

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

69**EL MOLAR**

URBANISMO

Por Resolución de 9 de octubre de 2013, de la secretaria general técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se hace público el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 9 de octubre de 2013, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector SAU-24 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de El Molar.

En cumplimiento del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID las Normas Urbanísticas del referido Plan Parcial, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su publicación, a tenor de lo preceptuado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24 NNSS DE EL MOLAR

NORMAS URBANÍSTICAS

A. Disposiciones de carácter general**1. Disposiciones de carácter general****1.1. Objeto, ámbito de aplicación y vigencia:**

1. Las presentes normas urbanísticas y ordenanzas tienen como objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación, pública y privada, en cuanto a volumen y condiciones higiénico sanitarias, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2. Su ámbito de aplicación es el Sector SAU-24 del Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Molar, con los límites que se señalan en este Plan Parcial.

3. Serán de aplicación igualmente las Normas que, respecto de los usos autorizados por el Plan Parcial (característicos, compatibles, condicionados), o las determinaciones del planeamiento de desarrollo, contengan las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que resultan vigentes en todo aquello no regulado por éstas. En caso de contradicción prevalecerán los preceptos de las Normas y Ordenanzas del Plan Parcial.

4. Una vez aprobado definitivamente, el Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O.C.M. y mantendrá su vigencia indefinidamente, mientras no sea revisado o modificado.

B. Régimen urbanístico del suelo**2. Régimen urbanístico del suelo****2.1. Adquisición de facultades urbanísticas:**

La integridad de las facultades urbanísticas adquiribles en el suelo que delimita este Plan Parcial, lo son una vez que se haya aprobado definitivamente el planeamiento preciso en cada fase de desarrollo prevista en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

La adquisición del derecho a edificar estará determinado por el otorgamiento de la licencia, cuando el proyecto sea conforme con la legalidad urbanística.

2.2. Calificación del suelo:

Los terrenos del Plan Parcial, conforme se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación Pormenorizada, tienen las calificaciones siguientes:

- Zonas 1,2,3,4,5: Residencial Unifamiliar Vivienda Libre.
- Zonas 6,7: Residencial Unifamiliar Vivienda Protección.
- Zona 8: Dotacional Privado. Espacios Libres. Equipamiento Deportivo.
- Zona 9: Equipamiento Público. Dotacional.
- Zona 10: Espacio Libre Público. Dotacional Espacios Libres.
- Zona 11: Infraestructuras.

3. Organización y gestión de la ejecución del planeamiento.

3.1. Contenido:

El documento del Plan Parcial del Sector S.A.U. 24 comprende las determinaciones previas a materializar sobre el terreno las previsiones y parámetros del planeamiento de rango superior que lo delimita y configura, y en especial aquellos de urbanización y edificación destinándolos a los usos previstos o permitidos, mediante la definición de la ordenación pormenorizada y de la modalidad de gestión urbanística que permitan la redacción de los documentos específicos para instrumentar la ejecución material de las previsiones y determinaciones desarrolladas..

Su contenido sustantivo, de acuerdo con el Art. 48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, respetará las precisiones siguientes:

- Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del sector en las tramas urbanas adyacentes y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.
- Definirá las condiciones que deben reunir las parcelas.
- Para todo el suelo edificable se establecerán las condiciones sobre la edificación y la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.
- Localizará las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales.
- Delimitará, en su caso, las unidades de ejecución que se consideren convenientes para la mejor gestión de la ejecución.

Una vez definido y aprobado el contenido de la ordenación pormenorizada, la modalidad de gestión urbanística y los pertinentes instrumentos de ejecución material, se inicia el proceso de desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento que comprende:

- La distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados.
- La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.
- La cesión en terrenos o equivalente de la parte del aprovechamiento que corresponda al Municipio en la participación de las plusvalías.
- La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el sector alcancen la condición de solar.
- La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico
- La implantación en cada solar de los usos permitidos.
- La conservación de las obras de urbanización y edificación.

