.

En las fachadas ciegas y medianerías el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7,00 m. medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo entre los propietarios para edificar simultáneamente, supuesto en cual la medianería tendrá el concepto de límite de cumbre.

Las cubiertas nunca podrán tener una pendiente superior a 25°, no pudiéndose sacar cuerpos que sobrepasen del faldón.

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales coincidentes con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación de cubierta a partir de la altura máxima permitida.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera, respecto del paño de fachada, para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando, las alturas de las dos plantas cumplan las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general es decir 2,50 m. de altura libre en cada una de las plantas y la planta bajo cubierta computará edificabilidad en las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación del presente P.G.O.U. y su uso estará ligado a la vivienda inmediatamente inferior, no pudiendo conformar vivienda independiente en ningún caso.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, en número y proporción acorde a la composición de la fachada y preferiblemente hacia el interior de la parcela.

**Art. 9.1.5. Condiciones de aprovechamiento y edificación en la Zona Casco Histórico.**

**A) Usos permitidos**

Se permite indistintamente el de vivienda unifamiliar. Asimismo se limitará el número de viviendas de tal modo que no sean superiores al número que resulte de dividir la superficie construida máxima por ochenta.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas, y por lo tanto no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a lindero.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o equipamientos de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación para que no se produzcan perturbaciones de tráfico de acceso y quede garantizado el aparcamiento.

**B) Garajes y estacionamientos.**

Se exigirá una plaza de garaje o de estacionamiento en el interior de cada parcela por cada vivienda. Se podrá eximir de esta exigencia de aparcamiento, previo informe favorable de los Servicios Técnicos, cuando concurren circunstancias específicas que lo impidan por la situación de parcela, ancho de calle, usos de la zona que lo desaconsejen.

El portón de entrada a estos garajes, no superará los 3 m de anchura .Y. se solucionará en un plano enrasado con la fachada.

En caso de existencia de bodegas y cuevas; deberán mantenerse y rehabilitarse de acuerdo con los criterios de intervención establecidos en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, incluyéndolas en el catálogo debidamente rehabilitadas.

**C) Remociones de tierras.**

Para cualquier obra que suponga remoción de tierras en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección, se procederá a solicitar la oportuna hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico.

**D) Composición de Fachadas.**

En lo relativo a composición de fachadas, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en las fachadas así como las proporciones y formas de los huecos, deberán ajustarse a las características tipológicas de la edificación tradicional del casco histórico, de tal

forma que los huecos tengan una composición vertical, respetando en todo momento las condiciones compositivas del caserío tradicional.

- Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado, con composición de huecos verticales.

- Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento aplicará el procedimiento de ejecución subsidiaria para la mejora de medianerías en espacios públicos de importancia visual y estética. Asimismo fijará criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

- En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta con canalón, estando prohibidas las bajantes por el exterior de las fachadas, que quedarán ocultas con vertido directo a la red de saneamiento, en cualquier caso se estará a las disposiciones que marque la normativa de patrimonio aplicable.

- Todas las viviendas deberán contar, a ser posible, con un tendedero oculto, pero en cualquier caso está prohibido situar tendederos que se puedan ser vistos desde la calle, a fin de evitar la vista de ropa tendida.

**E) Materiales de fachada.**

En lo relativo a materiales de fachadas, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Las fachadas se realizarán con el mismo tipo de fábricas, materiales y acabados (texturas y color) que los edificios tradicionales del casco histórico, recomendando la incorporación a estas fachadas de elementos tales como rejas y balcones. Se empleará preferentemente el revoco tradicional
- Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco y en general todos los acabados de materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color en barandillas, rejas, puertas, ventanas, y demás elementos exteriores.

**F) Cuerpos volados y salientes en edificación cerrada.**

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.

El vuelo de balcones y aleros será de 40 cm máximo, contados desde el plano de la fachada y su terminación no podrá tener un canto superior a los 12 cm.

Los aleros se realizarán en madera o al menos con canchillos de madera y en cualquier caso manteniendo la estética del entorno.

**G) Marquesinas.**

Quedan prohibidas las marquesinas en edificación cerrada.

**H) Portadas y escaparates.**

En lo relativo a portadas y escaparates, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se ajustarán a los huecos verticales de la planta alta sin sobresalir de la línea de fachada.

**I) Toldos.**

En cualquier caso se deberá cumplir la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras el vuelo máximo será el .10% del ancho de la calle.

Los toldos fijos quedarán prohibidos.

**J) Muestras.**

En lo relativo a portadas y escaparates, será de aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid; y a tal efecto:

- Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios sean estables en tela u otros materiales que reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
- Solo se permiten muestras en la planta baja.
- Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviere enfrente.
- En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estéticas no podrán instalarse muestras.

**K) Banderines.**

Quedan prohibidos en toda la zona.

**L) Carpinterías.**

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán en madera o metálicas pintadas en marrón, negro, verde o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de coloración de la zona y especialmente el uso de colores vivos.

**M) Cubiertas.**

Todas las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25° en casco histórico y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas planas.

Se podrá realizar en zonas no visibles desde la vía pública superficies de cubierta plana para la ubicación de instalaciones de aire acondicionado.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja cerámica tradicional, no mixta, quedando prohibida la cubrición con materiales de cemento de cualquiera de los tipos existentes, pizarras o materiales no cerámicos.

**N) Cerramiento de parcelas.**

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y todos los cerramientos serán de materiales acordes a la estética de la zona hasta una altura menor o igual a 2 metros, y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 1 año, por parte de los titulares de los terrenos. En los casos de incumplimiento, el Ayuntamiento realizará estos cerramientos por el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

En el caso de incumplimiento, el Ayuntamiento efectuará estas obras con el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo del titular responsable.

Las puertas de cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

En todo caso será de aplicación 10 regulado en el artículo 7.4.2.c) de las presentes Normas.

**Art. 9.1.6. Otras condiciones específicas en la Zona Casco Histórico.****A) Protecciones.**

Todo el ámbito incluido en el BIC del Conjunto Histórico y su entorno de protección, así como aquellos elementos a que hace referencia la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, quedan sometidos al régimen de protección previsto por ésta.

En el plano de Catálogo del casco histórico se determinan las protecciones de la edificación, los ámbitos en los que se exige la redacción de Estudios de Detalle; los espacios privados que deben quedar libres como superficies verdes privadas, las alineaciones de calle vinculantes y las parcelas sujetas a limitaciones en el uso residencial.

En todos estos ámbitos de parcela o edificación se aplicará la ordenanza contenida en el Catálogo.

**B) Peatonalización.**

En las calles y espacios libres del Casco Histórico el Ayuntamiento realizará una calidad de urbanización singular tendente a su peatonalización, unificando alturas de aceras y calzadas, con tratamientos de pavimentación en piedras y alumbrado público con báculos y farolas de alta calidad, similares a las obras efectuadas por la Dirección General de Patrimonio.

**C) Licencias y autorizaciones en Bienes de Interés Cultural.**

Todos aquellos elementos declarados Bien de Interés Cultural, así como aquellos susceptibles de acogerse al régimen de protección que establece la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, se sujetarán en cuanto a concesión de licencias a las normas establecidas por la legislación autonómica correspondiente.

Tanto las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural como en sus entornos de protección, y en aquellos bienes susceptibles de acogerse al régimen de protección que establece la Disposición Adicional 2ª de la Ley 10/1998, se someterán a la autorización preceptiva de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico, según establece la propia Ley 10/1998.

**D) Ruinas.**

En cuanto al tratamiento y declaración de las situaciones de ruina, en el ámbito BIC del Conjunto Histórico y en su entorno de protección, así como en aquellos bienes susceptibles de acogerse al régimen de protección que establece la Disposición Adicional 2ª, se estará a lo previsto por la Ley 10/1998, de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 9.2. ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

**Art. 9.2.1. Descripción de la zona y grados de ordenanza**

1. Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.
2. En función del tamaño mínimo de la parcela, se establecen los siguientes grados:

Grado	Parcela mínima
RU – 1	1.200 m2
RU – 2	800 m2
RU – 3	400 m2
RU – 4	240 m2

Para cada manzana se grafía en los planos de calificación el grado el grado a que pertenece, salvo los terrenos delimitados dentro de las Unidades de Ejecución, para los que se establece la Ficha Urbanística de ordenación.

Los grados 1, 2 y 3 se determinan con la finalidad de poseer ordenanzas orientativa en el suelo urbanizable, que sitúa como referencia el planeamiento de desarrollo de los mismos, en cualquier caso el frente mínimo exigido en la parcela es de 6 metros.

**Art. 9.2.3. Condiciones de diseño urbano de la Zona Residencial Unifamiliar**

A) Alineaciones de calle

Se exigirá la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza, salvo las excepciones que se regulan en esta Ordenanza, y será definidos por los Servicios Técnicos según los casos según los siguientes criterios:

- Respecto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés.
  - Regularización de anchos de calle para completar retranqueos de alineaciones iniciadas.
  - Ampliación de calles a una anchura media y mínima de 7 metros.
  - En los solares que la superficie para vial sea superior a un 10 % del solar se compensará al propietario con un incremento de edificabilidad proporcional al incremento de cesión sobre el 10 %, de tal modo que si la cesión es del 15 %, el incremento de edificabilidad será de un 5 % y si fuese del 25 % el incremento será de un 15 %.
  - Regularización de esquinas y de resaltes entre edificaciones.
- Las alineaciones grafías en los Planos de Ordenación correspondientes tendrán carácter vinculante en los casos de Suelo Urbano Consolidado y que deberá coincidir con las actualmente existentes conforme a las cédulas urbanísticas aprobadas. En los Suelos Urbanos No Consolidados serán las señaladas en el Plano correspondiente, sin perjuicio de sus reajuste a través de los Estudios de Detalle, conforme a las fichas correspondientes, debiendo mantener la sección viaria indicada en dichas fichas.

Quedarán eximidas de esta obligación de solicitud de alineación aquellas parcelas resultantes que procedan de procesos de equidistribución, en los que se hayan incluido las parcelaciones correspondientes o de expedientes de parcelación o segregación que definan específicamente las alineaciones.

B) Tipología de la edificación

Serán las que se establecen para cada Grado en el Cuadro de Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad) en función del grado de la parcela.

## C) Retranqueos

Serán los que establecen para cada Grado en el Cuadro de Resumen de Ordenanzas. Excepciones;

- Se podrán parrear las edificaciones en cualquier tipo de parcelas cuando se presente proyecto conjunto de edificación.
- Se podrán realizar viviendas adosadas, con parcela inferior y zonas comunes siempre y cuando el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a las fijadas por la Ordenanza correspondiente, justificándolo mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

## D) Edificaciones auxiliares de la edificación

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta y 2.5 metros de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos en los grados RU-1 y RU-2.

En el grado RU-4 las edificaciones auxiliares se podrán alinear a fachada y lindero siempre y cuando su superficie sea inferior a 30 m<sup>2</sup> y su longitud de fachada inferior a 4 metros y no supere la altura de 2.5 metros.

Las piscinas se retranquearán al menos 1.50 metros a linderos o fachadas.

Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán 3 metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 metros.

## E) Movimiento de tierras en parcelas

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1 metro.
- Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior a 1 metro.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original.

**Art. 9.2.4. Condiciones de aprovechamiento de la Zona Residencial Unifamiliar**

## A) Ocupación y edificabilidad

Para cada Grado estas condiciones de aprovechamiento serán las que se establecen en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

## B) Alturas máximas permitidas

Se permitirá la altura de dos plantas y 7.5 metros medidos en cualquier punto del terreno.

Cuando la topografía de un solar sea inclinada la altura máxima del alero no podrá ser superior a 8 metros desde ningún punto de la acera o terreno colindante al edificio, debiéndose escalonar la edificación en estos puntos, realizándose en tramos máximos de 10 metros.

La altura máxima de coronación de cumbre será de 3.5 metros medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada con aleros.

Los aleros volarán a un máximo de ancho de acera y en todo caso nunca más de 0.60 metros y el peto del alero no podrá ser superior a 0.50 metros en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

En las paredes en medianería, el inicio de la cubierta deberá realizarse de tal modo que no queden paños al descubierto con alturas superiores a 7 metros medidos desde cualquier punto del terreno, salvo que exista acuerdo ante el Ayuntamiento entre los propietarios del medianero para edificar simultáneamente, supuesto en el cual la medianería tendrá el concepto del límite de cumbre.

Las cubiertas nunca podrán tener la pendiente superior a 45 %.

Las edificaciones adosadas que tengan paredes laterales coincidentes con las alineaciones de calle deberán resolver la cubierta de ese paño con una solución de alero y con inclinación a partir de la altura máxima permitida. Sólo se podrá hacer el paño de cubierta vertical si al menos se retranquea un metro de la alineación de fachada.

La altura de las plantas completas no impedirá el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, y se permitirán bajar los forjados de techo de planta primera respecto del paño de fachada para aumentar la habitabilidad del espacio bajo cubierta, siempre y cuando la altura de las dos plantas cumpla las condiciones de alturas y edificación que se establecen con carácter general y son 2.50 metros de altura libre en cada una de las plantas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40 % de la fachada, su anchura máxima sea de 2 metros y la proyección vertical se retranquee un mínimo de 1 metro al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1,20 metros desde el alero y de 0,80 metros en los laterales.

## C) Condiciones de uso

Se permitirán en todos los grados y con el carácter que determina los usos señalados en el Cuadro Resumen de Ordenanzas.

Se permitirán como usos auxiliares, las piscinas y pistas deportivas.

Se exigirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, y cuando la superficie de ésta supere los 300 m<sup>2</sup> totales dos plazas.

Se permitirá el uso de despachos profesionales.

Quedan prohibidos los siguientes usos:

Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni explotación.

Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.

Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de aguas subterráneas.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcela ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

## D) Condiciones estéticas

La composición arquitectónica del caso histórico, deberá procurar adecuarse al tratamiento estético, siendo vinculante cuando se trate de áreas de ordenación vinculantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales de acabado:

### CAPÍTULO 9.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS RESIDENCIALES COLECTIVAS

#### Art. 9.3.1. Carácter de la zona y grados de ordenanza.

1. Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta, aislada o pareada con destino a viviendas colectivas

2. Grados de ordenanza:

- Residencial colectiva urbana: RC-E
- Residencial colectiva suburbana: RC-S

#### Art. 9.3.2. Condiciones de diseño urbano.

- Alineaciones de calle

Se exigirá la alineación oficial para llevar a cabo la edificación en cualquiera de los solares o terrenos que constituyan el ámbito de esta Ordenanza y serán definidos por los Servicios Técnicos según los casos según los siguientes criterios:

- Respecto a la composición viaria cuando existan edificaciones antiguas de interés.
- Regularización de anchos de calle para completar retranqueos de alineaciones iniciadas.
- Ampliación de calles a una anchura media y mínima de 7 metros.
- Regularización de esquinas y de resaltes entre edificaciones.

Se respetarán en cualquier caso las alineaciones que se fijen como vinculantes en los planos de ordenación.

- Tipología de la edificación

Serán las que se establecen para cada Grado en el Cuadro de Resumen de Ordenanzas, y por lo tanto se permitirá la tipología abierta (AB) y la edificación aislada (as), pareada (pa) o adosada (ad) en función del grado de la parcela.

- Parcelación.

Solo se autorizarán las parcelaciones en el grado residencial colectivo suburbano, cuando la parcela mínima sea igual o mayor de 250 m<sup>2</sup> y tengan un frente superior a 10 m. en la alineación de calle.

En todo caso, las parcelaciones deberán aprobarse ajustando su aprovechamiento para que no se superen los parámetros de ocupación y edificabilidad que le corresponde a la parcela original.

#### Art. 9.3.3. Condiciones de aprovechamiento de la Zona Residencial Colectiva.

- A) Ocupación y edificabilidad

La ocupación y edificabilidad máxima permitida será la que se establece en el cuadro resumen de ordenanzas.

La separación entre los bloques será igual o mayor a la mitad de la altura.

Cualquier solar podrá ser objeto de composición singular mediante la presentación de estudio de detalle, siempre y cuando se respeten los parámetros de edificabilidad, ocupación y alturas máximas y se justifique su adecuación y composición urbana.

#### En fachadas:

- La piedra pulimentada.
- Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
- Los grees en salientes vítreos.
- Las pinturas de colores detonantes.

#### En cubiertas:

- Los plásticos.
- Los aluminios y cubiertas metálicas.
- Las cubiertas de fibrocemento.
- Las cubiertas de pizarra.

Los cerramientos de parcelas no podrán tener una altura superior a 2 metros. En los frentes correspondientes a las calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1 metro sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visibilidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcela estarán ajardinadas, al menos en el 50% del total, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por el exterior de las fachadas, debiendo efectuarse ocultas y con vertido directo a la red de saneamiento.

Todas las viviendas deberán contar con un tendedero oculto a fin de evitar la vista de ropa tendida en las fachadas de calle.

#### B) Materiales de fachada.

La elección de los materiales de fachada de un edificio se fundamentará en el tipo de fábricas o calidad de los revestimientos según el despiece, textura, color, y composición de los edificios tradicionales de la zona.

Se deberá realizar preferentemente en piedra o ladrillo similar al de las edificaciones antiguas o combinando con ladrillo visto de tejar, permitiéndose también los enfoscados ocres, terrosos o blancos según las calles y permitiéndose la incorporación a estas fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones...

Quedan prohibidos los acabados pulidos de piedra, los enfoscados de cemento gris sin pintar, los muros de ladrillo tosco, en general los acabados con materiales brillantes o reflectantes, así como el aluminio en su color de barandillas, rejas y demás elementos exteriores.

#### C) Cuerpos volados de edificación cerrada.

No se permiten cuerpos volados cerrados que sobresalgan de la alineación exterior, ni cerrar los cuerpos volados existentes.

#### D) Carpinterías.

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán preferentemente en madera o metálicas pintadas en negro o marrón, o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de tonos que existen en la zona.

#### E) Cubiertas.

Todas las cubiertas serán inclinadas y quedan prohibidos los antepechos de cubierta y las cubiertas plantas.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva o cerámica o similar con coloración roja, quedando prohibida la cubrición con materiales de fibrocemento de cualquiera de los tipos existentes.

#### F) Cerramiento de parcelas.

En solares sin edificar, la cara exterior del cerramiento deberá coincidir con la alineación oficial, y serán de piedra hasta una altura de 1 metro, y en solares con edificación abierta, el mismo cerramiento de piedra deberá completarse hasta una altura de 2 metros con material de malla metálica, reja o seto verde. Todas las parcelas deberán cercarse ejecutando la acera en un plazo máximo de 2 años.

Las puertas y cerramientos y garajes deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

En cualquier caso la ordenanza que se aplicará en los ámbitos de residencial colectivo existente, si por algún motivo no hubiese edificación, será la ordenanza de residencial colectivo suburbano.

#### B) Alturas máximas permitidas

Se permitirá la altura de 3 plantas y 9 metros.

La altura máxima de coronación de cumbrera será de 3,5 m. medidos desde el punto de encuentro de la línea de fachada de los aleros.

Los aleros volarán a un máximo de 0,80 m. y el peto del alero no podrá ser superior a 30 cm. en la vertical de la fachada. La altura máxima se medirá a la parte inferior del último forjado.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se realizarán con la misma pendiente que la cubierta, permitiéndose realizar huecos retranqueados en el salón, siempre y cuando no ocupen una longitud superior al 40 % de la fachada, su anchura máxima sea de 2 metros y la proyección vertical se retraquea un mínimo de 1 metro al borde del alero.

En los supuestos de terrazas retranqueadas en cubierta o rompiendo la cubierta, se autorizarán libremente, siempre y cuando se respete cuando menos un paño de cubierta inclinado de 1.20 metros desde el alero y de 0.80 metros en los laterales.

#### Art. 9.3.4. Condiciones de uso.

##### A) Usos permitidos.

El uso residencial se limitará a que cumpla la relación de una vivienda por cada 60 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas y por lo tanto no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios, medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a lindero.

Cuando se soliciten usos de tipo comercial o equipamientos de ocio, u otros usos, que generen gran atracción de vehículos, será obligatorio justificar las soluciones de ordenación para que no se produzcan perturbaciones en el caso antiguo.

##### B) Aparcamientos de garajes y estacionamientos.

Se deberá procurar la realización de las viviendas con su propio garaje, o estacionamiento en el interior de las parcelas, exigiéndose una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

#### Art. 9.3.5. Condiciones estéticas.

##### A) Composición de fachadas.

La solución de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas del entorno, debiéndose respetar la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan a locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen con las características del entorno, siendo deseable la unificación de los materiales de acabado.

Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, y asimismo podrá fijar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general requiriendo a los propietarios de los inmuebles su cumplimiento.

**CAPÍTULO 9.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**Art. 9.4.1. Carácter de la zona.**

Corresponde a espacios edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de tipología abierta o cerrada y edificación aislada o adosada y se destinan predominantemente a usos de almacenes o de transformación de materiales.

**Art. 9.4.2. Grados de ordenanza**

La ordenanza se subdivide en tres grados:

- Industria urbana (IN-U) corresponde a industrias almacén de pequeñas parcelas colindantes con las áreas residenciales.
- Industria suburbana (IN-S) corresponde a industrias almacén o de transformación que se sitúan en polígonos de carácter únicamente industrial o terciarios
- Industria-parque (IN-P) corresponde a las industrias en grandes parcelas.

**Art. 9.4.3. Condiciones de diseño urbano.**

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos son las establecidas para cada grado en el cuadro resumen de ordenanzas.

**Art. 9.4.4. Condiciones de aprovechamiento.**

Las condiciones de aprovechamiento son las establecidas en el cuadro resumen ordenanzas.

**Art. 9.4.5. Condiciones de uso.**

Los usos permitidos en cada grado de esta ordenanza se señalan en el cuadro resumen de ordenanzas, permitiendo en todos los casos los usos comerciales y de oficinas. En el caso concreto de los comerciales, cualquiera que sea su tamaño si se trata de usos alimentarios, y para los denominados –gran superficie – se requerirá rusticar las condiciones especiales que acrediten su necesidad, teniendo en consideración minorista del pueblo, y la solución a los problemas de accesibilidad, aparcamiento, carga y descarga etc.... con independencia de la segunda licencia de la Consejería de Economía que se exige para las grandes superficies.

Se permitirán como uso compatible una vivienda para guarda la instalación, con una superficie útil máxima de 100 m2.

Se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m2 de edificación.

**Art. 9.4.6. Condiciones estéticas.**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enlucadas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos, tostados o verdes. En caso de ser cubierta inclinada las pendientes nunca podrán tener la pendiente superior a 30°.

Queda prohibido usar las superficies libres de retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas de altura máxima de 2 metros, que siempre se abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 3,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o lindes que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar ese límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m. siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

**CAPÍTULO 9.5. ORDENANZA ZONA TERCIARIO COMERCIAL****Art. 9.5.1. Carácter de la zona.**

1. Corresponde a espacios edificables de dominio privado destinados a usos específicos de tipo comercial y oficinas.

**Art. 9.5.2. Grados de ordenanza**

Se establecen dos grados.

- A) Terciario urbano (TC-U)
- B) Terciario suburbano (TC-S)

Según esté situado este uso en la trama urbana, correspondiendo el último grado a las zonas perimetrales del núcleo urbano.

**Art. 9.5.3. Condiciones de aprovechamiento.**

- A) Ocupación y edificabilidad.

En estas zonas los aprovechamientos serán los que se establecen en el cuadro resumen de ordenanzas.

- B) Alturas máximas permitidas

Las alturas máximas permitidas serán las mismas que las establecidas para el casco urbano de la población y las recogidas en el Cuadro resumen de ordenanzas si se trata de una zona cuyo uso principal es el terciario comercial.

**Art. 9.5.4. Condiciones de uso**

Los usos permitidos son los que se establecen en el cuadro resumen de ordenanzas.

**Art. 9.5.5. Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de esta zona serán las mismas que las establecidas para el casco urbano de la población o las de la ordenanza industrial para los casos suburbanos.

**CAPÍTULO 9.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO****Art. 9.6.1. Carácter de la zona.**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado según su caracterización en el plano de calificación y gestión, destinadas a los usos de equipamiento permitidos por el cuadro resumen de ordenanzas.

**Art. 9.6.2. Grados de ordenación.**

En función de su titularidad los equipamientos se dividen en dos grados:

- A) Equipamiento público E-PU, que corresponde a aquellos cuya titularidad es pública.
  - B) Equipamiento privado E-PR, que corresponde a aquellos cuya titularidad es privada.
- En los casos de equipamientos educativos, se especifican gráficamente los planos para estos usos con el carácter público o privado que se pormenorizan para el resto.

**Art. 9.6.3. Condiciones de diseño urbano**

No se fija parcela mínima.

El diseño se ajustará en cuanto a tipología, condiciones de ocupación y retranqueos, al ámbito de ordenanzas donde se ubique.

**Art. 9.6.4. Condiciones de aprovechamiento.**

- A) OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

En estas zonas se permitirá un aprovechamiento de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el casco histórico, y de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el resto de las zonas, si bien los supuestos, de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá incrementar las condiciones de aprovechamiento hasta alcanzar el de las zonas colindantes o incluso un 50% mas, respetando el resto de las condiciones de ordenación.

- B) ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS.

Las alturas máximas permitidas serán las mismas que las establecidas en el ámbito en que se localice.

**Art. 9.6.5. Condiciones de uso.**

Se permitirán los usos que se reflejan en el cuadro resumen de ordenanzas.

En cualquier caso, se cumplirá la exigencia de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

**Art. 9.6.6. Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de los materiales exteriores.

Deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones e instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte en el entorno urbano.

La cubierta se diseñará de modo que las instalaciones que si sitúen en la parte superior del edificio no sean vistas desde los espacios públicos.