3.2. Sistema de actuación:

El Sistema de Actuación, fijado por las NNSS de El Molar, es el de compensación.

3.3. Estudios de detalle:

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando sea necesario para alguno de los objetivos o fines previstos en el Art. 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001).

3.3.1. Finalidad:

Los Estudios de Detalle podrán formularse de acuerdo con el Art. 53 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) con la el objetivo de completar o adaptar las determinaciones establecidas por las Normas en el Suelo Urbano y en los Planes Parciales.

Tendrán por finalidad:

- Señalar alineaciones y rasantes exclusivamente en los ámbitos donde no estuvieran señaladas desde el planeamiento de rango superior.
- Reajustar y adaptar alineaciones y rasantes.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.3.2. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto (Art. 54 Ley del Suelo), además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinación de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente, para el ámbito de ordenación:
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el Plan Parcial, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En éste caso, el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que correspondan a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, según lo previsto por el Plan Parcial.

- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificables (o áreas de movimiento de la edificación) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan Parcial.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

3.3.3. Tramitación:

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará en pleno su Aprobación Inicial y Definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Artículo 60 de la Ley del Suelo

3.4. Proyectos de urbanización.

3.4.1. Definición y finalidad:

El Proyecto de Urbanización es el instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada de los Planes y de los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante. (Art. 80.1 Ley del Suelo).

No podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y requerimientos que establezca dicho planeamiento, así como las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el Art. 97 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.4.2. Contenido:

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras de infraestructura previstas en el Plan Parcial contendrán las siguientes determinaciones:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan Parcial para el ámbito del proyecto.
- Ordenación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce la intervención dirigida a propiciar la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y Recepción contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.4.2.1. Garantías:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por aquel una garantía mínima del 15% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se adquirirá el derecho a urbanizar.

3.4.3. Tramitación:

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

3.4.4. Normas Generales de la Urbanización. Condiciones de diseño de las infraestructuras:

Las NNSS vigentes de El Molar desarrollan en el Capítulo 4º las denominadas Normas Generales de la Urbanización, estableciendo que “serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo” aunque establece un criterio de flexibilidad al añadir que podrán alterarse cuando se justifique razonadamente el criterio adoptado.

Tanto la topografía del ámbito, localizado sobre un cerro con fuertes y muy fuertes pendientes, como las Leyes o Reglamentos sectoriales desarrollados en los ámbitos estatal o comunitario, así como por las compañías suministradoras de servicios, con posterioridad a la aprobación de las NNSS de El Molar, obligan y justifican, según los casos, la adopción de condiciones singulares para aspectos determinados en las condiciones de diseño de las infraestructuras que se definen en el documento del Plan Parcial.

Dichas condiciones singulares, que no derivan de la aplicación de reglamentaciones sectoriales, afectan al diseño de la red viaria con el fin de ajustar, en el marco territorial de la ordenación, la

potencialidad urbanística del Sector. Aún así, dicha potencialidad, expresada en parámetros de edificabilidad, usos y número de viviendas, experimenta un grave perjuicio derivado de la ordenación estructurante contenida en el documento de las NNSS, que obliga a la cesión sobredimensionada de suelos destinados a redes públicas en detrimento de los suelos destinados a usos lucrativos quedando todo ello penalizado, como se ha señalado, por las dificultades de la orografía escarpada del Sector.

Se distinguen tres categorías jerarquizadas de viario en el ámbito del Sector SAU-24:

Red general. Anchura mínima: 20.00 m.

Red local. Anchura mínima: 14.40 m.

Red interior. Anchura mínima: 9.00 m.

Las dos categorías primeras, cuya funcionalidad es relevante, en el caso de la red general para la estructuración viaria de los suelos consolidados y de los suelos urbanizables, y en el caso de la red local como elementos básicos de la articulación del ámbito con su periferia, asumen los criterios establecidos por el articulado de las NNSS.

Para la red interior, cuya función se reduce a facilitar el acceso a pequeños grupos de viviendas, se han definido secciones mínimas de 9 m. con aceras de 2 m. y dos carriles de 2,50 m. en los que podría adoptarse un criterio de diseño armonizado con el carácter de viales de convivencia vehículo-peatón.

Uno de los tramos de la red interior se trata como vial en fondo de saco con solución de glorieta con circunferencia de diámetro superior a 18 m. y longitud total de 110 m.

Sin embargo, y como se analiza a lo largo de este documento en diversas ocasiones, la topografía obliga a definir un sistema viario de gran complejidad en el que ha sido imposible evitar, incluso con el objetivo propuesto de adaptarse lo más posible al terreno natural y evitar grandes movimientos de tierra, pendientes puntuales superiores al 10 %, por lo que en algún tramo del viario se alcanzan pendientes ligeramente inferiores al 12 %.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial deberá cumplir las condiciones siguientes para el diseño de las infraestructuras, adaptándose a lo especificado en esta Normativa y a la vinculante de carácter general de las NNSS de El Molar vigentes en todo lo que no quedara regulado por éstas:

3.4.4.1. Trazado viario:

El perfil transversal mínimo del viario desarrollado en el Plan Parcial tendrá las características siguientes:

Calles peatonales: 4.00 m.

Calzada mínima: 5.00 m.

Acera mínima: 1.50 m.

No se utilizarán pendientes longitudinales inferiores al 0,5 % ni superiores al 12 %.

3.4.4.1.1. Dimensionado del firme:

Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, se establecen las siguientes secciones mínimas de firme en pavimentación de calzadas:

3.4.4.1.1.1. Calles Red Urbana (Tráfico Denso):

Capa de rodadura: 4 cm. mezcla bituminosa en caliente D-12 (S/Art. 40.63 PCTG).

Capa intermedia: 6 cm. mezcla bituminosa en caliente S-20 (S/Art. 40.63 PCTG).

Base: 30 cm. base de hormigón tipo H-125.

Subbase: 15 cm. arena de río.

Sobre Suelo Adecuado compactado al 100 % del proctor normal

3.4.4.1.1.2. Calles Red Local y Red Interior:

Capa de rodadura: 4 cm. mezcla bituminosa en caliente D-12 (S/Art. 40.63 PCTG).

Capa intermedia: 6 cm. mezcla bituminosa en caliente S-20 (S/Art. 40.63 PCTG).

Base: 20 cm. base de hormigón tipo H-125.

Subbase: 15 cm. arena de río.

Sobre Suelo Adecuado compactado al 100 % del proctor normal.

3.4.4.1.2. Ensayos:

Como requisito indispensable para la recepción de las obras de urbanización ejecutadas, por parte del Ayuntamiento se exigirán los documentos acreditativos del proceso de control de calidad de la urbanización, incluyendo los ensayos de compactación.

3.4.4.1.3. Prescripciones sobre el tráfico y las condiciones de urbanización del viario, de obligado cumplimiento para la eliminación de la contaminación acústica.

Con el objetivo de adecuar los criterios de urbanización a las condiciones de ejecución de la misma que permitan garantizar la obtención de niveles acústicos compatibles con la normativa sectorial vigente de eliminación de la contaminación acústica, el Proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación urbanística contenida en este Plan Parcial deberá adoptar obligatoriamente las medidas que se señalan a continuación con el fin descrito:

- Se restringirá el tránsito de vehículos pesados por todo el viario interior del SAU-24, excepto vehículos de emergencia y servicio público. Esta restricción se materializará con la oportuna señalización vertical en todos los puntos de conexión del citado viario con la red exterior.