## CAPÍTULO 9.7. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DEPORTIVAS.

### Art. 9.7.1. Carácter de la zona.

Corresponde a superficies de dominio público y privado según se caracterizan en los planos de ordenación destinados a albergar instalaciones deportivas.

### Art. 9.7.2. Grados de ordenación.

En función de su titularidad los equipamientos se dividen en dos grados:

- A) Deportivo Público D-PU, que corresponde a aquellos que son de titularidad pública.
- B) Deportivo Privado D-PR, que corresponde a aquellos cuya titularidad es privada.

### Art. 9.7.3. Condiciones de diseño urbano

Las condiciones de parcela mínima, tipologías y retranqueos serán las establecidas con carácter general en el cuadro resumen de ordenanzas, con la excepción de las cubiertas que podrán ser planas en las instalaciones polideportivas.

### Art. 9.7.4. Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones de aprovechamiento serán las establecidas en el cuadro resumen de aprovechamientos.

En los supuestos de querer llevar a efecto instalaciones deportivas se autorizarán por el Ayuntamiento en función de su justificación permitiéndose en estos casos con una altura máxima de 9 m. retranqueos a linderos de 5 m. y una superficie construida de 2500 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, se permitirán instalaciones cubiertas que superen la edificabilidad máxima establecida siempre y cuando se justifique su interés social.

### Art. 9.7.5. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los que señalan en el cuadro resumen de ordenanzas, con la limitación de los usos compatibles de realizar una sola vivienda como guardería de la instalación.

### Art. 9.7.6. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas serán las mismas que las que se establecen para las zonas residenciales unifamiliares, con la posibilidad de cubiertas planas en zonas no visibles desde los espacios públicos para alojar equipos de instalaciones.

## CAPÍTULO 9.8. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

### Art. 9.8.1. Carácter de la zona.

Corresponden a espacios libres inedificables de dominio público destinados al esparcimiento de la población.

### Art. 9.8.2. Grados de ordenanza

Esta ordenanza, en función de su uso específico, esta constituida por los siguientes grados según su titularidad:

- Verde público: VPU
- Verde privado: V-PR

### Art. 9.8.3. Condiciones de diseño urbano

El diseño de los espacios libres de zonas verdes será libre.

### Art. 9.8.4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos son los de esparcimiento en plazas, parques, jardines, áreas de recreo y expansión, y zonas de juegos infantiles en las zonas verdes.

### Art. 9.8.5. Condiciones estéticas.

Las plantaciones de jardinería responderán a un diseño naturalista y paisajista acorde con el entorno y los arbolados autóctonos de la zona.

### Art. 9.8.6. Condiciones de ejecución.

La urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que requieran el mínimo gasto de mantenimiento.

### Art. 9.8.7. Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener o exigir el mantenimiento de un nivel decoroso de urbanización, efectuando u obligando a efectuar el mantenimiento de las zonas verdes.

## CAPÍTULO 9.9. ORDENANZA PARTICULAR DE ZONAS DE RED VIARIA. RV

### Art. 9.9.1. Carácter de la zona.

Corresponden a espacios libres ineficaces de dominio público destinados al tráfico rodado o peatonal, si se trata de viales públicos al tráfico rodado y peatonal.

### Art. 9.9.2. Grados de ordenanza

Esta ordenanza, en función de su uso específico, esta constituida por los siguientes grados según su titularidad:

- Calles Públicas. RV-PU
- Calles Privadas. RV-PR

### Art. 9.9.3. Condiciones de diseño urbano

El trazado de la red será el que se señala geoméricamente en los planos de ordenación y en el apartado 5.5.2 de las presentes normas urbanísticas con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de los servicios técnicos y de la Corporación.
- Cuando se delimiten unidades de ejecución que tuviesen definidas las alineaciones, pero no se haya realizado el deslinde definitivo del vía, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.
- Se mantendrán las secciones de los viarios de conexión entre los sectores, siempre que no se impida el normal desarrollo de estos.
- Se mantendrán las secciones de los viarios de conexión entre los sectores, siempre que no se impida el normal desarrollo de estos.

### Art. 9.9.4. Condiciones de aprovechamiento.

En estas zonas no se permiten edificaciones.

### Art. 9.9.5. Condiciones uso.

Los usos permitidos son los que corresponde a los usos de carreteras, calles públicas, zonas peatonales, accesos privados y el de aparcamiento, con las pormenorizaciones que señale el Ayuntamiento mediante Planes específicos de Ordenación Vial, en los que se distinguirán el carácter de las calles y el destino de sus diferentes espacios, es decir:

- Calzadas de tráfico rodado.
- Aceras para el tráfico peatonal.
- Estacionamiento en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco histórico, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer la circulación de las calles.

### Art. 9.9.6. Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano en la red viaria mediante:

- El amueblamiento urbano con criterio conjunto.
- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones de arbolado lineal.
- La calidad y el acabado de materiales de pavimentación.
- El mantenimiento decoroso.

### Art. 9.9.7. Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener o exigir el mantenimiento de un nivel decoroso de urbanización, efectuando u obligando a efectuar las reparaciones de los servicios urbanos y la reposición de la red viaria según corresponda la conservación de cada ámbito urbanístico.

## CAPÍTULO 9.10. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

Las siguientes tablas recogen sintéticamente las distintas determinaciones de las Ordenanzas establecidas en el presente título de la Normativa Urbanística, distinguiendo en dos tablas las condiciones de edificación y las de uso.

En esta última se manejan los códigos del catálogo de usos que establece el artículo 4.1.18 de la Normativa Urbanística, conforme al detalle adjunto a la tabla.

ORDENANZA		CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO														
GRADOS	TIPOLOG.	FRENTE MÍNIMO	PARC. MÍNIMA	OCUP. MÁXIMA	ALT. MEDIAS	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA	GRADOS	TIPOLOG.	FRENTE MÍNIMO	PARC. MÍNIMA	OCUP. MÁXIMA	ALT. MEDIAS	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA	
					PLT.	M	CALLE	LINDERO					PLT.	M		
ZONA CASCO HISTÓRICO		CH-1				0,85 S (*)							2 plt	6,8		2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		CH-2				0,55 S + 30							2 plt	6,8		1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		CH-3				0,40 S + 60							2 plt	6,8		1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		CH-4				0,35 S + 75							2 plt	6,8		1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		CH-5				0,30 S + 100							2 plt	6,8		1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		RU-1	AB-as	5m	1.200 m <sup>2</sup>	25%				2 plt	7,5		5m	3m	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		RU-2	AB-as		800 m <sup>2</sup>	30%				2 plt	7,5		5m	3m	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		RU-3	AB-as.pa		400 m <sup>2</sup>	40%				2 plt	7,5		3m	3m	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		RU-4	AB-as.pa.ad	6m	240 m <sup>2</sup>	60%				2 plt	7,5		3m	3m	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		EXISTENTE	AB-as.ad		Existente	Existente				Existente	Existente		Existente	Existente	Existente	Existente
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC	RC-E	AB-as.ad	6m	250 m <sup>2</sup>	50%				3 plt	9		5m	H/2	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		RC-S	AB		400 m <sup>2</sup>	70%				2 plt	7		3m		1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		IN-U	AB-ad		1.000 m <sup>2</sup>	50%				1 plt	8		5m	3m	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		IN-S	AB-as	15m	5.000 m <sup>2</sup>	40%				2 plt	9		5m	3m	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
INDUSTRIAL	IN	IN-P	AB-as		Existente	Existente				1 plt	8		5m	3m	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		EXISTENTE	AB-as.ad		240 m <sup>2</sup>	70%				2 plt	7		-	3m	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
TERCIARIO COMERCIAL	TC	TC-S	AB-as		2.000 m <sup>2</sup>	50%				1 plt	8		5m	3m	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		TC-U	AB-as.ad		240 m <sup>2</sup>	70%				2 plt	7		-	3m	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
EQUIPAMIENTO	E	E-PU	AB-as		2.000 m <sup>2</sup>	50%				2 plt	7		-	3	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		E-PR	AB-as		500 m <sup>2</sup>	40%				2 plt	7		-	3	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
DEPORTIVA	D	D-PU	AB-as		-	-				-	-		-	-	-	
		D-PR	AB-as		-	-				-	-		-	-	-	
VERDE	ZV	V-PU			-	2%				1 plt	-		-	-	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		V-PR			-	-				-	-		-	-	-	
VIARIO	C	C-PU	CALLE PÚBL.		-	-				-	-		-	-	-	
		C-PR	CALLE PRIV.		-	-				-	-		-	-	-	

Ver ordenanza

TIPOLOGIA
CE- Tipología cerrada
AB- Tipología abierta
pa- Edificación paralela
ad- Edificación Adosada
as- Edificación Aislada



**TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

**CAPÍTULO PRELIMINAR. DETERMINACIONES GENERALES.**

**Art. 10.0.1. Definición y Categorías.**

De acuerdo con las definiciones contenidas en el Título III de estas Normas y en aplicación del artículo 15 de la Ley 9/2001, el Plan General clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos que no teniendo la condición de Suelo Urbano, ni urbanizables de protección, considera que pueden ser objeto de transformación urbanística en los términos de la Ley y el contenido de la Normativa Urbanística.

**Art. 10.0.2. Categorías del Suelo Urbanizable.**

Según el citado artículo 15 de la Ley, el Plan General diferencia dos Categorías:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado, que es el comprendido en Sectores delimitados y que tienen establecidos plazos de ejecución y las condiciones de su transformación, fijadas en el Plan General.
2. Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrado por los demás terrenos del Suelo Urbanizable así clasificados por el Plan General.

**Art. 10.0.3. Condiciones generales**

En los términos establecidos en el artículo 42.5 g) de la Ley 9/2001, se establece la completa ordenación pormenorizada del Sector 15, por lo que para este ámbito no será precisa la redacción de Plan Parcial.

Tampoco será precisa la redacción de Planes Parciales en aquellos Suelos Urbanizables Sectorizados que ya disponen de Plan Parcial aprobado conforme al anterior Plan General, cuya ordenación se incorpora al presente a este como planeamiento asumido; adjuntándose su normativa específica en el Anexo Normativo-I.

Las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria y zonas verdes que se grafían en los planos de ordenación en el suelo urbanizable, quedan adscritos a los distintos sectores tal y como se detalla en el Título VIII de la presente Normativa, pudiéndose obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Los plazos que se establecen en el presente Plan General y en los convenios incorporados a las Normas Urbanísticas se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus Ordenanzas se ajusten a la tipificación de Ordenanzas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

**Art. 10.0.4. Requisitos Previos.**

Previamente a la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización de los sectores urbanizables con Ordenación Pormenorizada aprobada, se deberá cumplir con carácter general lo siguiente:

- Deberán estar aprobados definitivamente el Plan Especial y, en su caso, la Declaración de Impacto Ambiental de las Infraestructuras Hidráulicas necesarias para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración del sector.

- Los Proyectos de Urbanización en los que se incluya la red de distribución de agua potable deberán contar con la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II.
- La Conformidad Técnica estará condicionada a la firma de la segunda adenda al Convenio de Gestión, así como al abono al Canal de Isabel II por parte de cada uno de los sectores, de las cantidades que resulten en la misma.
- Todos los sectores tendrán que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al artículo 7 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Planeamiento Urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 10.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

**Art. 10.1.1. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se ordenarán mediante Planes Parciales, cuyos ámbitos se recogen en el Plan General en los planos de Ordenación; y se desarrollarán mediante los procedimientos previstos para las Actuaciones Integradas en la legislación urbanística.

2. Cada Sector cuenta con una ficha individualizada, que forma parte del Anexo Normativo-1 de estas Normas Urbanísticas.

3. Además de las determinaciones de las Fichas, los Planos de Infraestructuras Básicas de cada Plan Parcial recogerán los trazados fundamentales de las mismas así como los demás servicios que, en su caso, ha previsto el Plan General.

**Art. 10.1.2. Áreas de Reparto.**

Conforme al artículo 42.5-a de la Ley 9/2001, el Plan General establece el Área de Reparto de cargas y beneficios en Suelo Urbanizable Sectorizado, a efectos de cálculo del Aprovechamiento Unitario de Reparto.

La delimitación se ajusta a lo previsto en el artículo 84.2 de la Ley 9/2001, estableciendo un único Área de Reparto que comprende todos los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, incluidas las Redes Públicas Generales y Supramunicipales en ellos incluidas.

No se incluyen en este Área de Reparto los sectores establecidos por el PGOU-2002 como Suelo Urbanizable Programado, que a la fecha de aprobación del presente Plan General disponen de Plan Parcial aprobado definitivamente; puesto que su aprovechamiento patrimonializable está ya consolidado en razón del Aprovechamiento Tipo del cuatrienio correspondiente del PGOU-2002.

**Art. 10.1.3. Aprovechamiento Unitario de Reparto.**

Conforme al artículo 84.3 de la Ley 9/2001, el Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto se obtiene dividiendo la suma de aprovechamientos de todos los sectores por la superficie total, conforme a los datos de la tabla anterior.

Efectuado el cálculo conforme a lo detallado en el apartado 3.6 de la memoria del Plan General, se concluye que el valor de dicho Aprovechamiento Unitario de Reparto es **A<sub>UR</sub>=0,4022 u.a./m<sup>2</sup>s.**

Por su parte, los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con Planeamiento Incorporado mantienen como Aprovechamiento Tipo de Área de Reparto el correspondiente al cuatrienio del PGOU 2002 en que estuvieran incluidos, a efectos de determinar su aprovechamiento patrimonializable:

- Primer cuatrienio: 0,4328 u.a./m<sup>2</sup>
- Segundo cuatrienio: 0,4145 u.a./m<sup>2</sup>

Tanto en el caso de los sectores incorporados como en el resto, la unidad de aprovechamiento está referida a la Vivienda de Protección, a la que se asigna coeficiente de homogeneización c=1.

**Art. 10.1.4. Tipos de Sectores.**

El presente Plan General distingue dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado los siguientes sectores, en función del instrumento que establece su Ordenación Pormenorizada:

1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO: Se trata de aquellos Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU 2002 que disponen de Plan Parcial aprobado definitivamente, pero deben considerarse aún urbanizables por no haber culminado su transformación urbanística a suelo urbano.

El hecho de que se haya sustanciado la aprobación definitiva de los Planes Parciales obliga al nuevo Plan General a consolidar los derechos adquiridos en virtud de sus determinaciones, tanto en lo relativo a cesiones de redes públicas como en lo relativo al aprovechamiento patrimonializable. Esto último obliga a excluir estos sectores del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado a efectos de Aprovechamiento Unitario de Reparto, ya que aquéllos derechos consolidados han de mantenerse referidos al Aprovechamiento Tipo del primer o segundo cuatrienio del PGOU 2002; y no al nuevo Aprovechamiento Unitario de Reparto del nuevo Plan General.

En esta situación se encuentran los sectores I-6 y I-10 del primer cuatrienio, y los sectores II-2, II-4, II-5, II-6, II-7 y II-11 del segundo.

2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE RÉGIMEN NORMAL: Comprende el resto de sectores adscritos por el Plan General a esta categoría de suelo, integrando el Área de Reparto del Suelo Urbanizable. En función de la figura de desarrollo que, en cada caso, establece su Ordenación Pormenorizada, cabe distinguir a su vez los siguientes sectores:

- a. SECTORES CON ORDENACIÓN ASUMIDA. Se trata de aquellos ámbitos de Suelo Urbanizable, programado y no programado, del PGOU 2002, para los que se había iniciado la tramitación de los correspondientes planes parciales o de sectorización; si bien no habían aún alcanzado la aprobación definitiva. El Plan General los integra en el nuevo Área de Reparto del Suelo Urbanizable sectorizado, estableciendo su nuevo aprovechamiento patrimonializable en función del nuevo Aprovechamiento Unitario de Reparto. En lo relativo a redes públicas, el Plan General asume en su Ordenación Estructurante las redes generales y supramunicipales planteadas por estos planes parciales y de sectorización, puesto que al haberse redactado conforme a la Disposición Transitoria 4ª.1-a de la LSCM, ya se ajustaban a los correspondientes estándares de los artículos 36.5 y 91.3 de dicha Ley. En este grupo se encuentran los sectores I-3 y I-5 del primer cuatrienio; II-1, II-3, II-8, II-9 y II-12 del segundo; y los PAUs 1 a 4 de suelo urbanizable no programado.

- b. SECTORES CON ORDENACIÓN REMITIDA. Se trata de los nuevos sectores establecidos por la revisión del PGOU, cuya Ordenación Pormenorizada se remite a un posterior Plan Parcial de Ordenación. Son los sectores S-1 a S-14.

- c. SECTOR CON ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PGOU. Conforme a lo previsto en el artículo 42.5-g de la LSCM, el Plan General establece la completa Ordenación Pormenorizada de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado: el S-15. A tal efecto, el Plan General incluye la documentación equivalente al Plan Parcial de este sector, siendo en este caso innecesaria la posterior formulación de este instrumento de planeamiento.

**Art. 10.1.5. Parámetros de Aprovechamiento y Uso.**

Las siguientes tablas recogen los principales parámetros de aprovechamiento y uso de los distintos sectores, que se incluyen también en las Fichas del Anexo-1 de la presente Normativa.

Se recogen en la primera tabla los sectores incorporados y en la segunda los de régimen normal.

NO LUGAR VINCULABLE CON PLANIFICAMIENTO REGULADO

SECTOR	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m <sup>2</sup> )	USOS FORMORIZADOS	Rapto Edificabilidad (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /%)	Conf. Homogeneización	Apropiación (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS	REPARTO Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS TOTAL	% VIVIENDAS	REINIDAD (Vw/Rh)
I-6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	54.760	0,3546	19.425	RESIDENCIAL	46%	8.970	1,50	13.455	69			LIBRES	69	49,84%	
					SERVICIOS TERCIARIOS	29%	2.380	1,00	5.670		53		VPP	70	50,36%	
					SUBTOTAL	100%	2.405	0,80	19.425	23.429	139	TOTAL	139	100,00%	25	
					RESIDENCIAL	22%	30.240	1,20	36.288		252	LIBRES	252	49,90%		
I-10	TERCIARIO INTEGRADO	338.726	0,4000	134.690	Vivienda Libre Unifamiliar	50%	76.873	0,80	7.084				VPP	253	50,10%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	15%	20.483	1,00	7.084		63					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	57%	76.873	0,80	61.498		505	TOTAL	505	100,00%	15	
					SUBTOTAL	100%	134.690	1,00	134.690	125.365	0,3723	LIBRES	209	49,88%		
II-2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	167.795	0,3500	58.728	Vivienda Libre Unifamiliar	50%	5.313	0,80	4.295				VPP	210	50,12%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	12%	7.141	1,00	7.141		53					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	43%	7.141	1,00	7.141		53					
					SUBTOTAL	100%	58.728	0,80	58.728	72.295	0,4309	TOTAL	419	100,00%	25	
II-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	70.383	0,3500	24.626	Vivienda Libre Unifamiliar	50%	12.320	1,50	18.480	88			LIBRES	88	50,00%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	7.128	1,00	7.128		66					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	2.887	1,00	2.887		22					
					SUBTOTAL	100%	24.626	0,80	1.983	30.288	0,4305	TOTAL	176	100,00%	25	
II-5	RESIDENCIAL MIXTO	143.611	0,3500	50.263	Vivienda Libre Unifamiliar	44%	22.282	1,50	33.423	159			LIBRES	179	49,88%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	5%	2.300	1,20	2.760		20					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	29%	14.580	1,00	14.580		135					
					SUBTOTAL	100%	50.263	0,80	4.488	60.742	0,4230	TOTAL	359	100,00%	25	
II-6	RESIDENCIAL MIXTO	254.810	0,3500	89.182	Vivienda Libre Unifamiliar	48%	40.655	1,50	60.979	307			LIBRES	382	50,00%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	7%	6.375	1,20	7.650		75					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	35%	30.942	1,00	30.942		287					
					SUBTOTAL	100%	89.182	1,00	11.212	110.783	0,4348	TOTAL	764	100,00%	30	
II-7	RESIDENCIAL MIXTO	174.216	0,3500	60.975	Vivienda Libre Unifamiliar	11%	6.950	1,50	9.970	47			VPP	382	50,00%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	39%	23.850	1,20	28.620		210					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	32%	19.650	1,00	19.650		197					
					SUBTOTAL	100%	60.975	0,80	8.195	68.496	0,3652	TOTAL	519	100,00%	30	
II-11	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	271.886	0,3500	95.164	Vivienda Libre Unifamiliar	50%	47.460	1,50	71.190	339			LIBRES	339	49,93%	
					Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	14%	4.640	1,00	4.640		265					
					Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	41%	40.564	1,00	40.564		65					
					SUBTOTAL	100%	95.164	0,80	7.899	116.969	0,4302	TOTAL	678	100,00%	25	
TOTAL		1.474.197	0,3616	533.053			533.053		1.775	1.785	1.785	TOTAL	1.775	49,86%		
									608.384	0.4127	1.785	TOTAL	1.785	50,14%		
									0.4328		3.560	TOTAL	3.560	100,00%		
									0.4415							

SECTOR	UBICACIONES	USO UBIC.	SUP. BÚF. (m <sup>2</sup> )	INDICE DE EDIFICACION (M <sup>2</sup> /HA)	ESPALDADO MÁX. (m <sup>2</sup> )	USOS PERMITIDOS	Reserva Edific. (%)	Edific. máx. (m <sup>2</sup> )	Coef. Hombrecada	Apoyamientos (m <sup>2</sup> )	Apoyamientos-Usos-salv <sup>1</sup>	Nº UBICADAS LIBRES	Nº UBICADAS PROFESION	Nº UBICADAS M. VEHICULOS	% UBICADAS TOTAL		
B1	B1	INDUSTRIAL	371.614	0,4000	129.646	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	71.827	0,70	131.716	131.716	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	189.646	1,20	77.170	77.170	0,1000					
		INDUSTRIAL	450.696	0,4000	172.915	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	103.415	0,70	172.915	172.915	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	172.915	1,20	103.415	103.415	0,1000					
		INDUSTRIAL	731.363	0,4000	289.245	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	172.915	0,70	329.297	329.297	0,1000					
B4	B4	INDUSTRIAL	553.070	0,4000	211.208	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	132.225	0,70	211.208	211.208	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	184.485	1,20	132.225	132.225	0,1000					
		INDUSTRIAL	656.610	0,4000	342.646	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	205.839	0,70	342.646	342.646	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	197.659	1,20	205.839	205.839	0,1000					
		INDUSTRIAL	530.339	0,3000	182.268	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	80.595	0,70	182.268	182.268	0,1000					
B7	B7	EMPRESARIAL	911.680	0,3000	319.164	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	137.241	0,70	319.164	319.164	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	181.624	1,20	272.695	272.695	0,1000					
		INDUSTRIAL	743.627	0,3000	269.234	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	118.531	0,70	269.234	269.234	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	148.534	1,20	222.500	222.500	0,1000					
		INDUSTRIAL	201.647	0,3000	102.076	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	43.589	0,70	102.076	102.076	0,1000					
B11	B11	EMPRESARIAL	469.307	0,3000	163.897	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	70.820	0,70	163.897	163.897	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	83.627	1,20	163.897	163.897	0,1000					
		INDUSTRIAL	413.643	0,3000	144.722	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	62.230	0,70	144.722	144.722	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	82.491	1,20	144.722	144.722	0,1000					
		INDUSTRIAL	320.910	0,3000	113.229	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	45.440	0,70	113.229	113.229	0,1000					
B13	B13	EMPRESARIAL	796.197	0,3000	276.194	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	113.229	0,70	276.194	276.194	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	157.811	1,20	276.194	276.194	0,1000					
		INDUSTRIAL	628.900	0,3000	220.116	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	126.616	0,70	220.116	220.116	0,1000					
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	157.811	1,20	220.116	220.116	0,1000					
		INDUSTRIAL	1.460.880	0,3000	529.630	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	250.626	0,70	529.630	529.630	0,1000					
B15	B15	RESERVENAL	37.800	0,3000	13.232	RESERVENAL	45%	5.000	1,20	4.000	4.000	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	8.240	1,20	4.000	4.000	0,1000					
		RESERVENAL	117.281	0,3000	46.897	RESERVENAL	45%	16.568	0,70	46.897	46.897	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	30.329	1,20	46.897	46.897	0,1000					
		RESERVENAL	24.1470	0,3000	8.917	RESERVENAL	45%	3.097	1,20	8.917	8.917	0,1000					
B17	B17	RESERVENAL	70.009	0,3000	24.910	RESERVENAL	45%	8.437	0,70	24.910	24.910	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	16.473	1,20	24.910	24.910	0,1000					
		RESERVENAL	975.094	0,3000	297.547	RESERVENAL	45%	109.262	0,70	297.547	297.547	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	188.285	1,20	297.547	297.547	0,1000					
		RESERVENAL	231.270	0,3000	80.948	RESERVENAL	45%	26.100	0,70	80.948	80.948	0,1000					
B19	B19	RESERVENAL	168.900	0,3000	56.277	RESERVENAL	45%	18.618	0,70	56.277	56.277	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	47.659	1,20	56.277	56.277	0,1000					
		RESERVENAL	104.139	0,3000	37.848	RESERVENAL	45%	8.833	0,70	37.848	37.848	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	29.015	1,20	37.848	37.848	0,1000					
		RESERVENAL	350.073	0,3000	113.535	RESERVENAL	45%	30.648	0,70	113.535	113.535	0,1000					
PAU1	PAU1	RESERVENAL	330.278	0,3000	110.013	RESERVENAL	45%	30.648	0,70	110.013	110.013	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	79.365	1,20	110.013	110.013	0,1000					
		RESERVENAL	306.852	0,3000	102.628	RESERVENAL	45%	27.995	0,70	102.628	102.628	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	74.633	1,20	102.628	102.628	0,1000					
		RESERVENAL	360.213	0,3000	116.624	RESERVENAL	45%	30.648	0,70	116.624	116.624	0,1000					
TOTAL	TOTAL	RESERVENAL	1.231.209	0,3732	469.170	RESERVENAL	45%	164.624	0,70	469.170	469.170	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	1.042.036	1,20	1.231.209	1.231.209	0,1000					
		RESERVENAL	1.460.880	0,3000	529.630	RESERVENAL	45%	250.626	0,70	529.630	529.630	0,1000					
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	1.042.036	1,20	1.460.880	1.460.880	0,1000					
		TOTAL	2.921.760	0,3366	1.059.260	TOTAL	45%	471.252	0,70	1.059.260	1.059.260	0,1000					