- Se limitará la velocidad máxima a 40 km/h en el vial calle 1 hasta su intersección con la calle 2, y a 30 Km/h en el vial calle 1 desde dicha intersección hasta su conexión con el viario existente, y en las calles de distribución interior calles 2, 3, 4, 5 y 6.
- Esta restricción se materializará con la oportuna señalización vertical y con la ejecución complementaria de medidas de templado de tráfico que se materializarán con resaltos o badenes cuyo diseño amortice suficientemente la emisión acústica que produzcan.
- El tramo del vial calle 1 comprendido entre el inicio del mismo en el extremo suroriental del Sector y su intersección con la calle 2, identificado como Vial 1a en el Estudio Acústico redactado sobre el ámbito del Plan Parcial, se pavimentará sobre la base correspondiente a Red Urbana de Tráfico Denso, con capas intermedia y de rodadura de gran absorción acústica y efectividad igual o superior a las compuestas por:

Capa intermedia: Capa porosa tosca de mezcla bituminosa en caliente con tamaño de grano comprendido entre 11 y 16 mm, de 60 mm. de espesor.

Capa de rodadura: Capa porosa fina de mezcla bituminosa en caliente con tamaño de grano comprendido entre 4 y 8 mm, de 40 mm. de espesor.

- a) Para el resto del viario se utilizarán en las calzadas materiales uniformes, recomendándose los materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, tipo asfaltos drenantes microaglomerados, evitando discontinuidades superficiales y pavimentos del tipo adoquinado o empedrado.

3.4.4.1.3. Espacios libres.

3.4.4.1.3.1. Espacios libres. Zonas verdes:

3.4.4.1.3.1.1. Trazado:

Se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este PLAN o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

No obstante podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

3.4.4.1.3.1.2. Tratamiento de Superficies y vegetación:

Se utilizarán preferentemente pavimentos de origen natural, no industrializados. El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas terrazas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

Las especies vegetales utilizadas serán preferentemente autóctonas o de probada adaptación a la climatología y suelo.

Los alcorques en aceras de ancho inferior a 3 m. se protegerán con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

3.4.4.1.4. Espacios interedificaciones:

Su urbanización se realizará con los mismos criterios y calidades que en el resto del viario y espacios públicos.

La urbanización abarcará la totalidad del espacio, prohibiéndose los espacios residuales infraurbanizados.

Las zonas terrazas, para juego de niños o prácticas deportivas, se realizarán conforme a lo especificado para zonas verdes.

3.4.4.1.5. Itinerarios peatonales:

Se desarrollarán a través de superficies diversas: aceras, calles peatonales, zonas verdes, etc. El diseño de todo el itinerario será tal que permita su reconocimiento y seguimiento. Cuando discorra por aceras, éstas tendrán un ancho suficiente. Cuando lo haga por zonas verdes u otros espacios libres, se cuidará especialmente la pavimentación e iluminación. Los cruces con calles de tráfico rodado se resolverán según su peligrosidad con pasos de cebra, a nivel de calzada o elevados, o con semáforos.

3.4.4.2. Alumbrado público:

Las luminarias empleadas en exterior se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación, empleándose luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

Se exigirá una iluminación media en calzada de 30 lux, con un coeficiente global de uniformidad no inferior a 1/3. En recorridos peatonales la iluminación media será de 15 lux, con un coeficiente global de uniformidad no inferior a 1/4.

Se procurará que la altura de montaje en el viario interior no supere a la altura máxima de la edificación circundante.

En espacios libres y zonas verdes (excepto viarios) deberán ir provistas de protección antivandálica.

Las luminarias serán de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado y lámpara de vapor de sodio de alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.

Las redes de distribución serán subterráneas y obligada la instalación de tres tubos de PVC de espesor mínimo 2,3 mm. y diámetro 90 mm.

Se instalarán arquetas registrables con tapa de hierro fundido a pie de cada soporte, junto a los centros de mando, en los cruces de calzadas y en los finales de circuitos o cabecera de los mismos.

3.4.4.3. Abastecimiento de agua:

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las determinaciones del Plan Parcial están obligados al cumplimiento de las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II (Revisión 2004) en la redacción de proyectos y obras referentes a la red de distribución de agua.