SECTOR	UBICACIONES	USO UBIC.	SUP. BÚF. (m <sup>2</sup> )	INDICE DE EDIFICACION (M <sup>2</sup> /HA)	ESPALDADO MÁX. (m <sup>2</sup> )	USOS PERMITIDOS	Reserva Edific. (%)	Edific. máx. (m <sup>2</sup> )	Coef. Hombrecada	Apoyamientos (m <sup>2</sup> )	Apoyamientos-Usos-salv <sup>1</sup>	Nº UBICADAS LIBRES	Nº UBICADAS PROFESION	Nº UBICADAS M. VEHICULOS	% UBICADAS TOTAL	
B1	B1	INDUSTRIAL	371.614	0,4000	129.646	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	71.827	0,70	131.716	131.716	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	189.646	1,20	77.170	77.170	0,1000				
		INDUSTRIAL	450.696	0,4000	172.915	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	103.415	0,70	172.915	172.915	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	172.915	1,20	103.415	103.415	0,1000				
		INDUSTRIAL	731.363	0,4000	289.245	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	172.915	0,70	329.297	329.297	0,1000				
B4	B4	INDUSTRIAL	553.070	0,4000	211.208	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	132.225	0,70	211.208	211.208	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	184.485	1,20	132.225	132.225	0,1000				
		INDUSTRIAL	656.610	0,4000	342.646	INDUSTRIA Y COLECTIVO	60%	205.839	0,70	342.646	342.646	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	40%	197.659	1,20	205.839	205.839	0,1000				
		INDUSTRIAL	530.339	0,3000	182.268	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	80.595	0,70	182.268	182.268	0,1000				
B7	B7	EMPRESARIAL	911.680	0,3000	319.164	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	137.241	0,70	319.164	319.164	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	181.624	1,20	272.695	272.695	0,1000				
		INDUSTRIAL	743.627	0,3000	269.234	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	118.531	0,70	269.234	269.234	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	148.534	1,20	222.500	222.500	0,1000				
		INDUSTRIAL	201.647	0,3000	102.076	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	43.589	0,70	102.076	102.076	0,1000				
B11	B11	EMPRESARIAL	469.307	0,3000	163.897	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	70.820	0,70	163.897	163.897	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	83.627	1,20	163.897	163.897	0,1000				
		INDUSTRIAL	413.643	0,3000	144.722	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	62.230	0,70	144.722	144.722	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	82.491	1,20	144.722	144.722	0,1000				
		INDUSTRIAL	320.910	0,3000	113.229	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	45.440	0,70	113.229	113.229	0,1000				
B13	B13	EMPRESARIAL	796.197	0,3000	276.194	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	113.229	0,70	276.194	276.194	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	157.811	1,20	276.194	276.194	0,1000				
		INDUSTRIAL	628.900	0,3000	220.116	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	126.616	0,70	220.116	220.116	0,1000				
		EMPRESARIAL				EMPRESARIAL	55%	157.811	1,20	220.116	220.116	0,1000				
		INDUSTRIAL	1.460.880	0,3000	529.630	INDUSTRIA Y COLECTIVO	45%	250.626	0,70	529.630	529.630	0,1000				
B15	B15	RESERVENAL	37.800	0,3000	13.232	RESERVENAL	45%	5.000	1,20	4.000	4.000	0,1000				
		UNFAMILAR				UNFAMILAR	55%	8.240	1,20	4.000	4.000	0,1000				
		RESERVENAL	117.281	0,3000	46.897	RESERVENAL	45%	16.568	0,70	46.897	46.897					

**Art. 10.1.6. Orden de prioridad y condiciones temporales.**

Conforme al artículo 42.5-f de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan General establece el orden de prioridad y las condiciones temporales (plazos) para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en los Sectores de Suelo Urbanizable.

Se señalan en la siguiente tabla, entendiéndose que los plazos están referidos al momento de entrada en vigor del presente Plan General con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

PRIORIDAD Y CONDICIONES TEMPORALES.		
SECTOR	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S1	2 años	
S2	2 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberán haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores S-1 y S-2; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de los tres sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S3	8 años	
S4	2 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-4; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S5	6 años	
S6	4 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-4; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S7	2 años	
S8	4 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberán haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores S-6 y S-7; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de los tres sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S9	4 años	
S10	2 años	
S11	6 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de

SECTOR	PLAZOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA (ART. 106 Ley 9/2001)	CONDICIONES TEMPORALES
S12	2 años	Urbanización del Sector S-9; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S13	4 años	Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-12; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
S14	4 años	
S15	1 año (Ordenación Pormenorizada establecida en el propio Plan General)	
Sectores Asumidos del PGOU 2002		

**Art. 10.1.7. Alcance de las determinaciones.**

- Las determinaciones señaladas en cada ficha para los diferentes sectores, tendrán carácter vinculante en todos los aspectos relativos a las determinaciones estructurantes del ámbito y a las determinaciones consideradas substantivas por el Plan General; a saber:
  - Uso global.
  - Coeficiente de edificabilidad máximo.
  - Porcentaje máximo de edificabilidad de usos compatibles.
  - Aprovechamiento Unitario de Sector. Será un valor máximo, pudiendo el Plan Parcial fijar un valor inferior.
  - Porcentaje de viviendas con algún régimen de protección. Como mínimo, será del 45% en todos los sectores.
  - Las redes públicas generales y supramunicipales asignadas a cada sector.
- Por el contrario, tendrán carácter orientativo aquellas otras determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, entre las que se señalan:
  - Coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías admisibles.
  - Número máximo de viviendas y densidad bruta en número de viviendas por Hectárea.
  - Usos compatibles dentro de las tolerancias de las ordenanzas zonales correspondientes.
  - En general, todas las recogidas en el artículo 35.4 de la Ley 9/2001.
- El planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, deberá en todo caso, justificar la variación de aquellas determinaciones que tengan el alcance de orientativo con respecto a los valores fijados por el Plan General.
- Las determinaciones sobre superficie construida, edificabilidad y, en caso de fijarse, densidad o número máximo de viviendas, tendrán siempre la condición de valores máximos permitidos. Los relativos a las reservas de redes públicas y porcentajes de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, tendrán la consideración de cifras mínimas.

definitiva de las redes supramunicipales que establezca el plan parcial.

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al previo informe favorable de la Dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para Redes Supramunicipales así como su destino y ordenación pormenorizada.
- En virtud del artículo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Públicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1 a) de la citada Ley.
2. Para dimensionar las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. En cualquier caso se evitarán parcelas mayores a la hectárea, pues esto conlleva mayores dificultades en su ulterior gestión, por lo que el total de la reserva de vivienda pública para el sector deberá materializarse en varias parcelas.
3. Para dimensionar las parcelas destinadas a Equipamientos Supramunicipales, será preferible materializar el total de la reserva establecida para el sector en una sola parcela, sin perjuicio de que la ordenanza que se establezca para la misma permita su segregación.
4. Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario, tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1); dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial.
5. Se garantizará que sobre las parcelas propuestas como Red Supramunicipal no recaer ninguna servidumbre o afectación acústica, eléctrica, hidrológica, arqueológica, medioambiental, topográfica, o de cualquier otra índole que imposibilite el fin previsto para dicha Red.
6. Las edificaciones se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico en que se vayan a situar, por lo que parece lógico que las viviendas de la Red Supramunicipal se rijan por las mismas características edificatorias que el resto del sector en que se vayan a situar.
7. Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m<sup>2</sup> edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
8. Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, se necesari superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social, cuando no se prohíba expresamente en la ficha del sector.

#### **Art. 10.1.8. Dimensión real de los Sectores.**

1. Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente, en levantamiento taquimétrico específico realizado para el planeamiento de desarrollo. Esta topografía deberá estar ajustada en altimetría y coordenadas UTM a la cartografía oficial del municipio, y su ámbito superará la del Sector para que permita comprobar la conexión del desarrollo del ámbito con la estructura urbana circundante y la conexión con las infraestructuras y Sistemas Generales, siempre dentro de los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

#### **Art. 10.1.9. Usos Globales.**

En Suelo Urbanizable Sectorizado cada Sector podrá tener más de un Uso Global en los casos en que tal circunstancia se refleje de manera expresa en la Ficha correspondiente; y serán, en todo caso, Usos Globales completamente compatibles, con la única limitación de los porcentajes de reparto de edificabilidad entre ellos que se indiquen en la propia ficha.

#### **Art. 10.1.10. Protección Ambiental.**

En todo el Suelo Urbanizable deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades previstos en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

#### **Art. 10.1.11. Medidas Compensatorias de repoblación forestal.**

Conforme al artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en todos aquellos sectores en los que por efecto de su transformación urbanizadora disminuya la superficie de suelo forestal, dicha disminución deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Cuando la disminución afecte a terrenos forestales arbolados, con una fracción de cubierta superior al 30%, la compensación será, al menos, el cuádruple de la ocupada.

#### **Art. 10.1.12 Medidas de Protección Arqueológica.**

Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.

#### **Art. 10.1.13 Condiciones en relación con las Redes Supramunicipales.**

En virtud del artículo 48.4 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Parcial habrá de ordenar los suelos destinados por el Planeamiento General a Redes Públicas Supramunicipales, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1-a de la citada ley.

Se enumeran a continuación las prescripciones y justificaciones que deberá recoger el documento de Plan Parcial que recabe informe de la Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con la propuesta de ubicación, cuantificación y delimitación

9. En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento a la cuantía mínima del deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, u obtenidos mediante expropiación, sin perjuicio de Convenios expropiatorios o Actas de cesión anticipada.

10. Cualquier propuesta de suelo reservado como Red Supramunicipal de Infraestructuras deberá estar expresamente avalada para su aceptación, por el correspondiente informe favorable al documento de Plan Parcial a emitir por el órgano competente para su gestión; y de forma particular en los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado la Dirección General de Carreteras.

Si de dicho informe, se dedujera la innecesariedad total o parcial de dicha reserva, la superficie no avalada, habrá de relocalizarse como Red Supramunicipal de Equipamientos o Servicios, en el interior del sector.

En las fichas de ordenación urbanística de cada sector se deberá reflejar, desglosándolas, la asignación funcional de las Redes Supramunicipales de Infraestructuras y las de Equipamientos.

11. El establecimiento de la ordenación pormenorizada de las Redes Supramunicipales no podrá suponer una merma o detrimento de la superficie establecida por el Planeamiento con destino a Redes Generales o Locales.

12. Condiciones adicionales a los Sectores:

En relación con la Red Supramunicipal de Infraestructuras serán a cargo de los Sectores la conexión a las carreteras de la Comunidad de Madrid y demás actuaciones previstas según se establezca en el correspondiente Informe de la Dirección General de Carreteras.

## CAPÍTULO 10.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### Art. 10.2.1. Régimen de aplicación.

1. *Ámbito de aplicación:* El Plan General incluye la Ordenación Detallada del Sector 15 de Suelo Urbanizable Sectorizado, en el que, en conformidad con el artículo 42.5 g) de la Ley 9/2001, define todos los parámetros y determinaciones exigibles a un Plan Parcial con el fin de hacer innecesario la redacción de dicho planeamiento de desarrollo; si bien puede establecer condiciones de desarrollo posterior mediante la elaboración de Estudios de Detalle, en los términos y condiciones que la Ley establece para éstos.

2. *Régimen y condiciones particulares:* A los efectos de permitir una evaluación independiente de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada fijadas para el Sector-15, que por su naturaleza no debieran confundirse con las determinaciones estructurantes, se formalizan estas determinaciones en un documento independiente dentro de la documentación global del Plan General, junto con los informes sectoriales y anexos correspondientes.

### Art. 10.2.2. Condiciones relativas a las Redes Supramunicipales.

En relación con las Redes Supramunicipales del sector, se establecen las siguientes condiciones específicas:

1. Dada la proximidad de los suelos ocupados por un antiguo vertedero de áridos, sellado en su momento, y contemplados en la ordenación pormenorizada como zona verde; en

relación con la posible afectación a dichos suelos por movimientos de tierras tanto en su límite oeste adyacente a los suelos reservados para la duplicación de la carretera M-600, como al norte junto a la parcela destinada a vivienda pública; deberá asegurarse en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización la previsión de las medidas correctoras que fueran necesarias en virtud del informe definitivo de análisis ambiental y su posterior seguimiento ambiental. Lo anterior tiene por objeto evitar que se produzcan limitaciones, servidumbres o afectaciones que pudieran limitar el uso supramunicipal a que se destinan las redes, tanto de vivienda pública como las infraestructuras viarias.

En ese sentido se establece con carácter vinculante para el ulterior proyecto de Urbanización la prescripción de que en el caso de realizarse movimientos de tierras o excavaciones en la zona ocupada por la escombrera, deberá procederse al seguimiento ambiental de dichos trabajos con el fin de asegurar su carácter inerte.

2. En cuanto a las cesiones en la ordenación pormenorizada, como Red Supramunicipal de Infraestructuras Sociales de terrenos para el ferrocarril gestionado por la Comunidad de Madrid; para su aceptación como tales, se requerirá el informe de MINTRA, como gestor de la infraestructuras a implantar, sobre la idoneidad de dicha reserva de suelo para las funciones previstas.

3. La ordenación pormenorizada de la pieza destinada a Red Supramunicipal de Servicios de vivienda pública será establecida mediante Plan Especial. Dicho instrumento determinará una regulación de ordenanza para estas viviendas que será lo más flexible posible, respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas análogas del sector, salvo que por las características concretas del proyecto sea necesario superarlos; a fin de poder adecuar el uso pretendido a las directrices del organismo competente que gestione la red.

4. Con respecto a la denominación establecida en el cuadro de distribución de suelo y demás documentación, "Viviendas de Integración", ésta deberá referirse al uso "Vivienda pública o de integración social", según establece la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid; a los efectos de admitir el grado de protección que se considere más adecuado.

## CAPÍTULO 10.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

### Art. 10.3.1 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Conforme al artículo 23.2 de la LSCM, las actuaciones permitidas en Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

- I. ACTUACIONES QUE NO REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORÍA DE SUELO.
  - A. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado sujetas únicamente a licencia previa.
  - B. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría.
  - C. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieran calificación urbanística.
  - D. Actuaciones que requieran para su realización la aprobación previa de un Proyecto de Actuación Especial.

### II. ACTUACIONES QUE REQUIEREN SECTORIZACIÓN: TRANSFORMACIÓN MEDIANTE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos, ordenadas mediante Plan de Sectorización.

### Art. 10.3.2 Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado sujetas únicamente a licencia previa.

Son las establecidas para el Suelo No Urbanizable de Protección cuya regulación resulta enteramente aplicable (Artículo 11.2.1. de las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección).

### Art. 10.3.3 Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría.

#### a) Consideraciones Generales

Conforme a lo previsto en el Art. 25.a) Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid en el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.

#### b) Condiciones Específicas

- I. Superficie mínima de terrenos.

Será de aplicación lo establecido en las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección para este tipo de construcciones e instalaciones (Artículo 11.2.2.b)).

#### II. Condiciones formales y de volumen.

Será de aplicación lo establecido en las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección para este tipo de construcciones e instalaciones (Artículo 11.2.2.b)).

#### III. Condiciones para la autorización

Además de justificar la necesidad de su localización en los terrenos correspondientes y que tal implantación no desnaturaliza la aptitud del Suelo Urbanizable no Sectorizado para ser objeto de iniciativas de desarrollo general, se estará a las condiciones de autorización previstas para el Suelo No Urbanizable de protección en los cuatro últimos puntos del Apartado III del Artículo 11.2.2.b).

### Art. 10.3.4 Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado que requieran calificación urbanística.

#### a) Consideraciones Generales

De acuerdo con lo establecido por el Art. 26 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid en Suelo Urbanizable no Sectorizado, en los términos que disponga el planeamiento urbanístico, podrán legitimarse, mediante previa calificación urbanística, la realización de determinadas construcciones, edificaciones e instalaciones con los usos y actividades correspondientes.

#### b) Actividades Permitidas

- Las actuaciones a que se refiere el Artículo 11.2.3.b) de las Determinaciones para el Suelo No Urbanizable de Protección:
- Las de carácter de infraestructuras. El uso de infraestructuras comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones, de carácter temporal o permanente, necesarios para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte por cualquier medio de personas y mercancías, así como de potabilización, transporte, abastecimiento, depuración y tratamiento de aguas; la generación, el transporte y la distribución de energía; las telecomunicaciones; y la recogida, la selección, el tratamiento y la valoración de residuos.

#### c) Determinaciones generales sobre construcciones e instalaciones

Serán de aplicación las Determinaciones generales reguladas para el Suelo No Urbanizable de Protección (Artículo 11.2.3.c).

#### d) Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

Aquellas actuaciones que, requiriendo calificación urbanística, sean también autorizables en Suelo No Urbanizable de Protección, se regirán por las condiciones específicas previstas para tales actuaciones en esa clase de suelo (Artículo 11.2.3.d).

Condiciones específicas de las actuaciones propias del uso infraestructuras recogido en el punto II del Apartado 11.2.3.b):

- Superficie mínima de los terrenos.- La necesaria para el cumplimiento de su función.
- Condiciones formales y de volumen.- Las necesarias para el cumplimiento de su función.

- Condiciones para la autorización.
  - La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación ambiental vigente.

**Art. 10.3.5 Actuaciones que requieran para su realización la aprobación previa de un Proyecto de Actuación Especial.**

a) Consideraciones generales

- I. Objeto del Proyecto de Actuación Especial -. Definir con toda precisión el o los usos correspondientes y las obras e instalaciones precisas para su establecimiento y desarrollo en una o varias unidades mínimas completas, cuando tales actos pretendan llevarse a cabo justamente en suelo urbanizable no sectorizado.
- II. Condiciones de viabilidad del Proyecto de Actuación Especial.
  - Ausencia en el planeamiento (tanto territorial como urbanístico) de cualquier determinación que prohíba los usos que se pretenden legitimar a través del mismo.
  - Justificación de que no es factible su localización en el suelo urbano y urbanizable sectorizado.
  - Sometimiento a las condiciones impuestas por el planeamiento urbanístico.
  - Se trate de usos, construcciones, edificaciones o instalaciones que no constituyan infraestructuras, instalaciones o servicios públicos.

b) Condiciones Particulares

I. **Uso de equipamiento social, comprensivo, en las condiciones que se señalan y, en su caso, en las fijadas por el planeamiento territorial, de:**

- Establecimientos e instalaciones para la defensa o seguridad pública.  
Condiciones específicas-. Las necesarias para el cumplimiento de su función.
- Actividades y servicios culturales, docentes, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, y con carácter general, los de interés social.  
Condiciones específicas-.
  - No se podrá levantar ninguna construcción en la parcela de dimensión menor que treinta mil (30.000) metros cuadrados.
  - Las construcciones se separará veinte (20) metros de los linderos de la finca.

- La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial y municipal aplicable.
- Instalaciones deportivas, recreativas y de ocio y esparcimiento.  
Condiciones específicas-.
  - Superficie mínima: cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
  - Altura máxima: la necesaria para el cumplimiento de su función.
  - Plazas de Aparcamiento: las indicadas en las Condiciones Generales de uso de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.
  - Cumplirán la normativa Sectorial y municipal que fuera de aplicación.
- Actividades y servicios propios de las áreas de servicio de las carreteras.  
Condiciones específicas-.
  - Las edificaciones al servicio del tráfico automovilista pueden situarse aisladas o en Áreas de Servicio y requieren en ambos casos el permiso que corresponda del organismo de quien dependa la carretera.
  - Las Áreas de Servicio serán delimitadas por en Plan Especial de la Carretera o en el Proyecto de Trazado, acondicionamiento o mejora de la misma.
  - Requerirán la correspondiente evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa aplicable a tal efecto.
- La edificabilidad máxima será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>c, la ocupación máxima el 10% y la altura máxima dos plantas (6 metros) exceptuándose elementos decorativos y de señalización. En retranqueo a linderos será igual a la mitad de la altura de la edificación. Deberá arbolarse el 50% de la superficie de la parcela.
- Las instalaciones aisladas, no podrán situarse a menos de 2000 m. de otra existente salvo que viniera autorizada por el Plan Especial de la Carretera. Las condiciones serán las mismas que en las Áreas de Servicio, y la parcela mínima 9.000 m<sup>2</sup>.

Conjuntamente con los Planes de Sectorización, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector determinado.

En cumplimiento de lo señalado en el art. 42.4 de la Ley 9/2001, se establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y en su caso de los Planes de Sectorización:

a) En cuanto a las reservas de suelo con destino a Redes Supramunicipales que puedan preverse en los Suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, deberán contar con informe favorable de los Órganos de la Comunidad de Madrid a los que sean destinados, en cuanto a su idoneidad y forma de obtención, sin perjuicio de la tramitación posterior y adscripción, en su caso, del correspondiente Plan de Sectorización.

En todo caso, la aprobación definitiva del plan de sectorización estará condicionada al previo informe favorable de la dirección General de Suelo a los efectos de evaluar la propuesta de localización concreta de suelos para redes supramunicipales, así como su destino y ordenación pormenorizada.

b) Las distintas manchas dispersas de Encinas y Matorrales de Sustitución identificadas en el Plano 5 del Estudio de Incidencia Ambiental, que se encuentren dentro del Suelo Clasificado como Urbanizable No Sectorizado, serán integradas por la ordenación estructurante del Plan de Sectorización dentro de la Red General de Zonas Verdes de él o los distintos sectores.

c) Se introduce racionalidad en la secuencia temporal de ocupación de los distintos suelos urbanizables del municipio, priorizando la aprobación de los Planes de Sectorización de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado interior a la 1ª ronda de la M-600. Hasta que no esté aprobada la iniciativa de la totalidad de estos suelos, no podrá tramitarse ningún otro Plan de Sectorización; con la única excepción del PAU-5 del PGOU 2002.

d) El Aprovechamiento unitario de cada Plan de Sectorización será 0,4022 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> expresado en uso residencial unifamiliar de protección, igual al del Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado (Art. 84.4. Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

e) Delimitación y justificación del ámbito a sectorizar.

Cada Plan de Sectorización que desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de las condiciones de la presente Normativa y de la estructura general urbana señalada anteriormente, considerando que, por la ubicación y extensión del ámbito del presente Plan General y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y al ser los ámbitos a delimitar siempre inferiores al del Plan General, se deberá justificar la relación de éstos con las Redes Supramunicipales de accesos, infraestructuras urbanas generales y zonas verdes propuestos para la totalidad del municipio.

En particular se acreditarán como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.

f) Magnitudes mínimas.

Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie a 30 hectáreas, incluyendo las Redes adscritas, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el Suelo No Sectorizado, cumplirán la mencionada condición de superficie mínima, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

- Los elementos funcionales de control de tráfico se instalarán donde corresponda a su finalidad y con las características que requieran.

- Se ajustarán a lo dispuesto en Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (BOE 30 Julio), Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 23 Septiembre) Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 21 Marzo), Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid (BOCM 14 Abril).

- Los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos.

Condiciones específicas-. Se estará a lo establecido en el Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y a la legislación vigente sobre la materia.

## II. Establecimientos industriales.

La escasa superficie de esta categoría de suelo y su proximidad a las zonas urbanas, así como la superficie calificada como suelo industrial desaconseja la implantación de cualquier uso o establecimiento industrial.

## III. Uso turístico.

Las características del término y su grado de ocupación así como la inexistencia de edificios de valor etnográfico o arquitectónico no permiten la implantación de uso turístico en esta categoría de suelo.

## c) Tramitación

I. Se tramita ante la Comunidad de Madrid a solicitud, precisa y específica, de cualquier Administración o persona pública o privada.

II. En cuanto a la procedimiento de aprobación se estará a lo establecido en los Art.149 y 150 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Debiendo, en todo caso, justificarse su viabilidad en función de un conjunto repercusiones de carácter socioeconómico, territorial y ambiental evaluadas a través de un estudio previo.

III. En caso de que por su objeto el proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, el estudio incluirá esta evaluación y la correspondiente declaración de impacto ambiental.

IV. La aprobación del Proyecto comportará la obligación de abonar un canon por cuantía de entre 5 y el 10 por 100 del presupuesto de las obras.

## Art. 10.3.6 Actuaciones urbanizadoras de transformación.

Conforme al artículo 24 de la LSCM, el desarrollo de actuaciones urbanizadoras de transformación de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá el cambio de categoría de los terrenos a Urbanizable Sectorizado mediante la formulación de un Plan de Sectorización.

## TÍTULO XI. NORMAS DE ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

### CAPÍTULO 11.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DETERMINACIONES.

#### Art. 11.1.1. Categorías de Suelo No Urbanizable de Protección.

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafadas en los Planos de Clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección (SNUP), siendo excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, al objeto de proporcionarle medidas de protección y control tendientes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 13 y 16 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Suelo No Urbanizable de Protección de Navalcarnero queda subdividido en las clases y categorías siguientes:

#### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Resultado de la aplicación de la legislación sectorial vigente, a saber:

- Montes Preservados (Ley 16/1995).
- Hábitats de interés (Directiva Hábitats)
- Vías Pecuarias (Ley 8/1998).
- Parque Regional/LIC Cuenca del río Guadarrama.
- Cauces y humedal
- Cultural
- Infraestructuras (Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid).
- Protección perimetral Parque de Guadarrama.

#### SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

- Mosaico paisajístico.
- Agroambiental.
- Áreas de influencia del Parque Regional/LIC

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo, así como concretas particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo 7º de estas Normas.

#### Art. 11.1.2. Determinaciones.

La regulación del Suelo No Urbanizable de Protección se lleva a cabo mediante el establecimiento de dos niveles de determinaciones:

- a) Unas determinaciones generales que son aplicables a todo el Suelo No Urbanizable de Protección en lo que no se opongan a las restricciones que se establecen en cada una de las categorías en que el Plan General lo divide, en base a los valores específicos que justifican la protección.
- b) Unas determinaciones particulares propias de cada categoría de suelo y que, como se desprende del párrafo anterior, pueden imponer restricciones de forma que parte de las determinaciones generales no sean de aplicación en base a exigencias del valor que se pretende proteger.

Esta condición no será exigible a los Proyectos de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

g) Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización, deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

h) El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001.

i) Los Planes de Sectorización incluirán justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora, sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes.

j) Será obligación necesaria para la aprobación de Planes de Sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión que discurran por los Suelos incluidos en dichos Planes.

k) Entre tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados son equivalentes a las determinadas para los Suelos No Urbanizables de Protección.

l) Orden de prioridad y condiciones temporales.

El presente Plan General señala un orden de prioridad y unas condiciones temporales para el desarrollo de Planes de Sectorización en Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Hasta que no estén aprobados definitivamente todos los Planes Parciales del Suelo Urbanizable clasificado por el PGOU-2002, no podrá admitirse a trámite ningún nuevo Plan de Sectorización sobre los suelos urbanizables no sectorizados; a excepción de los correspondientes al PAU 5 de aquel PGOU.
- Será prioritaria la aprobación de los Planes de Sectorización de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado interior a la 1ª ronda de la M-600. Hasta que no esté aprobada la iniciativa de la totalidad de estos suelos, no podrá tramitarse ningún otro Plan de Sectorización; con la única excepción del PAU-5 del PGOU 2002.

## CAPÍTULO 11.2. DETERMINACIONES GENERALES. ACTUACIONES QUE PUEDEN REALIZARSE EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

### 11.2.1. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección sujetas únicamente a licencia previa.

#### a) Parcelaciones rústicas

- I. En Suelo No Urbanizable de Protección sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal y a lo previsto en la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid<sup>1</sup>.
- II. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o sectorial correspondiente o de la establecida en estas Determinaciones, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.
- III. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, a que se hace referencia en el punto anterior:
  - Cuando vaya a constituir el soporte de una infraestructura básica del territorio, red general o red supramunicipal de las establecidas por el Plan General.
  - Cuando la segregación se efectúe simultáneamente con la agrupación con otra u otras parcelas de la que resulte una parcela con superficie igual o superior a la unidad mínima y siempre que el resto de finca matriz tenga asimismo una superficie superior a la citada unidad.
  - Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.
- IV. Serán nulas de pleno derecho las parcelaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.
- V. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa conforme a lo dispuesto en el Artículo 143.2 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- VI. La licencia urbanística para actos de parcelación rústica requerirá previo informe y vinculante en caso de ser desfavorable de la Consejería competente en materia de Agricultura (Art. 144.4 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

#### b) Prevención de las parcelaciones urbanísticas

- I. Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables de Protección, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal como dispone el Artículo 144.3. de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- II. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

III. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única o cuando cualesquiera de los servicios discorra por espacios comunales.
- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privado de los usuarios de las parcelas.
- Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo.
- Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que lo otorgó.

IV. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

V. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Determinaciones, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

#### c) Vallados y cierre de fincas

- I. Los vallados y cierre de fincas en Suelo No Urbanizable de Protección y en el No Sectorizado, están sujetos exclusivamente a licencia municipal (Art. 151.1.k) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- II. En cualquier caso deberán cumplir los requisitos exigidos por la Legislación Sectorial y los establecidos por el Art. 388 del Código Civil.

<sup>1</sup> Decreto 65/1989 Unidades Mínimas de Cultivo.

Ley 9/01, de 17 de Junio, del Suelo de la Comunidad de Madrid .  
Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**11.2.3. Actuaciones en Suelo No Urbanizable de Protección que requieran Calificación Urbanística.**

a) Consideraciones Generales

En el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.

b) Actividades permitidas

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 29.3 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid el Suelo No Urbanizable de Protección, sin perjuicio de las mayores limitaciones que se establecen en la legislación sectorial específica y en las condiciones específicas establecidas para cada categoría, podrá ser calificado, por el procedimiento pertinente de entre los previstos en la propia Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a los efectos de la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquier de los objetos siguientes:

- I. Las de carácter agrícola, forestal, cinegético o análogos, así como las infraestructuras necesarias para el desarrollo y realización de las actividades correspondientes. Los usos agrícolas, forestales, cinegéticos o análogos, que comprenderán las actividades, construcciones o instalaciones necesarias para las explotaciones de tal carácter, incluidas las de elaboración de productos del sector primario, y deberán guardar proporción con la extensión y características de dichas explotaciones, quedando vinculadas a ellas y a las superficies de suelo que les sirvan de soporte.
- II. Los usos a que se refiere este apartado, podrán ser autorizados con el accesorio de vivienda, cuando ésta sea necesaria para el funcionamiento de cada explotación e instalación.
- III. La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.
- IV. Las instalaciones de dominio y uso público destinadas al ejercicio de actividades científicas, docentes y divulgativas relacionadas con los espacios naturales, incluyendo el alojamiento, si fuera preciso. En estos supuestos, la superficie mínima de la finca será la que funcionalmente sea indispensable.
- V. Las actividades que favorezcan el desarrollo rural sostenible, incluyendo las de comercialización de productos agropecuarios y los servicios complementarios de dichas actividades.

c) Determinaciones generales sobre construcciones e instalaciones

- Condiciones generales de accesibilidad.
- Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas además de obtener la calificación urbanística, deberá

**11.2.2. Construcciones e instalaciones relacionadas con el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.**

a) Consideraciones Generales

Conforme a lo previsto en el Art. 29.2 en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.

b) Condiciones Específicas

- I. Superficie mínima de los terrenos.  
Sólo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando la finca o las fincas correspondientes, que quedarán vinculadas legalmente a las correspondientes obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.
- II. Condiciones formales y de volumen.  
Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y fincas colindantes.  
No se edificará a menos de 250 metros de ninguna otra edificación.  
La altura máxima será de 4,50 m., salvo requerimientos funcionales de la instalación.

- III. Condiciones para la autorización.
  - a. Se deberá justificar la necesidad de su localización precisamente en los terrenos correspondientes dejando suficiente y convincentemente razonada la no desnaturalización de la aptitud del suelo para servir a los valores que motivaron su protección.
  - b. La construcción de su diseño a lo estrictamente indispensable para la implantación y desarrollo del uso según las características legalmente impuestas a este por su legislación específica, eligiendo la solución de diseño, que siendo conforme con las expresadas características, menor impacto produzcan al suelo afectado.
  - c. La aprobación del correspondiente proyecto conforme a la legislación específicamente aplicable y su tramitación ulterior, a efectos urbanísticos conforme a lo dispuesto por el Art. 161 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - d. En relación con la construcción de las obras públicas de interés general se será de aplicación lo previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE 24 Mayo).
  - e. Sometimientto a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente.

justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fuera de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

- Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:
  1. No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras nacionales.
  2. Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda previa autorización del organismo de que depende la carretera, cuando se trate de conexiones a carreteras comarcales y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.
  3. Podrán permitirse accesos con giro a la izquierda en carreteras locales previa autorización del organismo de que depende la carretera, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones de tráfico lo permitan.
  4. Los accesos a carreteras nacionales y comarcales con incorporación al sentido del tránsito, salvo disposición en contrario del organismo de que depende la carretera, se permitirán con las condiciones del anterior apartado 1. Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras locales con las condiciones del apartado 2.

d) Condiciones específicas por tipo de construcción e instalación

#### I. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA O ANÁLOGAS

A) Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Salvo para el uso accesorio de vivienda se entenderá cumplida esta condición cuando, tratándose de fincas de secano inferiores a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas del Término Municipal y en Suelo No Urbanizable de Protección, en forma que el conjunto alcance la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

B) Condiciones formales y de volumen.

Con carácter subsidiario de las que puedan establecerse en la calificación urbanística se señalan las siguientes:

- 1) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
  - a) Se separarán veinte (20) metros del eje de los caminos y seis (6) metros de los linderos con las fincas colindantes.
  - b) Su superficie no superará los veinte (20) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas veinte (20) metros cuadrados por agricultor con un máximo absoluto de cien (100) metros cuadrados.
  - c) La altura máxima total será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
  - d) No se permitirán más huecos que los imprescindibles para ventilación.
- 2) Invernaderos o protección de los cultivos: se refiere este apartado a invernaderos de tipo doméstico, que no tienen consideración de explotaciones de carácter industrial y/o comercial.
  - a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para el almacenamiento de aperos de labranza, salvo que su superficie podrá alcanzar una ocupación del cuarenta por ciento (40%) de la parcela.
  - b) Deberán construirse con materiales traslucidos y con estructura fácilmente desmontable.
- 3) Invernaderos comerciales.
  - a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.
  - b) Cumplirán una separación a lindero superior a siete (7) metros.
- 4) Establos, residencias y criaderos de animales.
  - a) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
  - b) Resolverán en el interior de su parcela, el aparcamiento de vehículos.
- 4) Establos, residencias y criaderos de animales.
  - a) Estarán separados del Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado una distancia mínima de 2.000 ml.
  - b) En ningún caso ocuparán una superficie superior al 10 por ciento de la finca.
  - c) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a los quinientos (500) metros.
  - d) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
  - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

En todo caso se deberán respetar la siguientes determinaciones:

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid). No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia, sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera.
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**III. LAS INSTALACIONES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO DESTINADAS AL EJERCICIO DE ACTIVIDADES CIENTÍFICAS, DOCENTES Y DIVULGATIVAS RELACIONADAS CON LOS ESPACIOS NATURALES, INCLUYENDO EL ALOJAMIENTO, SI FUERA PRECISO.**

- A) Superficie mínima de los terrenos.  
La superficie mínima será la funcionalmente indispensable.
- B) Condiciones formales y de volumen.
  - No se podrá levantar ninguna construcción en la parcela de dimensión menor que treinta mil (30.000) metros cuadrados.
  - Las construcciones se separará veinte (20) metros de los linderos de la finca.
  - La edificabilidad máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
  - La altura máxima de la edificación será de seis (6) metros, que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas.
  - Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
  - Se cumplirán las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales que, para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial y municipal aplicable.
- C) Condiciones para la autorización.
  - a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
  - b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
  - c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- f) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
- g) Almacenes de productos agrícolas.

Cumplirán las mismas condiciones que las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que se permite una superficie máxima construible de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación del 10% de la parcela.

**C) Condiciones para la autorización.**

La realización de las obras, construcciones e instalaciones a que se refiere este epígrafe y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos están sujetos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la LSCM/01, así como de licencia urbanística municipal (Art. 148.4 LSCM/01).  
La calificación determinará, exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización.  
Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos fijarán la parte proporcional de dichos terrenos que deba ser objeto de forestación.
- b) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa. La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente plan de restauración y programa de forestación.
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**II. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS CON EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINERALES O ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO REGULADOS EN LA LEGISLACIÓN MINERA**

- A) Superficie mínima de los terrenos.  
Sólo podrán autorizarse, legitimarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.
- B) Condiciones formales y de volumen.  
Deberá justificarse la necesidad de edificaciones, que deberán proyectarse de modo que se adecuen al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
- C) Condiciones para la autorización.  
La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficios reguladas en la legislación minera estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental.

**IV. LAS ACTIVIDADES QUE FAVOREZCAN EL DESARROLLO RURAL SOSTENIBLE, INCLUYENDO LAS DE COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS Y LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE DICHAS ACTIVIDADES.**

A) Superficie mínima de los terrenos.

Sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse, cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

B) Condiciones formales y de volumen.

En defecto de límites superficiales y de capacidad determinados reglamentariamente serán de aplicación:

- La separación de la edificación a cualquiera de los linderos será superior a diez (10) metros.
- Las construcciones no podrán superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la finca.
- Su altura máxima no podrá rebasar doce (12) metros ni tres (3) plantas.
- La edificabilidad máxima se establece en siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- Satisfarán las Condiciones Generales de los distintos usos que la integren.

C) Condiciones para la autorización.

- a) La obtención previa de calificación urbanística de acuerdo por el procedimiento establecido en el Art. 148 de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b) La cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad (Art. 148.4 Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid).
- c) Sometimiento a evaluación de impacto ambiental cuando así lo exija la legislación vigente, en particular, la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO 11.3. DETERMINACIONES GENERALES. ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

a) Las actuaciones admisibles en las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de Aprobación Inicial del Plan General, estarán en función de la situación en que se encuentre en relación a las determinaciones del mismo.

b) Edificaciones e instalaciones que queden dentro de ordenación, en aplicación de la presente Normativa, en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en epígrafes anteriores, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

c) Obras de carácter provisional, que deberán seguir los criterios del Artículo 20.1.b) de la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid y que habrán de ser demolidos cuando lo acordare el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

d) Edificaciones que, una vez aprobado definitivamente el Plan General, queden fuera de ordenación pero no atentan contra los valores que justifican la protección. Se mantendrá durante el periodo de vida útil de las mismas, autorizando el cambio de actividad hacia otra de las permitidas en la categoría de suelo en que se sitúen siempre que la permanencia de la edificación no se oponga al valor que se pretende proteger. Esta autorización requerirá la aprobación, previa solicitud, de los organismos competentes, Ayuntamiento y Comunidad Autónoma.

e) Edificaciones incompatibles con la protección de los valores que justifican la categorización. Deberán ser objeto de un Plan Especial de Recuperación del Medio, que programe su erradicación y traslado, en su caso, a zonas en que el uso sea compatible.

**CAPÍTULO 11.4. DETERMINACIONES GENERALES. DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

**11.4.1. Concepto**

A efectos de aplicación de estas Determinaciones, se entenderá por núcleo de población, el constituido como mínimo por cuatro (4) viviendas, siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las tres viviendas sea inferior a tres hectáreas (3 Has.) en regadío, o seis hectáreas (6 Has.) en secoano.
2. La distancia entre los centros de cada dos (2) viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de tres (3) viviendas antes citadas, no sea menor de quinientos (500) metros.
3. Que las tres (3) viviendas estén afectadas por más de un servicio común: abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica.

#### 11.4.2. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población en Suelo No Urbanizable

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al Suelo No Urbanizable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda edificación nueva a construir en Suelo No Urbanizable, cumpla las siguientes condiciones:

- Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de dos viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el epígrafe anterior.
- La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda, una vez justificada su necesidad para la explotación por la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica, habrá de tener una superficie mínima de treinta mil (30.000) metros cuadrados en secano y siete mil quinientos (7.500) metros cuadrados en regadío, según Decreto de la Comunidad de Madrid, 65/1989, de 11 de Mayo.
- Las distancias mínimas para todas las edificaciones permitidas serán de diez (10) metros con el límite de las parcelas colindantes o con el camino público. Para las edificaciones destinadas a viviendas de quinientos (500) metros respecto del límite de los restantes sectores de los planos de zonificación y respecto del centro de otras viviendas adscritas a distintas instalaciones agropecuarias o mineras.

### CAPÍTULO 11.5. DETERMINACIONES GENERALES. OTRAS CONDICIONES.

#### 11.5.1. Abastecimiento y depuración.

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos Municipales o de la Comisión de Urbanismo de Madrid, solicitar del promotor previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes, o en las que, en aplicación de las presentes Determinaciones, pudiesen edificarse y que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán modificar los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control si los tuviesen o instalar los adecuados en caso contrario, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

#### 11.5.2 Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales y texturas utilizadas, tanto en paramentos verticales como en cubiertas, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Se utilizará en cualquier caso cubierta inclinada con un ángulo máximo respecto al plano horizontal de treinta grados sexagesimales (30º).

El material de cubrimiento se elegirá entre la teja de color natural, placas con tratamiento de colores tierras u ocres, y chapa de cinc.

Los materiales de paramentos verticales deberán resolverse con piedra natural, madera o enfoscados, pintado en colores tierras y ocres, permitiéndose asimismo materiales tales como tapial o adobes.

Las carpinterías y demás elementos anejos y auxiliares de las edificaciones deberán tratarse con el mismo criterio respecto al entorno en donde se implante, mediante pinturas acordes a él o bien en sus colores naturales.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones, procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean de las propias de la zona.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional<sup>2</sup>, provincial, comarcal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determinan, debiendo separarse unos de otros un mínimo de trescientos metros (300 m.) y siempre que no se instalen en suelo con categorías de especial protección.

Los cerramientos de las parcelas serán preferiblemente vegetales, o bien mixtas en el mismo o en distinto plano.

<sup>2</sup> En las carreteras estatales se ha de tener en cuenta la prohibición de publicidad que establece el Artículo 24 de la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.

## CAPÍTULO 11.6. DETERMINACIONES PARTICULARES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO

### Art. 11.6.1. Suelo No Urbanizable de Protección Especial

#### a. Parque Regional / LIC del cuenca media del río Guadarrama

- Delimitación.

Corresponde a aquellas superficies del término municipal que están sometidos al régimen de protección establecidos en la legislación ambiental de la Comunidad de Madrid:

- Ley 4/2001, de 28 de junio, por el que se modifica la Ley 20/1999, de 3 de mayo, del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
  - Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
  - Decreto 124/2002, de 5 de julio, por el que se aprueba la ampliación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.
- Además, esta zona ha sido designada como lugar de interés comunitario (LIC) para ser incluida en la red europea de espacios naturales protegidos RED NATURA 2000, en cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Directiva Hábitats) y los reales decretos de transposición de la misma al derecho interno español, el 1997/1995 y el 1193/1998.

Los terrenos incluidos en la clasificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Río Guadarrama y su Entorno quedarán sujetos a las protecciones y normas de uso y edificación que se establecen en el propio Plan, en función de que se encuentren en Zona de Mantenimiento de la Actividad, o Zona de Máxima Protección.

- Distinción de zonas y usos permitidos y prohibidos en ellas.

La Propuesta del Plan de Ordenación de los Recursos para el Río Guadarrama y su Entorno define tres zonas diferenciadas, en virtud del nivel de protección que establece: Zona de máxima protección, Zona de protección y mejora, y Zona de mantenimiento de la actividad, siendo esta última la única que afecta al término municipal de Navalcarnero, y por lo tanto, al ámbito de aplicación de la normativa del presente Plan General.

- Zona de Mantenimiento de la Actividad. Se localiza al Este y Noroeste del término municipal de Navalcarnero, entre los que se encuentra el ámbito denominado Dehesa de Mari Martín. Dentro de esta zona, son:

#### Usos permitidos:

- Mantenimiento de las actividades agropecuarias, ganaderas y forestales en los términos en que se vienen practicando, o mejora de las mismas, siempre y cuando se de cumplimiento a la legislación sectorial vigente.
- Acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal.
- Se fomentará el desarrollo de la Orden 3.040/1997, de 6 de octubre, de la Consejería de Economía y Empleo por la que se modifica la Orden 1.432/1993 de aplicación en la Comunidad de Madrid por la que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

#### Usos prohibidos:

- No se permitirán los usos y actividades especificados en la normativa del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, sin menoscabo de la legislación sectorial aplicable.

- Condiciones Particulares

En los terrenos incluidos en esta zona y no afectos a otros tipos de protección especificados en estas normas, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones compatibles con el medio en que se pretenden implantar, y, que cumpliendo las condiciones anteriores, respondiesen a los objetivos mencionados en los apartados a), y d) del artículo 29 de la Ley 9/2001, excluyendo expresamente las instalaciones o establecimientos de carácter industrial. Las dotaciones y equipamientos colectivos habrán de justificarse no obstante la necesidad de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

Los nuevos tendidos eléctricos que se proyecten deberán cumplir las determinaciones del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

Los cercados de parcela que se propusiesen, y especialmente los vinculados a usos agropecuarios, cinegéticos o forestales habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño, y en caso de proponerse metálicos, el área de los retículos no podrá ser inferior a 300 cm<sup>2</sup>, con una dimensión mínima para sus lados de 10 cm. Dispondrán de una hilera situada a 60 cm del borde inferior con retículos de 600 cm<sup>2</sup> y lado mínimo de 20 cm.

#### b. Montes Preservados. Espacios Forestales en Régimen Especial

Incluye los terrenos del término municipal afectos al régimen especial establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

Dichos terrenos se regularán por las disposiciones del referido texto legal, y complementariamente en todo aquello que no resultase contradictorio, por las que se especifican en estas Normas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la fauna que ésta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos ocio-recreativos y cinegéticos, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

- Calificaciones urbanísticas o informes

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas previstas en la legislación urbanística para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones siempre que respeten los objetivos de protección mencionados respetando, en todo caso, lo dispuesto en la normativa sectorial.

- Condiciones particulares:

- En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.

- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a los especificados en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.

- No obstante, siempre que fuera posible se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.
  - Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que sin afectar a la vegetación de la zona pudieran cumplir las mismas finalidades.
  - El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado al uso forestal, para guardería de la zona.
  - Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
  - Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la ley 16/1995 (art. 76)
  - Cualquier vertido que pudiese generarse sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efuyente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.
- c. Vías Pecuarias, Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.**
- Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes al sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal.
- El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que con arreglo a dichas leyes pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.
- De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son **usos compatibles**:
    - Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
    - Las comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid, podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.
    - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
  - De acuerdo con el Art. 17, son **usos complementarios**:
    - Si se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabaigada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
    - Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el

- artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad de Madrid.
- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.
- Condiciones particulares
  - El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
  - Todos los Planes y Proyectos derivados del presente Plan General que puedan afectar directa o indirectamente a vías pecuarias deberán ser remitidos al órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de Vías Pecuarias para ser informados convenientemente.
  - Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
    - Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, resolviendo los cruces con los viales tal y como en el punto b.
    - En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafitando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
    - Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado deba incluíblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado según el artículo 27 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejo en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden aprobar la modificación de trazado. En el caso de un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.
    - Todas las actuaciones descritas en los tres puntos anteriores deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.
  - Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
  - Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el

- Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- o Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a las vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.
  - o En cuanto a la situación y delimitación del dominio público pecuario, si el Plan General contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes de las vías pecuarias aprobados prevalecerán estos últimos.
- d. Cauces y Humedal**
- Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por la ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; así como el humedal denominado la Balsa de los Pinos, localizado al sur del término municipal.
- El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.
- Abarca este espacio, como mínimo y cuando no está grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo, una franja de 25 m en corrientes continuas y 15 m en corrientes discontinuas, a cada lado de la línea de terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- Calificaciones urbanísticas e informes.
- Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la legislación urbanística, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:
- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas, (art. 29, apdo. a)
  - b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio (art. 29, apdo. d)
- Condiciones particulares.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
  - Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en la Red Pública de Saneamiento para el municipio.
  - Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que
- los habitan, y los nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación rípícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
  - Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
  - Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retraerse en toda su longitud una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y en todo caso se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
  - En todo caso. Los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.
- e. Hábitats de interés**
- Incluye los terrenos del término municipal localizados en el proceso de inventariado e identificación de lugares de interés comunitario a integrarse en RED NATURA 2000 en cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva 92/43/CE, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Directiva Hábitats) y los reales decretos de transposición de la misma al derecho interno español, el 1997/1995 y el 1193/1998.
- Dichos terrenos se regularán por las disposiciones de los referidos textos legales y por las que se especifican en estas Normas.
- El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la flora y fauna que ésta acoge y sostiene.
- Calificaciones urbanísticas o informes
- En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la Ley del suelo para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones respetando los objetivos de protección mencionados.
- Condiciones particulares:
  - En el caso de infraestructuras lineales básicas, se tendrá en cuenta el efecto barrera y el aislamiento de otras áreas con la misma categoría. En ningún caso la instalación podrá suponer la merma de la superficie del hábitat de interés afectado.
  - Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas integradas en la tesela del hábitats de interés identificado.
  - Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
  - Los aprovechamientos del monte se ajustarán a las determinaciones de la ley 16/1995 (art. 76)

• Régimen de Usos.

a) Usos Permitidos:

- Se establecen como usos propios los forestales y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el ganadero extensivo y los aprovechamientos recreativos, educativos y cinegéticos siempre que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

b) Usos Prohibidos:

- Todos los restantes.

**f. Cultural**

Se corresponde con terrenos del término municipal de Navalcarnero localizados en la zona Noroccidental y oriental del mismo, en donde se ha detectado una importante concentración de yacimientos, especialmente relevantes los más cercanos al cauce del río Guadarrama, cuya mejor forma de conservación pasa por que no se vean afectados por ningún tipo de intervención urbanística

• Régimen de Usos.

Como medidas básicas de protección del Patrimonio Arqueológico de estas zonas, podemos establecer que:

- quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración de los espacios en los que se hayan documentado restos arqueológicos
- quedará prohibida toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, instalaciones mineras, grandes industrias, etc. que se prevea pueda alterar las zonas donde se han producido hallazgos arqueológicos o donde se tenga constancia de que exista un yacimiento

Se propone, asimismo, que dentro de todo el suelo no urbanizable incluido en esta categoría se promueva la creación de espacios protegidos específicamente desde el punto de vista histórico, arqueológico y cultural, puesto que la riqueza que alberga cualquier espacio no solo se cifra en valores medioambientales o ecológicos, sino también en otro tipo de intereses sociales y científicos.

Los únicos usos permitidos en estas zonas serían los de carácter arqueológico o los permitidos por la legislación específica.

**g. Infraestructuras**

Comprende las Áreas del suelo no urbanizable de protección necesarias para protección de las infraestructuras, delimitadas como tales por estar destinadas al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de protección o servidumbre, o ajustarse a lo dispuesto para la calificación en la legislación urbanística que resulte de aplicación.

El Plan General distingue los siguientes tipos:

- **Carreteras.**

Corresponden a las carreteras que atraviesan el término municipal, incluyendo la A-5 y la R-5 y a los terrenos que se grafían en los planos de Clasificación y categorización de suelo no urbanizable de protección. En materia de carreteras le resulta de aplicación lo dispuesto en la legislación estatal de Carreteras, la Ley 25/88 que obliga a clasificar como protegido y no urbanizable esos terrenos en los cuales haya carreteras en los espacios interurbanos. Así como la Ley 3/91 de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 1 de marzo.

- **Ferrocarriles.**

Corresponde a la reserva para ferrocarril de la futura ampliación de la línea ferroviaria de cercanías y que se grafía en los Planos de Clasificación de suelo y categorización de suelo no urbanizable de protección.

- **Otras Infraestructuras.**

Corresponde a otro tipo de elementos protegidos como consecuencia de su vinculación a otras infraestructuras (v.gr. vertedero municipal) o a otros tipos de protecciones sectoriales o derivadas de títulos de intervención pública (v.gr. centro penitenciario).

El régimen general del suelo no urbanizable de protección, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas que se prevean en el planeamiento urbanístico o en los instrumentos de ordenación del territorio, de acuerdo con el régimen de usos que les corresponde.

Dada la naturaleza de esta categoría de suelo no urbanizable de protección necesariamente asociado a redes públicas de infraestructuras existentes, previstos en el Plan General o que surjan como necesarios en Planes y Programas municipales o supramunicipales, se considera que no procede su delimitación expresa por venir ésta establecida por la legislación sectorial que regule la infraestructura.

• Régimen de Usos.

a) Usos Permitidos:

- Actividades de ocio, tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día y actividades comerciales ambulantes.
- Actividades científicas, escolares y divulgativas.

b) Usos Autorizables:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.
- Las infraestructuras y obras públicas en general, tales como los centros y las redes de abastecimiento de agua; los centros de producción, servicio, transporte y depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales; los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos; los ferrocarriles, puentes y aeropuertos; las telecomunicaciones, y, en general, todas las que resulten así calificadas en virtud de la legislación específica, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- Los que se puedan establecer a través de los instrumentos previstos en la legislación de ordenación del territorio.

c) Usos Prohibidos:

- Todos los restantes.

**h. Suelo No Urbanizable de Protección Específica Perimetral del Parque del Guadarrama**

Se trata de una franja lineal de 100 metros de ancho que recorre el perímetro del Parque Regional del Guadarrama, superponiéndose a las distintas clases y categorías de suelo urbanizable de protección del entorno. Se trata, por tanto, de una protección

redundante sobre las que ya pudieran existir, entendiéndose que las condiciones de aplicación deberán ser las más restrictivas de las concurrentes.

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y asociados al medio rural. Se consideran compatibles los de infraestructuras, así como las dotaciones, equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano.

• Calificaciones urbanísticas o informes.

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la ley del suelo, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones, que resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones e Instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad. (art. 29, apdo. a).
- b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales (art. 29, apdo. c).
- c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos (art. 29, apdo. d).
- d) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de estos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (art. 29, apdo. d)

• Condiciones particulares:

- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.
- Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos y las aguas superficiales y subterráneas.
- Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a lo establecido para los espacios de interés forestal y paisajístico.
- Se prohíbe expresamente la sustitución del Olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

**Art. 11.6.2. Suelo No Urbanizable de Protección.**

**a. Mosaicos paisajísticos**

Se corresponde con áreas de elevada importancia ecológica, puesto que constituyen los restos de la vegetación climática mejor conservados, correspondientes a encinares y sus matorrales de sustitución en una matriz predominantemente agraria. Este carácter de islas biogeográficas

contribuye desde el punto de vista de la cohesión territorial, permitiendo la existencia de corredores biológicos e islas de vida, al tiempo que también contribuye a diversificar el paisaje. En estas áreas se permiten los usos tradicionales agrarios, de carácter extensivo, evitiéndose las concentraciones parcelarias y el descuaje de los restos de monte.

Incluye espacios arbolados y terrenos de monte no regulados por el régimen general de la ley 16/1995, así como áreas en posición topográfica dominante o de alta fragilidad paisajística que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de protección.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente así como su mejora o preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, en todos los terrenos de monte incluidos en el régimen general de la misma.

Se consideran propios de esta categoría de suelos los usos forestales y de conservación de la naturaleza, cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva y los aprovechamientos ocio-recreativos ligados al medio natural.

• Calificaciones Urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la ley del suelo para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Edificaciones e Instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindibles para el mantenimiento de la actividad (art. 29, apdo. a).

- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, (art., 29, apdo. d).

• Condiciones particulares

- El uso de vivienda sólo podrá estar vinculado a las calificaciones urbanísticas expresadas en la letra a) del apartado anterior y siempre que sea imprescindible para la explotación.
  - La ejecución de construcciones o instalaciones permitidas garantizarán la no afectación a las masas arboladas existentes.
  - Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
  - Las instalaciones ganaderas deberán garantizar la eliminación de los residuos sólidos o líquidos, preferentemente mediante su dispersión en el terreno como fertilizante agrícola y dispondrán de estercoleros para su almacenamiento transitorio, de fosas de recogida de lixiviados o de purines, o en su caso, de instalaciones de depuración adecuadas para los residuos líquidos, antes de su vertido e incorporación al terreno.
- El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales o subterráneas.
- Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo

competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

**b. Agroambiental.**

Se incluyen en esta categoría terrenos ocupados por el cultivo, en general de secano, matorral y arbolado dispersos sobre suelos de baja calidad agronómica pero de importancia para la preservación tanto del ciclo hidrológico como del suelo como recurso, además de la diversidad vegetal y animal y el paisaje.

El objetivo de protección es el mantenimiento, potenciación, y recuperación de los recursos básicos.

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, el ganadero, forestal, cinegético y análogos. Se consideran compatibles con todos los asociados al medio rural y a las infraestructuras, los extractivos, así como las dotaciones y equipamientos no compatibles con el medio urbano.

- Calificaciones urbanísticas e informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas en la ley del suelo para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones ligadas a usos propios que sirvan a unidades funcionales y productivas desarrolladas íntegramente sobre terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo protegido e imprescindibles para el mantenimiento de la actividad (art. 29, apdo. a).
- b) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales y establecimiento de beneficio regulados en la legislación minera, siempre que previa evaluación de impacto ambiental, se demostre la viabilidad del correspondiente proyecto sobre dicho espacio (art. 29, apdo. c).
- c) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos, siempre que se demostre la inexistencia de una ubicación o tratado alternativo que pudiese evitar esta clase de suelo sin comprometer otros espacios de mayor valor ambiental (art., 29, apdo. d).
- d) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones no industriales, no compatibles con el suelo urbano, siempre que fuesen compatibles con el medio natural en que se enclavan (art., 29, apdo. d). Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resolverán las infraestructuras y servicios exteriores, así como la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

- Condiciones particulares:

El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

Las instalaciones deberá asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos y las aguas superficiales y subterráneas.

Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a lo establecido para los espacios de interés forestal y paisajístico.

Los proyectos o actuaciones deberán garantizar la no afección a masas arboladas. Se prohíbe expresamente la sustitución del olivar por otros usos o actividades no relacionadas con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

**c. Área de influencia del Parque / LIC.**

La preservación de este suelo persigue la integración y el aumento de la conectividad ambiental del Parque/LIC de la cuenca del río Guadarrama, al ofertar su integración como una zona periférica de amortiguación del Parque/LIC en un área donde las tensiones territoriales podrían mermar la funcionalidad ambiental del mismo. Es un área, que como su nombre indica, se dedicará principalmente a acciones de restauración ambiental y de mejora de sus funciones ecológico-paisajísticas, de manera que entre en la anterior categoría de suelo en un plazo medio de tiempo

Se consideran usos propios de este suelo el agrícola, forestal, ganadero, cinegético y asociados al medio rural. Se consideran compatibles los de infraestructuras, así como las dotaciones, equipamientos e instalaciones no compatibles con el medio urbano.

- Calificaciones urbanísticas o informes:

En los terrenos incluidos en esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes, en las condiciones establecidas en la ley del suelo, para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones, que resultando adecuadas al medio natural en que se enclavan tuviesen por finalidad alguno de los objetivos siguientes:

- e) Construcciones e instalaciones ligadas a usos propios del suelo e imprescindibles para el desarrollo de la actividad. (art. 29, apdo. a).
- f) Instalaciones ligadas a la extracción o explotación de recursos minerales (art. 29, apdo. c).
- g) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento de las redes infraestructurales básicas o servicios públicos (art., 29, apdo. d).
- h) Usos dotacionales o equipamientos colectivos e instalaciones, no compatibles con el suelo urbano, siempre que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y servicios precisos para su propio funcionamiento, así como la conexión de estos a la red de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas (art., 29, apdo. d)

- Condiciones particulares:

- El uso de vivienda, vinculado a los usos propios y compatibles del suelo, sólo será autorizable cuando sea estrictamente imprescindible para el funcionamiento de la explotación, instalación o dotación.

- Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos y las aguas superficiales y subterráneas.

- Las instalaciones ganaderas, en particular, se ajustarán a lo establecido para los espacios de interés forestal y paisajístico.

- Se prohíbe expresamente la sustitución del Olivar por otros usos o actividades no relacionados con la explotación de los recursos naturales, y su eliminación como cultivo agrícola, salvo motivaciones fundamentadas en un mayor rendimiento agrícola de los terrenos.

## Anexo I.1. FICHAS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-1: Butano</b>

<b>total superficie bruta</b>	13.653 m <sup>2</sup> s
<b>clasificación del suelo</b>	clase urbano
	categoría no consolidado
<b>uso global</b>	residencial unifamiliar

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,5000 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
<b>área homogénea</b>	AH-05

<b>parámetros ordenanza de aplicación</b>	residencial unifamiliar: RU-4
tipología de edificación	AB-as-pa-ad
parcela mínima	240 m <sup>2</sup> s
edificabilidad neta parcela	0,70 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
altura máxima	2 plts - 7,50 ml
ocupación máxima	60,00%
retranqueo a vía pública	3 ml
retranqueos a linderos	3 ml
usos compatibles	según ordenanza

	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	40 uds	0 uds	40 uds
densidad bruta			30 viv/ha

<b>redes públicas</b>			
<b>generales</b>		uso específico	superficie
		viario	2.578,00 m <sup>2</sup> s
		zona verde	
		equipamiento	
		reserva ferroviaria	
<b>total</b>			<b>2.578,00 m<sup>2</sup>s</b>
<b>locales</b>		viario	
		zona verde	1.475,00 m <sup>2</sup> s
		equipamiento	
<b>total</b>			<b>1.475,00 m<sup>2</sup>s</b>

### Observaciones

1. Tratándose de un ámbito para el que el anterior Plan General establecía ya la ordenación pormenorizada, y no habiéndose verificado incumplimiento de plazo para la ejecución por causa imputable a los propietarios, existe una consolidación de derechos que la revisión del Plan General debe respetar. Esto implica que el aprovechamiento el régimen de cesiones de suelo para redes públicas deben mantenerse en los parámetros del PGOU-2002, que son los que la revisión reproduce literalmente en esta ficha; aún cuando el dimensionado de redes locales no se ajusta estrictamente a los términos del artículo 36.6 de la LSCM.
2. Se define en el ámbito una única Unidad de Ejecución, previéndose su desarrollo como Actuación Integrada por el Sistema de Compensación.
3. La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
4. Se tendrá en cuenta su proximidad a la Autovía de Extremadura, tomándose las medidas oportunas en cuanto a las alineaciones, según la Ley de Carreteras.
5. Corresponde a la antigua UE-3, Butano, del PGOU 2002.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-2: Enclave</b>

total superficie bruta	3.750 m2s
clasificación del suelo	clase urbano
	categoría consolidado
uso global	residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima	0,5000 m2c/m2s
área homogénea	AH-03

<b>parámetros ordenanza de aplicación</b>	residencial unifamiliar: RU-4
tipología de edificación	AB-as-pa-ad
parcela mínima	240 m2s
edificabilidad neta parcela	0,70 m2c/m2s
altura máxima	2 plts - 7,50 ml
ocupación máxima	60,00%
retranqueo a vía pública	3 ml
retranqueos a linderos	3 ml
usos compatibles	según ordenanza

viviendas	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	11 uds	0 uds	11 uds
densidad bruta			30 viv/ha

redes públicas		uso específico	superficie
generales		viario	
		zona verde	
		equipamiento	
		reserva ferroviaria	
	total		0,00 m2s
locales		viario	600,00 m2s
		zona verde	400,00 m2s
		equipamiento	
total		1.000,00 m2s	

Observaciones
1. Se trata de una actuación sobre una única parcela, no precisando de equidistribución mediante actuación integrada, y que puede ejecutarse como Actuación Aislada de edificación y obras accesorias para adquirir la condición de solar.
2. El Plan General prevé su desarrollo como Actuación Aislada, conforme a lo tipificado en el artículo 79.3-c de la LSCM.
3. La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
4. La ejecución de la zona verde será por cuenta de los propietarios de los terrenos, bajo la supervisión del Ayuntamiento, así como las conexiones viarias si fuesen necesarias, y todos los gastos derivados de la cesión del suelo.
5. La localización de la zona verde de cesión paralela a la actual carretera, se considera vinculante, permitiéndose según los planos, si fuese necesario, el paso a los espacios privados.
6. Las autorizaciones referentes a las alineaciones de edificación y accesos exigibles a la Jefatura de Carreteras deberán solicitarse, en caso de ser necesario, previamente a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Obras de Urbanización.
7. Corresponde a la antigua UE-5, Enclave, del PGOU 2002.

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-3: Cooperativa Vinícola</b>

<b>total superficie bruta</b>	12.504 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase urbano
	categoría consolidado
<b>uso global</b>	industrial / residencial unifamiliar

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,5000 m2c/m2s
<b>área homogénea</b>	AH-03

<b>parámetros ordenanza de aplicación</b>		residencial unifamiliar: RU-4
tipología de edificación		AB-as-pa-ad
parcela mínima		240 m2s
edificabilidad neta parcela		0,70 m2c/m2s
altura máxima		2 plts - 7,50 ml
ocupación máxima		60,00%
retranqueo a vía pública		3 ml
retranqueos a linderos		3 ml
usos compatibles		según ordenanza

viviendas	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	37 uds	0 uds	37 uds
densidad bruta			30 viv/ha

redes públicas		uso específico	superficie
<b>generales</b>		viario	
		zona verde	1.372,00 m2s
		equipamiento	
		reserva ferroviaria	
total			1.372,00 m2s
<b>locales</b>		viario	1.900,00 m2s
		zona verde	1.724,00 m2s
		equipamiento	
total			3.624,00 m2s

Observaciones
1. Se trata de una actuación sobre una única parcela, no precisando de equidistribución mediante actuación integrada, y que puede ejecutarse como Actuación Aislada de edificación y obras accesorias para adquirir la condición de solar.
2. El Plan General prevé su desarrollo como Actuación Aislada, conforme a lo tipificado en el artículo 79.3-c de la LSCM.
3. La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
4. Se mantendrá el uso de industria almacén aplicando la ordenanza de industria-parque, como actuación consolidada, si bien en caso de querer modificar la actividad se exigirá cumplir para su transformación a uso residencial con las obligaciones de planeamiento, ordenación, cesiones y urbanización que se establecen en la presente ficha.
5. La localización de la zona verde de cesión, paralela a la actual carretera, se considera vinculante.
6. Las autorizaciones referentes a las alineaciones de edificación y accesos exigibles a la Jefatura de Carreteras deberán solicitarse, en caso de ser necesario, previamente a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.
7. Corresponde a la antigua UE-6, Cooperativa Vinícola, del PGOU 2002.

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-4: Barrio de la Estación</b>

<b>total superficie bruta</b>	6.341 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase urbano
	categoría consolidado
<b>uso global</b>	residencial colectivo

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,8000 m2c/m2s
<b>área homogénea</b>	AH-07

**parámetros ordenanza de aplicación** residencial colectiva suburbano: RC-S

tipología de edificación	AB
parcela mínima	250 m2s
edificabilidad neta parcela	1,00 m2c/m2s
altura máxima	3 plts - 9,00 ml
ocupación máxima	50,00%
retranqueo a vía pública	5 ml
retranqueos a linderos	H/2 ml
usos compatibles	según ordenanza

viviendas	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	22 uds	0 uds	22 uds
densidad bruta			35 viv/ha

**redes públicas**

	uso específico	superficie
<b>generales</b>	viario	
	zona verde	
	equipamiento	
	reserva ferroviaria	
<b>total</b>		<b>0,00 m2s</b>
<b>locales</b>	viario	554,52 m2s *
	zona verde	634,00 m2s
	equipamiento	
<b>total</b>		<b>1.188,52 m2s</b>

**Observaciones**

- Se trata de una actuación sobre una única parcela, no precisando de equidistribución mediante actuación integrada, y que puede ejecutarse como Actuación Aislada de edificación y obras accesorias para adquirir la condición de solar.
- El Plan General prevé su desarrollo como Actuación Aislada, conforme a lo tipificado en el artículo 79.3-c de la LSCM.
- La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
- El viario ya ejecutado, dentro del Ámbito de Actuación, por el Ayuntamiento deberá cargarse económicamente a los propietarios.
- La localización de la zona verde, colindante, a los viarios existentes, se considera vinculante. La superficie señalada se considerará la mínima exigible, y la ejecución correrá por cuenta de los propietarios de suelo.
- Corresponde a la antigua UE-8, Barrio de la Estación, del PGOU 2002.

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-5: Bulevar Estación</b>

<b>total superficie bruta</b>	2.737 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase urbano
	categoría consolidado
<b>uso global</b>	residencial unifamiliar

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,8000 m2c/m2s
<b>área homogénea</b>	AH-07

**parámetros ordenanza de aplicación** residencial unifamiliar: RU-4

tipología de edificación	AB-as-pa-ad
parcela mínima	240 m2s
edificabilidad neta parcela	0,70 m2c/m2s
altura máxima	2 plts - 7,50 ml
ocupación máxima	60,00%
retranqueo a vía pública	3 ml
retranqueos a linderos	3 ml
usos compatibles	según ordenanza

viviendas	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	8 uds	0 uds	8 uds
densidad bruta			30 viv/ha

**redes públicas**

	uso específico	superficie
<b>generales</b>	vial	
	zona verde	
	equipamiento	
	reserva ferroviaria	
<b>total</b>		<b>0,00 m2s</b>
<b>locales</b>	vial	410,00 m2s
	zona verde	327,00 m2s
	equipamiento	
<b>total</b>		<b>737,00 m2s</b>

**Observaciones**

1. Se trata de una actuación sobre una única parcela, no precisando de equidistribución mediante actuación integrada, y que puede ejecutarse como Actuación Aislada de edificación y obras accesorias para adquirir la condición de solar.
2. El Plan General prevé su desarrollo como Actuación Aislada, conforme a lo tipificado en el artículo 79.3-c de la LSCM.
3. El ámbito se ordena mediante el Estudio de Detalle aprobado en 2007.
4. La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
5. La localización de las Zonas Verdes será preferentemente en los extremos Norte y/o Sur de la actuación. Dichas zonas se entregarán completamente ejecutadas.
6. Corresponde a la antigua UE-9, Bulevar Estación, del PGOU 2002.

plan general <b>2.006</b>	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-6: Bodegas</b>

<b>total superficie bruta</b>		<b>9.800 m2s</b>
<b>clasificación del suelo</b>	clase	urbano
	categoría	consolidado
<b>uso global</b>		<b>industrial / residencial unifamiliar</b>

<b>índice de edificabilidad máxima</b>		<b>0,5000 m2c/m2s</b>
<b>área homogénea</b>		<b>AH-08</b>

**parámetros ordenanza de aplicación** IN-P, D-PU, ZV-PU, residencial unifamiliar: RU-4

tipología de edificación		<b>AB-as-pa-ad</b>
parcela mínima		<b>240 m2s</b>
edificabilidad neta parcela		<b>0,70 m2c/m2s</b>
altura máxima		<b>2 plts - 7,50 ml</b>
ocupación máxima		<b>60,00%</b>
retranqueo a vía pública		<b>3 ml</b>
retranqueos a linderos		<b>3 ml</b>
usos compatibles		<b>según ordenanza (1)</b>

<b>viviendas</b>	<b>régimen libre</b>	<b>rég. protección VPP</b>	<b>total</b>
porcentaje	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	
número	<b>29 uds</b>	<b>0 uds</b>	<b>29 uds</b>
densidad bruta			<b>30 viv/ha</b>

**redes públicas**

	uso específico	superficie
<b>generales</b>	viario	
	zona verde	
	equipamiento	
	reserva ferroviaria	
<b>total</b>		<b>0,00 m2s</b>
<b>locales</b>	viario	1.500,00 m2s
	zona verde	1.340,00 m2s
	equipamiento	
<b>total</b>		<b>2.840,00 m2s</b>

**Observaciones**

1. Se trata de una actuación sobre una única parcela, no precisando de equidistribución mediante actuación integrada, y que puede ejecutarse como Actuación Aislada de edificación y obras accesorias para adquirir la condición de solar.
2. El Plan General prevé su desarrollo como Actuación Aislada, conforme a lo tipificado en el artículo 79.3-c de la LSCM.
3. La edificabilidad total del ámbito será la resultante de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de aplicación sobre las parcelas con aprovechamiento lucrativo previstas en la ordenación pormenorizada; si bien no podrá superarse el límite determinado por el Índice de Edificabilidad Máxima.
4. Se mantendrá el uso de industria almacén aplicando la ordenanza de industria-parque, como actuación consolidada previa a este Plan, si bien en caso de querer modificar la actividad se exigirá cumplir para su transformación a uso residencial con las obligaciones de planeamiento, ordenación, cesiones y urbanización que se establecen en la presente ficha, siendo la ordenanza de aplicación la de residencial Unifamiliar RU-4.
5. Las ordenanzas de aplicación del ámbito son: IN-P (Industria Parque), D-PU (Deportivo Público) y ZU-PU (Zonas Verdes Públicas)
6. Corresponde a la antigua UE-10, Bodegas, del PGOU 2002.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	ámbito de actuación <b>AA-7: Felipe IV</b>

total superficie bruta	8.111,30 m2s	
clasificación del suelo	clase	urbano
	categoría	consolidado
uso global	terciario-comercial	

índice de edificabilidad máxima	0,2100 m2c/m2s
área homogénea	AH-09

parámetros ordenanza de aplicación terciario-comercial urbano: TC-U

tipología de edificación	AB-as-ad
parcela mínima	240 m2s
edificabilidad neta parcela	La existente: 0,21 m2c/m2s
altura máxima	2 pits - 7,00 ml
ocupación máxima	70,00%
retranqueo a vía pública	-
retranqueos a linderos	3 ml
usos compatibles	según ordenanza

viviendas	régimen libre	rég. protección VPP	total
porcentaje	100,00%	0,00%	
número	0 uds	0 uds	0 uds
densidad bruta			0 viv/ha

#### redes públicas

	uso específico	superficie
generales	viario	
	zona verde	
	equipamiento	
	reserva ferroviaria	
total		0,00 m2s
locales	viario	
	zona verde	
	equipamiento	
total		0,00 m2s

#### Observaciones

- Corresponde con la instalación hostelera existente "Felipe IV". Las determinaciones pretenden simplemente el mantenimiento de la instalación existente en sus mismas condiciones, no estableciendo ningún incremento de edificabilidad ni transformaciones de usos con respecto a los actuales. Al no precisarse de actuación integrada para su desarrollo, se categoriza como Suelo Urbano Consolidado.
- El desarrollo del ámbito requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle. Por tratarse de una pieza concreta de suelo urbano con algún grado de consolidación pendiente, en la que se propone una ordenación singular remitida a Estudio de Detalle, este Ámbito de Actuación se considera Suelo Urbano Consolidado al amparo del artículo 37.1-3º, en relación con el 42.6-e)-2º, de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Dado que el objeto de la actuación es regularizar una instalación existente, la edificabilidad total del ámbito se limita a la materializada en la actualidad, estimándose en 1.703 m² construibles de usos terciarios y hoteleros.
- Al objeto de permitir la segregación de parcelas diferenciadas conforme a los distintos usos existentes, se establece una parcela mínima de 240 m².