El proyecto efectuará el cálculo considerando una dotación media de 250 litros/ habitante y día, con un factor punta no inferior a 2,5. Se evitarán conducciones de diámetro inferior a 80 mm., excepto para ramales de riego.

Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento.

3.4.4.3.1. Conexiones:

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

3.4.4.3.2. Elevación:

Cualquier instalación de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

3.4.4.3.3. Regulación:

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

3.4.4.3.4. Disposición:

3.4.4.3.4.1. Características de la Red:

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de sacos o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 2,25 m/seg. y los 0,6 m/seg.

El recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes, con protección de heladas y cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

3.4.4.3.4.2. Características de los Materiales:

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanquidad y durabilidad de la red. La presión normalizada de prueba en fábrica no será nunca inferior a 10 atmósferas.

Los tubos a utilizar serán, salvo justificación en contrario, de los materiales habitualmente empleados por el Ayuntamiento.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

3.4.4.3.4.3. Acometidas Domiciliarias:

Deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

3.4.4.3.4.4. Red de riego:

La red de riego deberá cumplir la normativa del Canal de Isabel II, teniendo una sola toma con contador a la red de distribución de agua potable por cada zona verde, siendo el sistema de riego automatizado con el fin de ofrecer una total cobertura a la zona a regar, de la forma más uniforme posible y obtener un aprovechamiento óptimo del agua.

La red de riego será independiente de la red de distribución.

En todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte.

Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales.

Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 m.

Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II, para su aprobación.

3.4.4.3.4.5. Protección contra incendios:

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

En zonas residenciales un hidrante de 100 mm cada 100 m. con una distancia máxima en la misma acera de 200 m. y/o un hidrante cada 12 Ha. de suelo.

3.4.4.3.4.6. Medidas tendentes al ahorro del consumo de agua en Instalaciones interiores:

Las instalaciones interiores de suministro de agua destinada al consumo doméstico o al servicio de usos dotacionales como servicios públicos, vestuarios, comedores colectivos, etc., (no comprendiendo, por tanto, los usos industriales o de equipamiento), estarán provistas de mecanismos reductores de caudal por cada grifo instalado, no accesibles directamente.

Las cisternas de los inodoros estarán provistas de mecanismo de doble descarga o cualquier otro mecanismo resuelto con tecnología ahorradora de agua, limitando el volumen máximo de descarga a 6L.

Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual (excepto baños y duchas), dispondrán de mecanismos reductores de caudal de forma que para una presión de 2,5 kg/cm² tengan un caudal máximo de 8 L/min.

Los mecanismos de baños y duchas dispondrán de mecanismos reductores de caudal de forma que para una presión de 2,5 kg/cm² tengan un caudal máximo de 10 L/min.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a 1 L de agua.

3.4.4.4. Infraestructura de saneamiento:

3.4.4.4.1. Características de la Red:

El diseño de la red será separativa y se adaptará a los criterios exigidos por los organismos competentes en materia de redes de saneamiento.

Se dispondrán pozos de registro cada 50 m., así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 m. en conducciones visitables.

Se dispondrán sumideros cada 25 m. así como en todos los cruces de calle. Los sumideros serán sifónicos.

No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 40 cm., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm.

La velocidad máxima del agua será 3 m./seg. en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 m./seg. en tramos cortos.

La velocidad mínima será de 0,5 m/seg. Si fuese inferior se exige la instalación de cámara de descarga en cabecera.

Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cinco partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes, así como a mayor profundidad del nivel inferior del edificio y siempre por encima del nivel freático.

3.4.4.4.2. Características de los Materiales:

Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.

Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 80 mm. y armados para tuberías de mayor calibre.

Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.

3.4.4.4.3. Conexiones:

Toda red de alcantarillado que se proyecte deberá necesariamente acometer a la red municipal. Dicha conexión se resolverá en un pozo de registro.