## Anexo I.2. FICHAS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE INCORPORADO

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector I-6 pgou 2002 : acceso sevilla la nueva

total superficie bruta		54.780 m2s
clasificación del suelo	clase	urbanizable
	categoría	incorporado
uso global		residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima		0,3546 m2c/m2s
edificabilidad máxima		19.425 m2c
coeficiente de uso		1,21
aprovechamiento máximo ponderado		23.429 uas
aprovechamiento unitario sector		0,4277 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto		0,4328 uas/m2s

### usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Unifamiliar	46%	8.970	1,50	13.455	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	29%	5.670	1,00	5.670	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	12%	2.380	1,00	2.380	
SERVICIOS TERCIARIOS	12%	2.405	0,80	1.924	
TOTAL	100%	19.425		23.429	0,4277 uas/m2s

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	69			LIBRES	69	49,64%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		53					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		18		VPP	70	50,36%	
TOTAL			139	TOTAL	139	100,00%	25 viv/ha

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 2)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	9.713,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	14.183,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	2.611 m2s		equipamiento	3.082,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	1.295 m2s				
total			3.906,00 m2s			26.978,00 m2s	30.884,00 m2s

### Observaciones

<b>1. Obras de urbanización imputables al sector:</b>
Rotonda situada en la actual M-600, se ejecutará determinándose la cuota económica proporcionalmente al número de viviendas de los ámbitos a los que se da servicio
<b>2.</b> El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001.
<b>3.</b> La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
<b>4.</b> El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
<b>5.</b> En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
<b>6.</b> Vías Pecuarias: En relación con la Vía Pecuaria colindante al sector en su parte este, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
<b>7.</b> La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
<b>8.</b> El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector I-10 pgou 2002

total superficie bruta		336.726 m2s
clasificación del suelo	clase	urbanizable
	categoría	incorporado
uso global		terciario integrado

índice de edificabilidad máxima		0,4000 m2c/m2s
edificabilidad máxima		134.690 m2c
coeficiente de uso		0,93
aprovechamiento máximo ponderado		125.363 uas
aprovechamiento unitario sector		0,3723 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto		0,4328 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Unifamiliar	22%	30.240	1,20	36.288	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	15%	20.493	1,00	20.493	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	5%	7.084	1,00	7.084	
SERVICIOS TERCIARIOS	57%	76.873	0,80	61.498	
TOTAL	100%	134.690		125.363	0,3723 uas/m2s

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	252			LIBRES	252	49,90%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		190					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		63		VPP	253	50,10%	
TOTAL			505	TOTAL	505	100,00%	15 viv/ha

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	27.686,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	50.235,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	17.959 m2s		equipamiento	57.517,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	8.979 m2s				
total			26.938,00 m2s			135.438,00 m2s	162.376,00 m2s

## Observaciones

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 50% del SG-16 del PGOU 2002 como red pública exterior.
- Se permitirá la ordenanza RC-S, aplicable como máximo al 50% de la superficie o del suelo.
- El Plan Parcial se ajustará a las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental realizado como documento complementario al PG-2002, sí como a las determinaciones de la declaración de impacto Ambiental del proyecto de Revisión del Plan General de Navalcarnero en el ámbito de los Sectores I-2, I-8, I-9 e I-10 de fecha 5 de Noviembre de 2001.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-2 pgou 2002

total superficie bruta	167.795 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría incorporado
uso global	residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	58.728 m2c
coeficiente de uso	1,23
aprovechamiento máximo ponderado	72.295 uas
aprovechamiento unitario sector	0,4309 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4145 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	50%	29.260	1,50	43.890	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	17.010	1,00	17.010	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	12%	7.140	1,00	7.140	
SERVICIOS TERCIARIOS	9%	5.318	0,80	4.255	
TOTAL	100%	58.728		72.295	0,4309 uas/m2s

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	209			LIBRES	209	49,88%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		158					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		53		VPP	210	50,12%	
TOTAL			419	TOTAL	419	100,00%	25 viv/ha

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	49.261,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	27.571,00 m2s	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	8.430 m2s		equipamiento	17.656,00 m2s	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	3.915 m2s				
<b>total</b>			12.345,9 m2s			94.488,0 m2s	106.833,90 m2s

## Observaciones

1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscriben los SG-3, SG-4 y SG-6 del PGOU 2002 como redes públicas exteriores.
2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
5. Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
6. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
7. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general <b>2.006</b>	<b>navalcarnero</b>
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	<b>sector II-4</b> pgou 2002

<b>total superficie bruta</b>	<b>70.363 m2s</b>
<b>clasificación del suelo</b>	<b>urbanizable</b>
	<b>incorporado</b>
<b>uso global</b>	<b>residencial unifamiliar</b>

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	<b>0,3500 m2c/m2s</b>
<b>edificabilidad máxima</b>	<b>24.627 m2c</b>
<b>coeficiente de uso</b>	<b>1,23</b>
<b>aprovechamiento máximo ponderado</b>	<b>30.288 uas</b>
<b>aprovechamiento unitario sector</b>	<b>0,4305 uas/m2s</b>
<b>aprovechamiento unitario área de reparto</b>	<b>0,4145 uas/m2s</b>

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	50%	12.320	1,50	18.480	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	7.128	1,00	7.128	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	2.687	1,00	2.687	
SERVICIOS TERCIARIOS	10%	2.491	0,80	1.993	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>24.626</b>		<b>30.288</b>	<b>0,4305 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	88			<b>LIBRES</b>	88	50,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		66					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		22		<b>VPP</b>	88	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>176</b>	<b>TOTAL</b>	<b>176</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>12.146,00 m2s</b>	
<b>zona verde / espacio libre público</b>					zona verde	<b>10.955,00 m2s</b>	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>8.003 m2s</b>		equipamiento	<b>8.003,00 m2s</b>	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>1.642 m2s</b>				
<b>total</b>			<b>9.645,00 m2s</b>			<b>31.104,0 m2s</b>	<b>40.749,00 m2s</b>

**Observaciones**

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el SG-10 del PGOU 2002 como red pública exterior.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-5 pgou 2002

total superficie bruta	143.611 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría incorporado
uso global	residencial mixto

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	50.263 m2c
coeficiente de uso	1,21
aprovechamiento máximo ponderado	60.742 uas
aprovechamiento unitario sector	0,4230 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4145 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a./m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	44%	22.282	1,50	33.423	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	5%	2.300	1,20	2.760	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	14.580	1,00	14.580	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	5.488	1,00	5.488	
SERVICIOS TERCARIOS	11%	5.613	0,80	4.490	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>50.263</b>		<b>60.742</b>	<b>0,4230 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	159			LIBRES	179	49,86%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	20						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		135					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		45		VPP	180	50,14%	
<b>TOTAL</b>			<b>359</b>	<b>TOTAL</b>	<b>359</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	27.865,40 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	22.713,20 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	6.877 m2s		equipamiento	25.139,40 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	3.351 m2s				
<b>total</b>			<b>10.228,00 m2s</b>			<b>75.718,0 m2s</b>	<b>85.946,00 m2s</b>

## Observaciones

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscriben el SG-7 y el 30% del SG-15 del PGOU 2002 como redes públicas exteriores, así como la urbanización del Viario Aurora y SG-1.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Se deberá tener en cuenta la colindancia de la antigua vía del tren, pareciendo oportuno localizar una zona verde que dé continuidad a la prevista en el Sector Accés Sevilla La Nueva.
- Vías Pecuarías: En relación con la vía pecuaria que afecta al sector, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-6 pgou 2002

total superficie bruta	254.810 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría incorporado
uso global	residencial mixto

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	89.182 m2c
coeficiente de uso	1,24
aprovechamiento máximo ponderado	110.783 uas
aprovechamiento unitario sector	0,4348 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4145 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a./m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	46%	40.653	1,50	60.979	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	7%	6.375	1,20	7.650	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	35%	30.942	1,00	30.942	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	13%	11.212	1,00	11.212	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>89.182</b>		<b>110.783</b>	<b>0,4348 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	307			LIBRES	382	50,00%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	75						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		287					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		96		VPP	382	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>764</b>	<b>TOTAL</b>	<b>764</b>	<b>100,00%</b>	<b>30 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	66.751,40 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	39.224,40 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	11.929 m2s		equipamiento	21.755,20 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	5.945 m2s				
<b>total</b>			<b>17.874,00 m2s</b>			<b>127.731,0 m2s</b>	<b>145.605,00 m2s</b>

## Observaciones

<p>1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 50% del SG-9 del PGOU 2002 como red pública exterior.</p> <p>2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.</p> <p>5. El sector participará en los costes de construcción de la glorieta y enlace con las vías de servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.</p> <p>6. A la Aprobación Definitiva del Plan Parcial se deberá acompañar un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se especificarán las alineaciones o en su caso se dará el visto bueno a las planteadas en dicho Plan.</p> <p>7. A la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se acompañará un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se permita conectar un viario en la rotonda de intersección de la M-600 con la variante de ésta.</p> <p>8. Vías Pecuarias: En relación con la vía pecuaria que afecta al sector, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>9. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.</p> <p>10. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p>
--

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-7 pgou 2002

total superficie bruta		174.216 m2s
clasificación del suelo	clase	urbanizable
	categoría	incorporado
uso global		residencial mixto

índice de edificabilidad máxima		0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima		60.975 m2c
coeficiente de uso		1,12
aprovechamiento máximo ponderado		68.496 uas
aprovechamiento unitario sector		0,3932 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto		0,4145 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	11%	6.580	1,50	9.870	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	39%	23.850	1,20	28.620	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	32%	19.650	1,00	19.650	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	13%	8.195	1,00	8.195	
USOS MIXTOS	4%	2.700	0,80	2.160	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>60.975</b>		<b>68.496</b>	<b>0,3932 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	47			LIBRES	257	49,52%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	210						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		197					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		66		VPP	262	50,48%	
<b>TOTAL</b>			<b>519</b>	<b>TOTAL</b>	<b>519</b>	<b>100,00%</b>	<b>30 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	13.728,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	64.870,00 m2s	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	8.523 m2s		equipamiento	30.812,00 m2s	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	4.065 m2s				
<b>total</b>			<b>12.588,00 m2s</b>			<b>109.410,0 m2s</b>	<b>121.998,00 m2s</b>

## Observaciones

1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el SG-13 del PGOU 2002 como red pública exterior.
2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
5. Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
6. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
7. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	<b>sector II-11</b> pgou 2002

<b>total superficie bruta</b>	271.896 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase urbanizable
	categoría incorporado
<b>uso global</b>	residencial unifamiliar

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,3500 m2c/m2s
<b>edificabilidad máxima</b>	95.164 m2c
coeficiente de uso	1,23
aprovechamiento máximo ponderado	116.969 uas
aprovechamiento unitario sector	0,4302 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4145 uas/m2s

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	50%	47.460	1,50	71.190	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	27.540	1,00	27.540	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	10.540	1,00	10.540	
SERVICIOS TERCIARIOS	10%	9.624	0,80	7.699	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>95.164</b>		<b>116.969</b>	<b>0,4302 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	339			<b>LIBRES</b>	339	49,93%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		255					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		85		<b>VPP</b>	340	50,07%	
<b>TOTAL</b>			<b>679</b>	<b>TOTAL</b>	<b>679</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>61.580,00 m2s</b>	
zona verde / espacio libre público					zona verde	<b>68.613,00 m2s</b>	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>15.133 m2s</b>		equipamiento	<b>23.034,00 m2s</b>	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>6.344 m2s</b>				
<b>total</b>			<b>21.477,00 m2s</b>			<b>153.227,0 m2s</b>	<b>174.704,00 m2s</b>

**Observaciones**

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el SG-8 del PGOU 2002 como red pública exterior.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.
- Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de los accesos que se consideren oportunos desde la M-600.
- Vías Pecuarias: En relación con la vía pecuaria que afecta al sector, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial aprobado definitivamente.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.

## Anexo I.3. FICHAS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ASUMIDO

plan general 2.006							navalcarnero	
ficha de ordenación							sector I-3 pgou 2002 : acceso extremadura oeste	
ámbito urbanístico							sector I-3 pgou 2002 : acceso extremadura oeste	
<b>total superficie bruta</b>							<b>37.805 m2s</b>	
<b>clasificación del suelo</b>							<b>urbanizable</b>	
clase							sectorizado - asumido	
categoría							residencial unifamiliar	
<b>uso global</b>								
<b>índice de edificabilidad máxima</b>							<b>0,3500 m2c/m2s</b>	
<b>edificabilidad máxima</b>							<b>13.232 m2c</b>	
<b>coeficiente de uso</b>							<b>1,16</b>	
<b>aprovechamiento máximo ponderado</b>							<b>15.401 uas</b>	
<b>aprovechamiento unitario sector</b>							<b>0,4074 uas/m2s</b>	
<b>aprovechamiento unitario área de reparto</b>							<b>0,4022 uas/m2s</b>	
<b>usos pormenorizados</b>								
<b>USOS</b>	<b>Reparto Edificabilidades (%)</b>	<b>Edificabilidad (m² c.)</b>		<b>Coef. Homogeneización</b>	<b>Aprovechamiento (u.a.)</b>		<b>Aprovechamiento Unitario u.a/m²</b>	
Vivienda Libre Unifamiliar	42%	5.600		1,50	8.400			
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	24%	3.240		1,00	3.240			
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	9%	1.240		1,00	1.240			
SERVICIOS TERCARIOS	24%	3.152		0,80	2.521			
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>13.232</b>			<b>15.401</b>		<b>0,4074 uas/m2s</b>	
<b>VIVIENDAS</b>	<b>Nº VIVIENDAS LIBRES</b>	<b>Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN</b>	<b>Nº VIVIENDAS TOTAL</b>		<b>Nº VIVIENDAS TOTAL</b>	<b>REPARTO VIVIENDAS</b>	<b>DENSIDAD (Viv./Ha.)</b>	
Vivienda Libre Unifamiliar	40			<b>LIBRES</b>	40	50,00%		
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		30						
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		10		<b>VPP</b>	40	50,00%		
<b>TOTAL</b>			<b>80</b>	<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100,00%</b>	<b>21 viv/ha</b>	
<b>redes públicas estructurantes</b>	<b>supramunicipales - RRSS</b>			<b>generales - RRGG</b>			<b>RRSS + RRGG</b>	
<b>(VER OBSERVACIÓN Nº 2)</b>	<b>código</b>	<b>uso específico</b>	<b>superficie</b>	<b>código</b>	<b>uso específico</b>	<b>superficie</b>		
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>7.255,00 m2s</b>		
<b>zona verde / espacio libre público</b>					zona verde	<b>8.256,00 m2s</b>		
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>1.769 m2s</b>		equipamiento	<b>3.970,00 m2s</b>		
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>884 m2s</b>					
<b>total</b>			<b>2.653,00 m2s</b>			<b>19.481,00 m2s</b>	<b>22.134,00 m2s</b>	
<b>Observaciones</b>								
<b>1. Obras de urbanización imputables al sector:</b>								
Rotonda situada en el actual acceso de la urbanización Los Manzanos, la cual se ejecutará determinándose la cuota económica proporcionalmente al número c viviendas de los ámbitos a los que se da servicio								
<b>2.</b> El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001.								
<b>3.</b> La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.								
<b>4.</b> El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).								
<b>5.</b> En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.								
<b>6.</b> El sector participará en los costes de construcción de la glorieta y primer tramo de la Ronda Interior de la M-600, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.								
<b>7.</b> Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.								
<b>8.</b> La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.								
<b>9.</b> El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.								
<b>10.</b> Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.								

plan general 2.006	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	<b>sector I-5</b> pgou 2002 : acceso madrid

<b>total superficie bruta</b>		117.281 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase	urbanizable
	categoría	sectorizado - asumido
<b>uso global</b>		residencial unifamiliar

<b>índice de edificabilidad máxima</b>		0,40 m2c/m2s
<b>edificabilidad máxima</b>		46.897 m2c
coeficiente de uso		1,24
<b>aprovechamiento máximo ponderado</b>		58.310 uas
aprovechamiento unitario sector		0,4972 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto		0,4022 uas/m2s

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Unifamiliar	46%	21.598	1,50	32.397	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	8%	3.915	1,00	3.915	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	32%	14.996	1,00	14.996	
SERVICIOS TERCARIOS	14%	6.389	0,80	5.111	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>46.897</b>		<b>56.418</b>	<b>0,4811 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	145			LIBRES	145	50,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		36					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		109		VPP	145	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>290</b>	<b>TOTAL</b>	<b>290</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 2)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>13.459,00 m2s</b>	
zona verde / espacio libre público					zona verde	<b>11.479,00 m2s</b>	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>6.255 m2s</b>		equipamiento	<b>14.074,00 m2s</b>	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>3.127 m2s</b>				
<b>total</b>			<b>9.382,00 m2s</b>			<b>39.012,00 m2s</b>	<b>48.394,00 m2s</b>

**Observaciones**

- Obras de urbanización imputables al sector:**  
Rotonda situada al noroeste de la actuación, la cual se ejecutará determinándose la cuota económica proporcionalmente al número de viviendas de los ámbitos a los que se da servicio
- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	sector II-1 pgou 2002
ámbito urbanístico	

total superficie bruta		241.479 m2s
clasificación del suelo	clase	urbanizable
	categoría	sectorizado - asumido
uso global		residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima		0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima		84.517 m2c
coeficiente de uso		1,24
aprovechamiento máximo ponderado		105.174 uas
aprovechamiento unitario sector		0,4355 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto		0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	52%	43.820	1,50	65.730	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	30%	25.353	1,00	25.353	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	9.077	1,00	9.077	
USOS MIXTOS	7%	6.267	0,80	5.014	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>84.517</b>		<b>105.174</b>	<b>0,4355 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	313			LIBRES	313	50,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		235					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		78		VPP	313	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>626</b>	<b>TOTAL</b>	<b>626</b>	<b>100,00%</b>	<b>26 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>59.535,00 m2s</b>	
zona verde / espacio libre público					zona verde	<b>34.051,00 m2s</b>	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>12.073 m2s</b>		equipamiento	<b>39.764,00 m2s</b>	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>5.986 m2s</b>				
<b>total</b>			<b>18.059,00 m2s</b>			<b>133.350,0 m2s</b>	<b>151.409,00 m2s</b>

## Observaciones

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscriben los SG-1, SG-18, el 50% del SG-15 y el SG-2 del PGOU 2002 como redes públicas exteriores.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-3 pgou 2002

total superficie bruta	70.029 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - asumido
uso global	residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	24.510 m2c
coeficiente de uso	1,25
aprovechamiento máximo ponderado	30.700 uas
aprovechamiento unitario sector	0,4384 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	54%	13.160	1,50	19.740	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	26%	6.345	1,00	6.345	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	12%	3.055	1,00	3.055	
USOS MIXTOS	8%	1.950	0,80	1.560	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>24.510</b>		<b>30.700</b>	<b>0,4384 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	94			LIBRES	94	50,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		71					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		24		VPP	94	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>188</b>	<b>TOTAL</b>	<b>188</b>	<b>100,00%</b>	<b>27 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	5.352,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	25.323,00 m2s	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	8.803 m2s		equipamiento	5.968,00 m2s	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	1.855 m2s				
<b>total</b>			<b>10.658,00 m2s</b>			<b>36.643,0 m2s</b>	<b>47.301,00 m2s</b>

## Observaciones

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 20% del SG-12 del PGOU 2002 como red pública exterior.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-8 pgou 2002

total superficie bruta	575.094 m2s
clasificación del suelo	clase categoría
uso global	urbanizable sectorizado - asumido industrial

índice de edificabilidad máxima	0,5000 m2c/m2s
edificabilidad máxima	287.547 m2c
coeficiente de uso	0,70
aprovechamiento máximo ponderado	201.283 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3500 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	100%	287.547	0,70	201.283	
TOTAL	100%	287.547		201.283	0,3500 uas/m2s

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL	LIBRES	Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
					0	0,00%	
				VPP	0	0,00%	
TOTAL			0	TOTAL	0	0,00%	0 viv/ha

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	47.989,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	126.738,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	158.841 m2s		equipamiento	44.646,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS					
<b>total</b>			<b>158.841,00 m2s</b>			<b>219.373,0 m2s</b>	<b>378.214,00 m2s</b>

## Observaciones

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscriben el 50% del SG-9 y el 20% del SG-15 del PGOU 2002 como redes públicas exteriores.
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- Dentro de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial, deberá preverse la localización de los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos.
- Dentro de los usos compatibles se permitirá el de industria suburbana, aplicándole todos los parámetros que se marcan en la ordenanza. Dicho uso no podrá superar el 50% de la superficie neta del uso industrial, y se aplicará a manzanas enteras.
- El sector participará en los costes de construcción de la glorieta y enlace con las vías de servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de un Estudio de Calidad de Suelos que permita caracterizarlos para definir el blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico, que deberán justificarse en base a las citadas características.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-9 pgou 2002

total superficie bruta	231.279 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - asumido
uso global	residencial mixto

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	80.948 m2c
coeficiente de uso	1,10
aprovechamiento máximo ponderado	89.288 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3861 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Unifamiliar	32%	26.180	1,50	39.270	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	4%	3.300	1,20	3.960	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	22%	17.820	1,00	17.820	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	8%	6.600	1,00	6.600	
SERVICIOS TERCIARIOS	33%	27.048	0,80	21.638	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>80.948</b>		<b>89.288</b>	<b>0,3861 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	187			LIBRES	220	50,00%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	33						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		165					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		55		VPP	220	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>440</b>	<b>TOTAL</b>	<b>440</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	44.093,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	64.922,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	9.950 m2s		equipamiento	26.502,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	6.306 m2s				
<b>total</b>			<b>16.256,00 m2s</b>			<b>135.517,0 m2s</b>	<b>151.773,00 m2s</b>

## Observaciones

<p>1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 80% del SG-12 del PGOU 2002 como red pública exterior.</p> <p>2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.</p> <p>5. A la Aprobación Definitiva del Plan Parcial se deberá acompañar un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se especificarán las alineaciones o en su caso se dará el visto bueno a las planteadas en dicho Plan.</p> <p>6. A la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se acompañará un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se permita conectar un viario en la rotonda de intersección de la M-600 con la variante de ésta.</p> <p>7. Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>8. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.</p> <p>9. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p> <p>10. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.</p>
---

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-10 pgou 2002

total superficie bruta	166.505 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - asumido
uso global	residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	58.277 m2c
coeficiente de uso	1,13
aprovechamiento máximo ponderado	65.613 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3941 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	38%	22.120	1,50	33.180	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	22%	12.798	1,00	12.798	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	8%	4.740	1,00	4.740	
SERVICIOS TERCIARIOS	32%	18.618	0,80	14.895	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>58.277</b>		<b>65.613</b>	<b>0,3941 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	158			LIBRES	158	50,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		119					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		40		VPP	158	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>316</b>	<b>TOTAL</b>	<b>316</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRRG			RRSS + RRRG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	29.333,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	41.324,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	8.358 m2s		equipamiento	31.633,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	4.007 m2s				
<b>total</b>			<b>12.365,00 m2s</b>			<b>102.290,0 m2s</b>	<b>114.655,00 m2s</b>

## Observaciones

<p>1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el SG-14 del PGOU 2002 como red pública exterior.</p> <p>2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.</p> <p>5. A la Aprobación Definitiva del Plan Parcial se deberá acompañar un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se especificarán las alineaciones viarias o en su caso se dará el visto bueno a las planteadas en dicho Plan.</p> <p>6. A la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se acompañará un informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM en el que se permita conectar un viario en la rotonda de intersección de la M-600 con la variante de ésta.</p> <p>7. Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>8. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.</p> <p>9. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p> <p>10. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.</p>
---

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector II-12 pgou 2002

total superficie bruta	108.136 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - asumido
uso global	residencial unifamiliar

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	37.847 m2c
coeficiente de uso	1,13
aprovechamiento máximo ponderado	42.911 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3968 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Unifamiliar	23%	8.680	1,50	13.020	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	23%	8.833	1,20	10.600	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	29%	10.935	1,00	10.935	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	11%	4.185	1,00	4.185	
SERVICIOS TERCIARIOS	14%	5.214	0,80	4.171	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>37.848</b>		<b>42.911</b>	<b>0,3968 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	62			LIBRES	135	50,00%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	73						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		101					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		34		VPP	135	50,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>270</b>	<b>TOTAL</b>	<b>270</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	25.645,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	23.367,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	6.352 m2s		equipamiento	11.803,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	2.561 m2s				
<b>total</b>			<b>8.913,00 m2s</b>			<b>60.815,0 m2s</b>	<b>69.728,00 m2s</b>

## Observaciones

<p>1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del Plan Parcial en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001.</p> <p>2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>4. En la urbanización del ámbito se cumplirá las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.</p> <p>5. Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.</p> <p>6. Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de los accesos que se considere oportunos desde la M-600.</p> <p>7. Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>8. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan Parcial en tramitación.</p> <p>9. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p> <p>10. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.</p>
---

## Anexo I.4. FICHAS P.A.U. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ASUMIDO

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	PAU-1 pgou 2002

total superficie bruta	320.073 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
uso global	categoría sectorizado - asumido residencial y terciario

índice de edificabilidad máxima	0,3547 m2c/m2s
edificabilidad máxima	113.535 m2c
coeficiente de uso	1,19
aprovechamiento máximo ponderado	116.789 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3649 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

### usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Unifamiliar	27%	30.360	1,50	45.540	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	15%	17.496	1,00	17.496	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	5%	6.048	1,00	6.048	
SERVICIOS TERCIARIOS	53%	59.631	0,80	47.705	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>113.535</b>		<b>116.789</b>	<b>0,3649 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	264			LIBRES	264	55,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		162					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		54		VPP	216	45,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>480</b>	<b>TOTAL</b>	<b>480</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	51.572,00 m2s	
<b>zona verde / espacio libre público</b>					zona verde	47.509,00 m2s	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	15.138 m2s		equipamiento	85.155,00 m2s	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	7.570 m2s				
<b>total</b>			<b>22.708,00 m2s</b>			<b>184.236,0 m2s</b>	<b>206.944,00 m2s</b>

### Observaciones

1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del PAU en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 33% del SG-5 del PGOU 2002 como red pública exterior
2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
5. El sector participará en los costes de construcción de la glorieta y primer tramo de la Ronda Interior de la M-600, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.
6. Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.
7. Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y de la CAM, de los accesos que se consideren oportunos.
8. Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
9. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan de Sectorización en tramitación.
10. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
11. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	PAU-2 pgou 2002

total superficie bruta	330.278 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - asumido
uso global	residencial mixto

índice de edificabilidad máxima	0,3603 m2c/m2s
edificabilidad máxima	119.013 m2c
coeficiente de uso	1,01
aprovechamiento máximo ponderado	120.220 uas
aprovechamiento unitario sector	0,3640 uas/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	38%	45.270	1,20	54.324	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	19%	23.175	1,00	23.175	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	10%	11.330	1,00	11.330	
USOS TERCARIOS	8%	9.026	0,80	7.220	
USOS MIXTOS	25%	30.213	0,80	24.170	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>119.013</b>		<b>120.220</b>	<b>0,3640 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	503			LIBRES	503	54,97%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		309					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		103		VPP	412	45,03%	
<b>TOTAL</b>			<b>915</b>	<b>TOTAL</b>	<b>915</b>	<b>100,00%</b>	<b>28 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRGG			RRSS + RRGG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
infraestructuras					infraestructuras	29.146,00 m2s	
zona verde / espacio libre público					zona verde	69.638,00 m2s	
equipamientos y servicios		Subtotal otros	53.672 m2s		equipamiento	54.538,00 m2s	
vivienda pública e integración social		VPP-VIS	7.960 m2s				
<b>total</b>			<b>61.632,00 m2s</b>			<b>153.322,0 m2s</b>	<b>214.954,00 m2s</b>

## Observaciones

1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del PAU en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 33% del SG-5 del PGOU 2002 como red pública exterior.
2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
5. Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.
6. Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de los accesos que se consideren oportunos desde la M-587.
7. Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
8. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan de Sectorización en tramitación.
9. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
10. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

plan general <b>2.006</b>	navalcarnero
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	<b>PAU-3</b> pgou 2002

<b>total superficie bruta</b>	306.952 m2s
<b>clasificación del suelo</b>	clase categoría
<b>uso global</b>	urbanizable sectorizado - asumido residencial mixto

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	0,3897 m2c/m2s
<b>edificabilidad máxima</b>	119.628 m2c
<b>coeficiente de uso</b>	1,05
<b>aprovechamiento máximo ponderado</b>	126.070 uas
<b>aprovechamiento unitario sector</b>	0,4107 uas/m2s
<b>aprovechamiento unitario área de reparto</b>	0,4022 uas/m2s

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	46%	54.668	1,20	65.602	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	26%	31.116	1,00	31.116	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	10%	11.385	1,00	11.385	
SERVICIOS TERCARIOS	19%	22.458	0,80	17.966	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>119.628</b>		<b>126.070</b>	<b>0,4107 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	497			LIBRES	497	54,98%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		308					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		99		VPP	407	45,02%	
<b>TOTAL</b>			<b>904</b>	<b>TOTAL</b>	<b>904</b>	<b>100,00%</b>	<b>29 viv/ha</b>

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRG			RRSS + RRG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	82.360,00 m2s	
<b>zona verde / espacio libre público</b>					zona verde	81.741,00 m2s	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	22.641 m2s		equipamiento	38.565,00 m2s	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	8.621 m2s				
<b>total</b>			<b>31.262,00 m2s</b>			<b>202.666,0 m2s</b>	<b>233.928,00 m2s</b>

**Observaciones**

<p>1. El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del PAU en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscriben el 33% del SG-5 y el 60% del SG-17 del PGOU 2002 como redes públicas exteriores.</p> <p>2. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>3. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>4. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.</p> <p>5. En relación con la Vía Pecuaría que afecta al sector, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Se tendrá en cuenta que no discurrirá por ella ningún viario rodado interior al sector; no serán dispuestas infraestructuras lineales eléctricas o hidráulicas a lo largo de su recorrido; y antes de iniciarse la urbanización del sector deberá deslindarse el dominio público pecuario afectado.</p> <p>6. Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.</p> <p>7. Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de los accesos que se consideren oportunos desde la M-587.</p> <p>8. Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaría incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>9. La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan de Sectorización en tramitación.</p> <p>10. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p> <p>11. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.</p>
---

plan general <b>2.006</b>	<b>navalcarnero</b>
<b>ficha de ordenación</b>	
ámbito urbanístico	<b>PAU-4</b> pgou 2002

<b>total superficie bruta</b>	<b>366.215 m2s</b>
<b>clasificación del suelo</b>	<b>urbanizable</b>
clase	<b>sectorizado - asumido</b>
categoría	<b>residencial mixto</b>
<b>uso global</b>	

<b>índice de edificabilidad máxima</b>	<b>0,3971 m2c/m2s</b>
<b>edificabilidad máxima</b>	<b>145.424 m2c</b>
coeficiente de uso	<b>1,05</b>
aprovechamiento máximo ponderado	<b>153.904 uas</b>
aprovechamiento unitario sector	<b>0,4203 uas/m2s</b>
aprovechamiento unitario área de reparto	<b>0,4022 uas/m2s</b>

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	45%	65.045	1,20	78.054	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )	26%	37.608	1,00	37.608	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )	14%	20.126	1,00	20.126	
USOS TERCIARIOS	16%	22.644	0,80	18.116	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>145.424</b>		<b>153.904</b>	<b>0,4203 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	549			<b>LIBRES</b>	549	49,95%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		375		<b>VPP</b>	550	50,05%	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		175		<b>TOTAL</b>	<b>1099</b>	<b>100,00%</b>	<b>30 viv/ha</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1099</b>				

redes públicas estructurantes	supramunicipales - RRSS			generales - RRRG			RRSS + RRRG
(VER OBSERVACIÓN Nº 1)	código	uso específico	superficie	código	uso específico	superficie	
<b>infraestructuras</b>					infraestructuras	<b>77.717,00 m2s</b>	
zona verde / espacio libre público					zona verde	<b>81.687,00 m2s</b>	
<b>equipamientos y servicios</b>		Subtotal otros	<b>21.135 m2s</b>		equipamiento	<b>78.698,00 m2s</b>	
<b>vivienda pública e integración social</b>		VPP-VIS	<b>11.048 m2s</b>				
<b>total</b>			<b>32.183,00 m2s</b>			<b>238.102,0 m2s</b>	<b>270.285,00 m2s</b>

**Observaciones**

- El Plan General asume expresamente la definición de Redes Públicas Estructurantes del PAU en tramitación, efectuada con los criterios de la disposición transitoria 4ª-1 de la Ley 9/2001. Se le adscribe el 40% del SG-17 del PGOU 2002 como red pública exterior
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.
- El sector participará en los costes de construcción de la glorieta y primer tramo de la Ronda Interior de la M-600, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.
- Se deberá adjuntar informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, a la Aprobación Definitiva, que marque las alineaciones de la edificación.
- Se deberá adjuntar, a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, Informe de la Dirección General de Carreteras de la CAM, de los accesos que se consideren oportunos desde la M-587.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La actuación contemplará las medidas de protección acústica prescritas en el estudio acústico del Plan de Sectorización en tramitación.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

## Anexo I.5. FICHAS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO REMITIDO

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 01

total superficie bruta	321.614 m2s
clasificación del suelo	urbанизizable
uso global	sectorizado - remitido industrial

índice de edificabilidad máxima	0,4000 m2c/m2s
edificabilidad máxima	128.646 m2c
coeficiente de uso	1,01
aprovechamiento máximo ponderado	129.610 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4030 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

### usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	60%	77.187	0,70	54.031	
TERCIARIO EMPRESARIAL	40%	51.458	1,50	77.187	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>128.646</b>		<b>131.219</b>	<b>0,4080 uas/m2s</b>



VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

### redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS						
	S1-RS-1	Reserva Viaria (Es)	18.104	S1-RG-1	Viario	38.941
	<b>Total Infraestructuras</b>			18.104		38.941
E. LIBRE PÚBLICO						
	<b>Total ZV</b>			S1-RG-2	Zona Verde	35.867
EQ. Y SERVICIOS						
				S1-RG-3	Equipamiento	38.996
	Vivienda pública e I.S. Tot. Eq. Soc. + Serv.					38.996
<b>TOTALES</b>			<b>18.104</b>			<b>113.804</b>

### Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II. Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico, que deberán justificarse en base a las citadas características.
- Dentro de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial, deberá preverse la localización de los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 2 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 60 dB(A) noche en usos industriales, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo IV sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 01</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> INDUSTRIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 321.614 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 128.646 m2</p> <p><b>Viario:</b> 38.941 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 18.104 m2 <b>Zona verde:</b> 35.867 m2 <b>Equipamiento:</b> 38.996 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés - Barrancos y vaguadas</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 07</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Palexeralfs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>Protección de las aguas</b></p> <p>El sector se localiza al norte del Barranco de Macingordo. La ordenación de dicho sector respetará el Dominio Público Hidráulico. En este sector se ubican los puntos de vertido 1 y 2. Se instalará una balsa de laminación en cada uno de ellos que diluya la carga contaminante que llegue al arroyo. Estos puntos vierten al Barranco de Macingordo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> <li>- El entorno del Barranco de Macingordo quedará preservado por otra zona verde lineal a lo largo de su cauce, formada por los sectores S-1, S-4, S-3 y S-2.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
<p>Protección del suelo</p> <p><i>"Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se establece en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II.</i></p> <p><i>Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico que deberá justificarse en base a las citadas características".</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
<p>Ocupación del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
<p>Protección de la fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
<p>Protección de la vegetación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
<p>Protección del paisaje</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
<p>Protección vías pecuarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes culturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes arqueológicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
<p>Gestión de residuos sólidos urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
<p>Consumo de agua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
<p>Ahorro de energía</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación lumínica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación electromagnética</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 02

total superficie bruta	430.896 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	industrial

índice de edificabilidad máxima	0,4000 m2c/m2s
edificabilidad máxima	172.358 m2c
coeficiente de uso	1,01
aprovechamiento máximo ponderado	173.651 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4030 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	60%	103.415	0,70	72.391	
TERCIARIO EMPRESARIAL	40%	68.943	1,50	103.415	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>172.358</b>		<b>175.806</b>	<b>0,4080 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

**redes públicas estructurantes**

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>				S2-RG-1	Viarío	55.213
<b>Total Infraestructuras</b>						55.213
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>				S2-RG-2	Zona Verde	69.629
<b>Total ZV</b>						69.629
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>				S2-RG-3	Equipamiento	52.830
Vivienda pública e I.S.						
<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>						52.830
<b>TOTALES</b>				<b>0</b>		<b>177.672</b>

**Observaciones**

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II. Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico, que deberán justificarse en base a las citadas características.
- Dentro de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial, deberá preverse la localización de los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 2 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 60 dB(A) noche en usos industriales, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo IV sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 02</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> INDUSTRIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 430.896 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 172.358 m2</p> <p><b>Viario:</b> 55.213 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 0 m2 <b>Zona verde:</b> 69.629 m2 <b>Equipamiento:</b> 52.830 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glacis - Barrancos y vaguadas</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 07</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Palexerafls</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas más expuestas).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Barranco de Macingordo. La ordenación de dicho sector respetará el Dominio Público Hidráulico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ninguna reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> <li>- El entorno del Barranco de Macingordo quedará preservado por otra zona verde lineal a lo largo de su cauce, formada por los sectores S-1, S-4, S-3 y S-2.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
<b>Protección del suelo</b>  <i>"Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se establece en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II.</i>  <i>Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico que deberá justificarse en base a las citadas características".</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
<b>Ocupación del suelo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
<b>Protección de la fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
<b>Protección de la vegetación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
<b>Protección del paisaje</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>Protección vías pecuarias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<b>Protección bienes culturales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<b>Protección bienes arqueológicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
<b>Gestión de residuos sólidos urbanos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
<b>Consumo de agua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
<b>Ahorro de energía</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
<b>Prevención contaminación lumínica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
<b>Prevención contaminación electromagnética</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general <b>2.006</b>	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	<b>sector 03</b>

total superficie bruta	731.363 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
uso global	categoría sectorizado - remitido industrial

índice de edificabilidad máxima	0,4000 m2c/m2s
edificabilidad máxima	292.545 m2c
coeficiente de uso	1,01
aprovechamiento máximo ponderado	294.739 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4030 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de repartc	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	60%	175.527	0,70	122.869	
TERCIARIO EMPRESARIAL	40%	117.018	1,50	175.527	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>292.545</b>		<b>298.396</b>	<b>0,4080 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS				S3-RG-1	Viario	46.962
	<b>Total Infraestructuras</b>					46.962
E. LIBRE PÚBLICO				S3-RG-2	Zona Verde	146.402
	<b>Total ZV</b>					146.402
EQ. Y SERVICIOS				S3-RG-3	Equipamiento	126.300
	Vivienda pública e I.S.					
	<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>			0		126.300
<b>TOTALES</b>				<b>0</b>		<b>319.664</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II. Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico, que deberán justificarse en base a las citadas características.
- Dentro de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial, deberá preverse la localización de los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 8 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberán haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores S-2 y S-1; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de los tres sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 60 dB(A) noche en usos industriales, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo IV sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 03</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> INDUSTRIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 731.363 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 292.545 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 46.962 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 0 m2 <b>Zona verde:</b> 146.402 m2 <b>Equipamiento:</b> 126.300 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glacias - Barrancos y vaguadas</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 07</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Palixeralfs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas más expuestas).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Barranco de Macingordo. La ordenación de dicho sector respetará el Dominio Público Hidráulico.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> <li>- El entorno del Barranco de Macingordo quedará preservado por otra zona verde lineal a lo largo de su cauce, formada por los sectores S-1, S-4, S-3 y S-2.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverán porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> <li>- En este sector se ubica el punto de vertido 3, como medida correctora se instalará una balsa de laminación que diluya la carga contaminante que llegue al arroyo. Estos puntos vierten al Barranco de Macingordo.</li> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
<p>Protección del suelo</p> <p><i>"Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se establece en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II.</i></p> <p><i>Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico que deberá justificarse en base a las citadas características".</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
<p>Ocupación del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
<p>Protección de la fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
<p>Protección de la vegetación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
<p>Protección del paisaje</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
<p>Protección vías pecuarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes culturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes arqueológicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
<p>Gestión de residuos sólidos urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
<p>Consumo de agua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
<p>Ahorro de energía</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación lumínica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación electromagnética</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> </ul>



<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 04</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> INDUSTRIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 553.019 m<sup>2</sup> <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 221.208 m<sup>2</sup></p> <p><b>Viario:</b> 60.427 m<sup>2</sup> <b>Reserva viario Estado:</b> 29.038 m<sup>2</sup> <b>Zona verde:</b> 72.919 m<sup>2</sup> <b>Equipamiento:</b> 91.046 m<sup>2</sup></p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertientes-Glaciés</li> <li>- Barrancos y vaguadas</li> </ul> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 07</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Palexerafls</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo Bastos y el Barranco de Macingordo. La ordenación de dicho sector respetará el Dominio Público Hidráulico de ambos cauces, delimitado en el Estudio Hidrológico. El Arroyo de Bastos queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-4, S-8, S-6 y S-5. Asimismo, el entorno del Barranco de Macingordo quedará preservado por otra zona verde lineal a lo largo de su cauce, formada por los sectores S-4, S-3, S-2 y S-1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
<p>Protección del suelo</p> <p><i>"Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se establece en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II.</i></p> <p><i>Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico que deberá justificarse en base a las citadas características".</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
<p>Ocupación del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
<p>Protección de la fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
<p>Protección de la vegetación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
<p>Protección del paisaje</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
<p>Protección vías pecuarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes culturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes arqueológicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
<p>Gestión de residuos sólidos urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
<p>Consumo de agua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
<p>Ahorro de energía</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación lumínica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación electromagnética</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general <b>2.006</b>	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	<b>sector 05</b>

total superficie bruta	856.619 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
uso global	categoría sectorizado - remitido industrial

índice de edificabilidad máxima	0,4000 m2c/m2s
edificabilidad máxima	342.648 m2c
coeficiente de uso	1,01
aprovechamiento máximo ponderado	345.217 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4030 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de repartc	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	60%	205.589	0,70	143.912	
TERCIARIO EMPRESARIAL	40%	137.059	1,50	205.589	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>342.648</b>		<b>349.501</b>	<b>0,4080 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS				S5-RG-1	Viario	32.181
	<b>Total Infraestructuras</b>					32.181
E. LIBRE PÚBLICO				S5-RG-2	Zona Verde	198.033
	<b>Total ZV</b>					198.033
EQ. Y SERVICIOS				S5-RG-3	Equipamiento	163.717
	Vivienda pública e I.S.					
	<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>			0		163.717
<b>TOTALES</b>				0		393.931

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II. Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico, que deberán justificarse en base a las citadas características.
- Dentro de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Parcial, deberá preverse la localización de los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 6 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-4.; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 60 dB(A) noche en usos industriales, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo IV sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 05</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> INDUSTRIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 856.619 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 342.648 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 32.181 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 0 m2 <b>Zona verde:</b> 198.033 m2 <b>Equipamiento:</b> 163.717 m2</p>	<p><b>Unidad Topográfica:</b> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><b>Unidades geomorfológicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertientes-Glacias</li> <li>- Barrancos y vaguadas</li> <li>- Fondos de valle</li> </ul> <p><b>Subcuenca hidrográfica:</b> 07</p> <p><b>Unidad Hidrogeológica:</b> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><b>Unidades edafológicas:</b> Palexeralfs y Xerorthents</p> <p><b>Unidad Paisajística:</b> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas más expuestas).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
Protección de las aguas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul> <p>El límite oeste del sector, está formado por el Arroyo Bastos. La ordenación de dicho sector respetará el Dominio Público Hidráulico delimitado en el Estudio Hidrológico. El Arroyo de Bastos queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-5, S-8, S-6 y S-4</p>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
<p>Protección del suelo</p> <p><i>"Para la tramitación del Plan Parcial será preceptiva la realización de una caracterización analítica de los suelos, cuyo contenido se establece en el documento de instrucción elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y se corresponde con la denominada Fase II.</i></p> <p><i>Se trata de una condición para los documentos de aprobación inicial del Plan Parcial y deberá ser informado por la Dirección General de Medio Ambiente Urbano. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional. Dicha caracterización tendrá en cuenta las características de los nuevos usos al definir tanto la estrategia de muestreo como el programa analítico que deberá justificarse en base a las citadas características".</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
<p>Ocupación del suelo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
<p>Protección de la fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
<p>Protección de la vegetación</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
<p>Protección del paisaje</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
<p>Protección vías pecuarias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
<p>Protección bienes culturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
<p>Protección bienes arqueológicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
<p>Gestión de residuos sólidos urbanos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
<p>Consumo de agua</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
<p>Ahorro de energía</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación lumínica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
<p>Prevención contaminación electromagnética</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 06

total superficie bruta	535.336 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	187.368 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	215.473 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	80.568	0,70	56.398	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	106.800	1,50	160.199	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>187.368</b>		<b>216.597</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>



VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS						
	S6-RS-1	Reserva Viaria (Es	38.274	S6-RG-1	Viario	60.381
	<b>Total Infraestructuras</b>					60.381
E. LIBRE PÚBLICO						
				S6-RG-2	Zona Verde	131.382
<b>Total ZV</b>					131.382	
EQ. Y SERVICIOS						
				S6-RG-3	Equipamiento	0
	Vivienda pública e I.S. Tot. Eq. Soc. + Serv.					0
<b>TOTALES</b>			<b>38.274</b>			<b>191.763</b>

## Observaciones

<p>1. La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.</p> <p>2. El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).</p> <p>3. En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.</p> <p>4. El sector participará en los costes de construcción de la Vía de Servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.</p> <p>5. Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 4 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-4.; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.</p> <p>6. Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.</p> <p>7. Condiciones acústicas: - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector. - Limitaciones en usos en el sector: · De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno. · De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.</p> <p>8. Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.</p> <p>9. El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.</p> <p>10. Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.</p>
--

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 06</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 535.336 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 187.368 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 60.381 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 38.274 m2 <b>Zona verde:</b> 131.382 m2 <b>Equipamiento:</b> 0 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie culminante de las Campiñas</li> <li>- Vertientes-Glaciés</li> <li>- Barrancos y vaguadas</li> <li>- Fondos de valle</li> </ul> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs y Xerorthents</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
Protección de las aguas	<p>El sector se localiza en el entorno del Arroyo de Bastos. La ordenación se ajusta de forma que se respete el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de Bastos queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-6, S-8, S-5 y S-4.</p>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 07

total superficie bruta	911.898 m2s
clasificación del suelo	clase urbánizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	319.164 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	367.039 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	137.241	0,70	96.068	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	181.924	1,50	272.885	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>319.164</b>		<b>368.954</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>						
	S7-RS-1	Reserva Viaria (Es)	78.124	S7-RG-1	Viario	51.069
	S7-RS-2	Reserva Viaria (CA)	133.744			
	<b>Total Infraestructuras</b>		211.868			51.069
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>						
				S7-RG-2	Zona Verde	38.079
	<b>Total ZV</b>					38.079
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>						
				S7-RG-3	Equipamiento	140.031
	Vivienda pública e I.S.					
	<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>			0		140.031
<b>TOTALES</b>			<b>211.868</b>			<b>229.179</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de las Vías de Servicio de la A-5 y la M-404, así como en la duplicación del tronco de esta última, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacte.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 2 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector. (Excepto en pieza 7b).
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 07</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 911.898 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 319.164 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 51.069 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 78.124 m2 <b>Reserva viario CAM:</b> 133.744 m2 <b>Zona verde:</b> 38.079 m2 <b>Equipamiento:</b> 140.031 m2</p>	<p><b>Unidad Topográfica:</b> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><b>Unidades geomorfológicas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertientes-Glacis</li> <li>- Barrancos y vaguadas</li> <li>- Superficies culminantes campiñas</li> <li>- Fondos de valle</li> </ul> <p><b>Subcuenca hidrográfica:</b> 04</p> <p><b>Unidad Hidrogeológica:</b> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><b>Unidades edafológicas:</b> Palexeralfs</p> <p><b>Unidad Paisajística:</b> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas más expuestas).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
Protección de las aguas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 08

total superficie bruta	743.527 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	260.234 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	299.270 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	111.901	0,70	78.331	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	148.334	1,50	222.500	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>260.234</b>		<b>300.831</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

INFRAESTRUCTURAS	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
	S8-RS-1	Reserva Viaria (CA)	92.003	S8-RG-1	Viario	55.955
<b>Total Infraestructuras</b>			<b>92.003</b>			<b>55.955</b>
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>				S8-RG-2	Zona Verde	186.850
<b>Total ZV</b>						<b>186.850</b>
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>				S8-RG-3	Equipamientos	0
<b>TOTALES</b>			<b>92.003</b>			<b>242.805</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de las Vías de Servicio de la M-404, así como en la duplicación del tronco de ésta, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 4 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberán haberse aprobado definitivamente los Proyectos de Urbanización de los Sectores S-6 y S-7; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de los tres sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 08</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 743.527 m<sup>2</sup> <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 260.234 m<sup>2</sup></p> <p><b>Viario:</b> 55.955 m<sup>2</sup> <b>Reserva viario CAM:</b> 92.003 m<sup>2</sup> <b>Zona verde:</b> 186.850 m<sup>2</sup> <b>Equipamiento:</b> 0 m<sup>2</sup></p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertientes-Glaciés</li> <li>- Barrancos y vaguadas</li> <li>- Fondos de valle</li> </ul> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs y Xerorthents</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la R-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<p><b>Protección de las aguas</b></p> <p>El sector se localiza entre los Arroyos de la Fuente Molina y de Bastos. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico de ambos arroyos. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-8, S-13, S-12, S-11, S-10, S-9 y S-7b. De igual forma, el entorno del Arroyo de Bastos quedará preservado por otra zona verde lineal a lo largo de su cauce, formada por los sectores S-8, S-6, S-5 y S4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
<p><b>Control de efluentes</b></p> <p>En este sector se sitúa el punto de vertido 9. Como medida correctora se instalará una balsa de laminación con el fin de diluir la carga contaminante que llegue al arroyo de Valdecobachos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 09

total superficie bruta	291.647 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	102.076 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	117.388 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	43.893	0,70	30.725	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	58.184	1,50	87.275	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>102.076</b>		<b>118.000</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS						
				S9-RG-1	Viario	33.216
		S9-RS-1	Reserva Viaria (CA)	11.614		
	<b>Total Infraestructuras</b>					<b>33.216</b>
E. LIBRE PÚBLICO						
	<b>Total ZV</b>			S9-RG-2	Zona Verde	49.978
						<b>49.978</b>
EQ. Y SERVICIOS						
				S9-RG-3	Equipamientos	33.492
	Vivienda pública e I.S.					
<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>						<b>33.492</b>
<b>TOTALES</b>			<b>11.614</b>			<b>116.686</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de las Vías de Servicio de la M-404, así como en la duplicación del tronco de ésta, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 4 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 09</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 291.647 m<sup>2</sup> <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 102.076 m<sup>2</sup></p> <p><b>Viario:</b> 33.216 m<sup>2</sup> <b>Reserva viario Estado:</b> 0 m<sup>2</sup> <b>Reserva viario CAM:</b> 11.614 m<sup>2</sup> <b>Zona verde:</b> 49.978 m<sup>2</sup> <b>Equipamiento:</b> 33.492 m<sup>2</sup></p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés - Fondos de valle</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs y Xerorthents</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la R-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de la Fuente Molina. La ordenación se ajusta de forma que se respete el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-9, S-13, S-12, S-11, S-10, S-8 y S-7b.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
<b>Control de efluentes</b>  En este sector se sitúa el punto de vertido 6, como medida correctora se instalará una balsa de laminación para diluir la carga contaminante que llegue al arroyo de la Fuente Molina.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	<b>sector 10</b>

<b>total superficie bruta</b>		<b>468.307 m2s</b>
<b>clasificación del suelo</b>	clase	urbanizable
	categoría	sectorizado - remitido
<b>uso global</b>		parque empresarial

<b>índice de edificabilidad máxima</b>		<b>0,3500 m2c/m2s</b>
<b>edificabilidad máxima</b>		<b>163.907 m2c</b>
<b>coeficiente de uso</b>		<b>1,15</b>
<b>aprovechamiento máximo ponderado</b>		<b>188.494 ua</b>
<b>aprovechamiento unitario sector</b>		<b>0,4025 ua/m2s</b>
<b>aprovechamiento unitario área de reparto</b>		<b>0,4022 uas/m2s</b>

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	70.480	0,70	49.336	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	93.427	1,50	140.141	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>163.907</b>		<b>189.477</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			<b>LIBRES</b>	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		<b>VPP</b>	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

**redes públicas estructurantes**

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>						
	S10-RS-1	Reserva Viaria (Es	38.908	S10-RG-1	Viario	0
	S10-RS-2	R. Viaria M-600 (C	94.961			
	<b>Total Infraestructuras</b>					0
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>						
				S10-RG-2	Zona Verde	60.941
<b>Total ZV</b>					60.941	
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>						
				S10-RG-3	Equipamientos	0
	Vivienda pública e I.S.					
	Tot. Eq. Soc. + Serv.					0
<b>TOTALES</b>			<b>133.869</b>			<b>60.941</b>

**Observaciones**

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de la Vía de Servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 2 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 10</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 468.307 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 163.907 m2</p> <p><b>Reserva viario Estado:</b> 38.908 m2 <b>Reserva viario CAM:</b> 94.961 m2 <b>Zona verde:</b> 60.941 m2 <b>Equipamiento:</b> 0 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés - Superficie culminante de las campiñas</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de la Fuente Molina. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-10, S-13, S-12, S-11, S-9, S-8 y S-7b.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 11

total superficie bruta	413.491 m2s
clasificación del suelo	clase categoría
uso global	urbanizable sectorizado - remitido parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	144.722 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	166.430 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	62.230	0,70	43.561	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	82.491	1,50	123.737	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>144.722</b>		<b>167.298</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>						
				S11-RG-1	Viaro	25.957
<b>Total Infraestructuras</b>				0		25.957
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>						
<b>Total ZV</b>				S11-RG-2	Zona Verde	66.918
						66.918
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>						
				S11-RG-3	Equipamientos	95.678
<b>TOTALES</b>				0		188.553

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 6 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-9.; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 11</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 413.491 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 144.722 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 25.957 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 0 m2 <b>Zona verde:</b> 66.918 m2 <b>Equipamiento:</b> 95.678 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la R-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de la Fuente Molina. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-11, S-13, S-12, S-10, S-9, S-8 y S-7b.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 12

total superficie bruta	323.510 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	113.229 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	130.213 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c).	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	48.688	0,70	34.082	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	64.540	1,50	96.810	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>113.229</b>		<b>130.892</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
INFRAESTRUCTURAS	S12-RS-1	Reserva Viaria (Es)	73.730	S12-RG-1	Viario	0
	S12-RS-2	R. Viaria M-600 (C)	101.988			
	Total Infraestructuras		175.718			0
E. LIBRE PÚBLICO				S12-RG-2	Zona Verde	0
EQ. Y SERVICIOS	Total ZV					0
				S12-RG-3	Equipamientos	0
	Vivienda pública e I.S.					
	Tot. Eq. Soc. + Serv.					0
<b>TOTALES</b>			<b>175.718</b>			<b>0</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de la Vía de Servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 2 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 12</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 323.510 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 113.229 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 0 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 73.730 m2 <b>Reserva viaria CAM:</b> 101.988 m2 <b>Zona verde:</b> 0 m2 <b>Equipamiento:</b> 0 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Superficies culminantes de las campiñas - Vertientes-Glacis</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxerafs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de la Fuente Molina. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-12, S-13, S-11, S-10, S-9, S-8 y S-7b.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
Control de efluentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizaran plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 13

total superficie bruta	782.324 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	273.813 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	314.885 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	118.764	0,70	83.135	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	157.431	1,50	236.146	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>276.194</b>		<b>319.281</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0					
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	S13-RS-1	Reserva Viaria (Es)	52.495	S13-RG-1	Viario	55.908
	S13-RS-2	EDAR Sur	41.210	S13-RG-4	NUEVA SUBESTA	6.803
	<b>Total Infraestructuras</b>					62.711
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>				S13-RG-2	Zona Verde	56.628
<b>Total ZV</b>					56.628	
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>	S13-RS-3	Equipamiento	0	S13-RG-3	Equipamientos	128.090
	Vivienda pública e I.S.					
	<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>					128.090
<b>TOTALES</b>			<b>93.705</b>			<b>247.429</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de la Vía de Servicio de la A-5, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 4 años. Previamente a la formulación de la iniciativa, deberá haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector S-12.; a no ser que se trate de una iniciativa conjunta de ambos sectores, en cuyo caso podrán desarrollarse simultáneamente.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 13</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 782.324 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 273.813 m2</p> <p><b>Viario:</b> 55.908 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 52.495 m2 <b>Zona verde:</b> 56.628 m2 <b>Equipamiento:</b> 128.090 m2 <b>EDAR Sur:</b> 41.210 m2 <b>Subestación Norte:</b> 6.803 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 04</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la R-5 y A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de la Fuente Molina. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico. El Arroyo de la Fuente Molina queda preservado mediante una amplia zona verde a ambos lados del cauce, reservada por los sectores S-13, S-12, S-11, S-10, S-9, S-8 y S-7b.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
<b>Control de efluentes</b>  En un Sistema General Adscrito a este sector se va a construir la EDAR sur que vierte al Arroyo de Valdecobachos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 14

total superficie bruta	628.903 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	parque empresarial

índice de edificabilidad máxima	0,3500 m2c/m2s
edificabilidad máxima	220.116 m2c
coeficiente de uso	1,15
aprovechamiento máximo ponderado	253.133 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4025 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

## usos pormenorizados

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO	43%	94.650	0,70	66.255	
TERCIARIO EMPRESARIAL	57%	125.466	1,50	188.199	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>220.116</b>		<b>254.454</b>	<b>0,4046 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv./Ha.)
Vivienda Libre Unifamiliar	0			LIBRES	0	0,00%	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m <sup>2</sup> )		0					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m <sup>2</sup> )		0		VPP	0	0,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>	<b>0 viv/ha</b>

## redes públicas estructurantes

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>						
	S14-RS-1	Reserva Viaria (Es)	56.728	S14-RG-1	Viario	66.380
	S14-RS-2	Reserva Viaria (CA)	30.164			
	S14-RS-3	EDAR NORTE (CA)	49.967			
	<b>Total Infraestructuras</b>		<b>136.859</b>			<b>66.380</b>
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>						
				S14-RG-2	Zona Verde	84.480
	<b>Total ZV</b>					<b>84.480</b>
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>						
				S14-RG-3	Equipamientos	30.527
		Vivienda pública e I.S.				
		<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>				<b>30.527</b>
<b>TOTALES</b>			<b>136.859</b>			<b>181.387</b>

## Observaciones

- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- El sector participará en los costes de construcción de la Ronda Exterior de la M-600, conforme a lo determinado en el Estudio de Viabilidad del PGOU y en el Plan Especial que a tal efecto se redacta.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 4 años.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Barreras de Terciario: ubicadas en las parcelas más expuestas, con edificios de aproximadamente 11 metros de altura que minimicen el ruido del interior del sector.
  - Limitaciones en usos en el sector:
    - De 55 dB(A) noche en usos terciarios, considerándose estos niveles como el límite máximo al que se puede permitir llegar en fachada de uso tipo III sin necesidad de adoptar medidas especiales de aislamiento, si se considera que la actividad tendrá funcionamiento tanto diurno como nocturno.
    - De 65 dB(A) día en las manzanas de uso tipo III, si se fija que el funcionamiento sea únicamente diurno.
- Vías Pecuarias: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarias no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- El Plan Parcial incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: La aprobación definitiva del Plan Parcial requerirá el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo. Dicho informe deberá recabarse con motivo de la aprobación inicial durante el trámite de información pública, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los Planes Parciales deberán cumplir las condiciones referentes a Redes Supramunicipales que se detallan en el artículo 10.1.13 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 14</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> PARQUE EMPRESARIAL</p> <p><b>Superficie total:</b> 628.903 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 220.116 m2</p> <p><b>Viaro:</b> 66.380 m2 <b>Reserva viario Estado:</b> 56.728 m2 <b>Reserva viario CAM:</b> 30.164 m2 <b>Zona verde:</b> 84.480 m2 <b>Equipamiento:</b> 30.527 m2 <b>EDAR Norte (CAM):</b> 49.967 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Superficie de Navalcarnero</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés - Superficies culminantes de las campiñas</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 02</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs y Xerochrepts</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Mosaicos agroforestales</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- Se realizarán retranqueos de las manzanas industriales ajustándose a la isófona de 70 dB día o a la isófona de 60 dB noche en caso de actividad nocturna o bien se realizará un diseño de los edificios opaco al ruido, que asegure el cumplimiento de la normativa en el interior del edificio (especialmente en las fachadas expuestas a la A-5).</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera del Arroyo de Casa del Mingo. La ordenación se ajusta de forma que se respeta el Dominio Público Hidráulico. El límite del sector no afectará directamente a dicho cauce.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
<b>Control de efluentes</b>  En este sector S-14 existen tres puntos de vertido de aguas pluviales. En un Sistema General Adscrito a este sector se va a construir la EDAR norte que vierte al Arroyo Grande.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> <li>- Se reservará suelo para la creación de un punto limpio, adecuadamente acondicionado para recibir ciertos tipos de residuos domésticos.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> </ul>

plan general 2.006	navalcarnero
ficha de ordenación	
ámbito urbanístico	sector 15

total superficie bruta	1.460.888 m2s
clasificación del suelo	clase urbanizable
	categoría sectorizado - remitido
uso global	residencial mixto
índice de edificabilidad máxima	0,3600 m2c/m2s
edificabilidad máxima	525.920 m2c
coeficiente de uso	1,12
aprovechamiento máximo ponderado	589.427 ua
aprovechamiento unitario sector	0,4035 ua/m2s
aprovechamiento unitario área de reparto	0,4022 uas/m2s

**usos pormenorizados**

USOS	Reparto Edificabilidades (%)	Edificabilidad (m² c.)	Coef. Homogeneización	Aprovechamiento (u.a.)	Aprovechamiento Unitario u.a/m²
Vivienda Libre Colectiva en Bloque	47%	244.938	1,25	306.173	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	10%	53.654	1,20	64.385	
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)	23%	119.555	1,00	119.555	
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)	11%	55.244	1,00	55.244	
Comercio en bajos	2%	11.574	0,80	9.259	
Terciario Comercial TC	8%	40.955	0,85	34.812	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>525.920</b>		<b>589.427</b>	<b>0,4035 uas/m2s</b>

VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS LIBRES	Nº VIVIENDAS PROTECCIÓN	Nº VIVIENDAS TOTAL		Nº VIVIENDAS TOTAL	REPARTO VIVIENDAS	DENSIDAD (viv./Ha.)
Vivienda Libre Colectiva en Bloque	2.325			LIBRES	2.841	55,00%	
Vivienda Libre Colectiva en Manzana	516						
Vivienda de Protección VPP-B (<110 m²)		1.743					
Vivienda de Protección VPP-L (>110 m²)		581		VPP	2.324	45,00%	
<b>TOTAL</b>			<b>5.165</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5.165</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 viv/ha</b>

**redes públicas estructurantes**

	SUPRAMUNICIPALES			GENERALES		
	Código	Uso específico	Superficie	Código	Uso específico	Superficie
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>						
	S15-RS-1	Reserva Viaria (CA)	38.000	S15-RG-1	Viario	145.418
	S15-RS-2	Reserva MINTRA	4.041			
	S15-RS-4	Depósito CYII	21.154			
	<b>Total Infraestructuras</b>		<b>63.195</b>			<b>145.418</b>
<b>E. LIBRE PÚBLICO</b>						
				S15-RG-2	Zona Verde	310.169
	<b>Total ZV</b>					<b>310.169</b>
<b>EQ. Y SERVICIOS</b>						
				S15-RG-3	Equipamientos	142.749
	Vivienda pública e	S15-RS-3	VIS (CAM)			
	<b>Tot. Eq. Soc. + Serv.</b>		<b>80.499</b>			<b>142.749</b>
<b>TOTALES</b>			<b>143.694</b>			<b>598.336</b>

**Observaciones**

- Ordenación Pormenorizada establecida en el propio Plan General
- La actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las nuevas infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento, depuración y riego) de forma proporcional a su demanda de agua y caudal de vertido; conforme a lo reflejado en la 2ª adenda al Convenio a suscribir entre el canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Navalcarnero.
- El sector participará en los costes de ejecución de todas las conexiones, suplementos y refuerzos de las distintas redes de servicios urbanos e infraestructuras; tanto las hidráulicas referidas en el punto anterior como las de accesos viarios, enterramientos de líneas eléctricas, etc; todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas en el Plan General y en sus instrumentos complementarios. (Estudio de Viabilidad y Plan Director de Infraestructuras).
- En la urbanización del ámbito se cumplirán las condiciones que establece el Decreto 131/1997 en relación con el enterramiento de líneas eléctricas existentes.
- Se establece una franja de protección de 100 metros de ancho en la zona de contacto entre el límite del sector y el Parque Regional del Guadarrama, donde la Ordenación Pormenorizada del Sector establecerá una franja de Zona Verde Pública con tratamiento de reforestación, en continuidad con el pinar colindante.
- Condiciones temporales: Plazo Máximo para la formulación de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001): 1 año. Ordenación Pormenorizada establecida en el propio Plan General
- La Aprobación Definitiva del proyecto de Urbanización queda condicionada a la firma de la Adenda al Convenio CYII-Ayto. y al inicio de las obras c
  - Nueva tubería de diámetro 1200/100 mm desde la conducción de Valmayor hasta el nuevo depósito de Navalcarnero.
  - Nueva estación depuradora situada en el noroeste del municipio, con una capacidad mínima de tratamiento de vertidos de 23.000 m3/día. No obstante, el Canal de Isabel podrá eximir de esta exigencia en función de sus previsiones.
- Las licencias de primera ocupación y actividad quedarán condicionadas a la puesta en servicio de las obras anteriores, y además las restantes infraestructuras necesarias para garantizar el suministro de abastecimiento de agua potable y el saneamiento y la depuración del ámbito.
- En el caso de realizarse movimientos de tierras o excavaciones en la zona ocupada por la escombrera, deberá procederse al seguimiento ambiental de dichos trabajos, con el fin de asegurar su carácter inerte.
- Conforme al artículo 13 de la Ley 3/2007, de la Comunidad de Madrid, la Ordenación Pormenorizada del sector no permitirá alturas de edificación superiores a tres plantas más ático.
- Condiciones acústicas:
  - Los equipamientos sin definir presentes en este sector deben destinarse a usos con sensibilidad tipo III definida en el Decreto 78/1999 de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, como son uso deportivo, recreativo o servicios distintos a los usos con sensibilidad tipo I (sanitario, cultural o docente).
  - Aplicación de asfalto poroso en los viarios interiores, especialmente en los que mayor tráfico recogen.
  - Aislamiento adicional en fachadas residenciales sometidas a niveles nocturnos entre los valores de 45 dB y 47,5 dB:
    - aislamiento de acristalamientos superior a 27 dB(A).
    - dormitorios y estancias, y preferentemente situadas en la fachada contraria a la fuente de ruido, o en caso de no estarlo, dotadas de ventilación forzada o con aperturas de ventilación no orientadas hacia la fuente de ruido.
    - En las fachadas en las que el nivel sonoro nocturno supere los 47,5 dB no será suficiente un aislamiento adicional como se ha descrito, por lo que se propone un retranqueo de fachada hasta un punto que quede dentro de la isófona nocturna de 47,5 dB.
    - En ningún caso se podrán situar las fachadas de las viviendas más allá de la siguiente isófona (50 dB(A) noche), se tomen o no medidas adicionales de aislamiento.
- Vías Pecuarías: En el caso de existir una vía pecuaria incluida en el sector o colindante a él, el Plan Parcial deberá ser informado por la Dirección General competente. Las vías pecuarías no serán utilizadas en ningún caso para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarías. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, canalizaciones, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Antes de ninguna actuación el órgano competente en materia de vías pecuarías delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta ficha, así como la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el sector, si las hubiera.
- La ordenación pormenorizada incorporará una red de vías ciclistas interior al ámbito, independiente del tráfico rodado, integrada en la estructura viaria del sector.
- Redes Supramunicipales: Se cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 10.2.2 de la Normativa Urbanística.

<b>FICHA DE CONDICIONANTES AMBIENTALES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>sector 15</b>
<b>SITUACIÓN</b>	
	
<b>USOS PREVISTOS</b>	<b>VALORES NATURALES</b>
<p><b>Uso global:</b> RESIDENCIAL MIXTO (Vivienda Colectiva / Vivienda Unifamiliar)</p> <p><b>Superficie total:</b> 1.460.888 m2 <b>Superficie edificabilidad máxima:</b> 525.920 m2</p> <p><b>Viario:</b> 145.418 m2 <b>Reserva viario CAM:</b> 38.000 m2 <b>Reserva MINTRA CAM:</b> 4.041 m2 <b>Depósito CYII:</b> 21.154 m2 <b>VIS CAM:</b> 80.499 m2 <b>Zona verde:</b> 310.169 m2 <b>Equipamiento:</b> 142.749 m2</p>	<p><u>Unidad Topográfica:</u> Laderas vertientes de los Vegones-Guadarrama Superficie de Navalcarnero</p> <p><u>Unidades geomorfológicas:</u> - Vertientes-Glaciés - Fondos de valle</p> <p><u>Subcuenca hidrográfica:</u> 05</p> <p><u>Unidad Hidrogeológica:</u> Terciario detrítico de Madrid</p> <p><u>Unidades edafológicas:</u> Haploxeralfs y Xerorthents</p> <p><u>Unidad Paisajística:</u> Campiñas de labor</p>
<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>ATMÓSFERA</b>	
Calidad del aire y niveles sonoros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvos y gases en valores superiores a los establecidos por la ley.</li> <li>- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.</li> <li>- Los edificios se orientarán de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección de incidencia del mismo.</li> <li>- Los volúmenes de la edificación se distribuirán de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.</li> <li>- En este sector como medida de protección en viarios se aplicará: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Asfalto poroso y reducción de la velocidad de circulación a 40 Km/h e incluso a 30 km/h en los viarios y rotondas indicados con mayor tráfico.</li> </ul> </li> <li>- Se propone un retranqueo hasta la isófona de 45 dB para uso residencial, o hasta la de 47,5 dB si se aplican medidas complementarias de aislamiento.</li> </ul>
Efecto isla de calor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales se realizarán plantaciones lineales de arbolado, que contribuyan a crear zonas de sombra para la reducción del calor en zonas pavimentadas y asfaltadas.</li> <li>- Las separaciones internas de los aparcamientos proyectados contarán con plantaciones lineales de arbolado de sombra, que mejorarán ambientalmente los mismos y tendrán efectos microclimáticos positivos.</li> </ul>
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>Protección de las aguas</b>  El sector se localiza en la cabecera de los Arroyos de la Mina y de los Alamillos. La ordenación se ajusta respetando el Dominio Público Hidráulico de ambos cauces delimitado en el Estudio Hidrológico. El límite norte del sector coincide con el cauce del Arroyo de la Mina, donde se ha ubicado una zona verde que preserva dicho cauce.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá respetarse tanto los cauces como las zonas de servidumbre, evitándose la desviación de los cauces naturales</li> <li>- En los cauces se evitará la localización de cualquier instalación o servidumbre, así como de canteras, zonas de préstamos y caballeros.</li> <li>- Se diseñarán planes de conservación, restauración o renaturalización de los cauces fluviales.</li> <li>- Se respetarán franjas libres de edificación alrededor de los cauces y sus zonas de servidumbre.</li> <li>- No se realizará ningún tipo de reparación mecánica de maquinaria, ni cambios de aceite.</li> </ul>
<b>Control de efluentes</b>  En cada arroyo existe un punto de vertido de aguas pluviales. Como medida correctora, se instalará una balsa de laminación en cada punto de vertido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se preverá un 20% de la superficie bruta del sector de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable propuesto.</li> <li>- Se utilizarán materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo.</li> <li>- Se realizarán plantaciones en las infraestructuras viarias para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías.</li> <li>- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales.</li> <li>- Se construirán depósitos de laminación, retardadores de flujo en sumideros en tejados y trampas de sedimentos y grasas.</li> <li>- No podrá conectarse caudales diluidos superior diez veces el caudal medio o cinco veces el caudal punta.</li> </ul>

<b>MEDIDAS Y RECOMENDACIONES AMBIENTALES A APLICAR</b>	
<b>GEOMORFOLOGÍA-SUELOS</b>	
Protección del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se procederá a la retirada selectiva, almacenamiento y posterior reutilización de los 30 cms. superficiales del suelo en todas las áreas afectadas por movimientos de tierras, de manera que se utilicen en labores de revegetación de zonas verdes.</li> <li>- Las zonas de acumulación de materiales y de mantenimiento de maquinaria serán restauradas para recuperar la permeabilidad original de los materiales.</li> <li>- Se deberá realizar una caracterización de los suelos que permita definir el blanco ambiental de la situación preoperacional.</li> <li>- Los nuevos viarios se ajustarán a la topografía para reducir al mínimo el movimiento de tierras.</li> <li>- Deberán preverse porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes en todo el suelo urbanizable.</li> <li>- Se excluirán del acopio de tierras aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.</li> <li>- Con el objeto de reducir los riesgos erosivos, se garantizará la estabilidad de los taludes que se generen durante la fase de construcción, así como su revegetación.</li> <li>- Los caminos que se construyan o aprovechen se dotarán de electos de evacuación de aguas pluviales, con periodos de retorno de 10-25 años.</li> </ul>
Ocupación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Una vez finalizadas las obras, las empresas constructoras procederán a la limpieza de las áreas afectadas y zonas adyacentes, retirando todas las instalaciones temporales, desechos, restos de maquinaria, escombros, etc.</li> <li>- Se procederá a la restauración de las zonas afectadas por el tránsito de maquinaria hasta conseguir unas condiciones ambientales idóneas.</li> </ul>
<b>PAISAJE Y RECURSOS BIOLÓGICOS</b>	
Protección de la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se tendrá que adoptar las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 40/98 de protección de la avifauna.</li> </ul>
Protección de la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se reserva una banda de protección de 100 m a lo largo del límite con el Parque Regional/LIC en donde se localizarán zonas verdes y espacios libres.</li> <li>- Las zonas de vegetación natural que puedan verse afectadas por los desarrollos se incorporarán a las zonas verdes.</li> <li>- Se conservarán los pies arbóreos, que podrán ser transplantados y en caso de manchas o pies diversos se propondrán como zonas verdes.</li> <li>- En el caso del apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que recoja los criterios adoptados en la Norma Granada.</li> <li>- Se realizarán reforestaciones cuando se lleven a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, creación de áreas de estancia o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.</li> </ul>
Protección del paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viales deberán proponerse plantaciones lineales para reducir el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior.</li> <li>- Los edificios se diseñarán utilizando materiales, formas y colores acordes con el paisaje circundante.</li> <li>- Se debe prestar atención a los puntos visualmente más frágiles por su posición, accesibilidad y frecuentación, fijándose las alturas de la edificación en función de criterios de conveniencia ambiental y paisajística.</li> </ul>
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	
Protección vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No procede al no existir en el ámbito.</li> </ul>
Protección bienes culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los yacimientos arqueológicos situados en suelo urbanizable, tanto sectorizado como no sectorizado, siempre que por motivos de ordenación resulte posible, serán integrados dentro del sistema de redes públicas de espacios libres y equipamientos en la ordenación establecida por los correspondientes planes parciales y/o planes de sectorización. Se pretende con ello obtener su titularidad a favor de un ente público y preservar su integridad a través de la asignación de usos compatibles con su conservación.</li> </ul>
Protección bienes arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deberá instalarse una adecuada señalización y personal suficiente para el control de entrada y salida del tráfico pesado que circule por las obras.</li> <li>- Elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas para los ámbitos destinados a actividades productivas.</li> <li>- Elaborar un Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en Supuestos Catastróficos, según el artº. 48.2-e de la LSCM.</li> <li>- No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales.</li> </ul>
<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD</b>	
Gestión de residuos sólidos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se deberán prever reservas de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras.</li> </ul>
Consumo de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se diseñarán zonas verdes con grama, piedras (jardín japonés) y plantas xéricas.</li> <li>- Se establecerán superficies permeables para aumentar el tiempo de retardo o infiltración y la posterior reutilización del agua pluvial.</li> <li>- En zonas verdes se utilizarán programadores de riego y detectores de humedad del suelo, aspersores de corto alcance y riego por goteo en zonas arboladas.</li> <li>- En las nuevas edificaciones se ubicarán contadores individuales de agua, economizadores de chorro, limitadores de la descarga de las cisternas y temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso público.</li> </ul>
Ahorro de energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.</li> <li>- Se potenciará el uso de energía solar en los nuevos desarrollos y edificaciones.</li> </ul>
Prevención contaminación lumínica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los elementos de alumbrado evitarán la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente.</li> <li>- En zonas cuyo uso conlleve grandes emisiones de luz se ubicarán zonas de vegetación densa y alto porte, que funcionen como franja de amortiguación.</li> </ul>
Prevención contaminación electromagnética	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se enterrarán las líneas aéreas existentes y se delimitarán pasillos eléctricos en cumplimiento del Decreto 131/1997.</li> <li>- Se adoptarán las medidas oportunas en relación con el cumplimiento del Decreto 1066/2001.</li> <li>- Se prohibirá las edificaciones en los pasillos eléctricos y no se computarán como zonas verdes dentro de las redes locales.</li> <li>- Cumplir las recomendaciones y medidas preventivas y/o correctoras contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental frente a los CEM generados por las infraestructuras eléctricas y por las antenas de telefonía móvil y de radio</li> </ul>