Asimismo la conexión al saneamiento de las acometidas domiciliarias y desagües de sumideros se producirá preferentemente en pozos de registro.

3.4.4.5. Energía eléctrica:

La red se diseñará conforme a los criterios de la compañía suministradora. La red de baja tensión será siempre subterránea.

3.4.4.5.1. Disposición del Tendido de Media Tensión:

Discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.

3.4.4.5.2. Centros de Transformación:

Se localizarán sobre terrenos de propiedad privada, estando aisladas en todo su perímetro de los edificios colindantes de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo, de 1 metro, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se admitirá su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

3.4.4.5.3. Disposición del Tendido de Baja Tensión:

El tendido de baja tensión será subterráneo.

3.4.4.5.4. Normas de obligado cumplimiento:

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

3.4.4.6. Telefonía:

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo, se realizarán conforme a los criterios de la C.T.N.E.

3.4.4.6.1. Telecomunicaciones:

Debe observarse el Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

Las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la compañía que efectúe el servicio.

Las redes de telecomunicaciones serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

3.4.4.7. Otros servicios:

Para cualquier otro servicio los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto establezcan las compañías suministradoras.

3.4.4.8. Jardinería y arbolado:

Las especies arbóreas se elegirán de forma que no requieran un riego periódico y que su sistema radical no dañe a las conducciones.

Las especies arbustivas o herbáceas no requerirán riego periódico para su desarrollo.

3.4.4.8.1. Criterios generales:

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

Las especies vegetales a implantar serán adaptadas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo. Se limitarán las superficies destinadas a cubrir con praderas ornamentales que pueden sustituirse por tapices verdes a base de plantas xerófitas sin requerimiento de riego.

3.4.4.8.2. Arbolado:

Se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean especies autóctonas, resistentes y de fácil conservación. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 m. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 cm.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 0.5 m², bien en zonas terrazas continuas. La plantación en alcorques se hará liberando el terreno de cualquier conducción o canalización, incluyendo los hormigonados de protección de las mismas.

El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

3.4.4.8.3 Arbustos y plantas tapizantes:

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

3.4.4.8.4. Mobiliario urbano:

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

El Proyecto de Urbanización debe considerar y presupuestar la dotación de cubos de basura comunitarios, de acuerdo con el modelo que señale el Ayuntamiento, a razón de un cubo de 700 L. de capacidad por cada 20 viviendas servidas o fracción. También deberá incluir en su presupuesto las placas de identificación de calles, disponiendo una en cada extremo de manzana.

En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa europea.

3.5. Parcelaciones:

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible.

La división en parcelas reflejada en el Plano de Definición Geométrica es indicativa, por tanto, se deberá presentar un Proyecto de Reparcelación que la contenga, señalando además en su caso los terrenos de cesión obligatoria donde se pueda hacer efectivo el 10 % del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, para la obtención de licencia.

Con la solicitud de esta licencia o de cualquier otra parcelación posterior, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al cumplimiento de las condiciones de Parcelación de este Plan Parcial, con una descripción de la finca a parcelar y de las parcelas resultantes, con expresión de su superficie y características.
- b) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:1.000.
- c) Plano topográfico de información a escala 1:500.
- d) Plano de parcelación acotado a la misma escala.
- e) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

3.5.1. Condiciones de parcelación:

Se entiende por Parcela Mínima la definida en cada Zona de Ordenación del Plan Parcial, a efectos de Parcelación. Serán indivisibles:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el Plan Parcial, a fin de constituir fincas independientes.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, excepto si el exceso se segrega para agruparlo y añadirlo a otra finca.
- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable (edificabilidad), cuando se hubiera edificado la correspondiente a toda la superficie del suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con la salvedad del apartado anterior.

3.6. Licencias:

Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal, conforme al régimen previsto en los artículos 153 y siguientes de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La documentación, contenido y tramitación se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y la Normativa contenida en las NNSS de El Molar.

3.6.1. Legitimación:

Los actos jurídicos y materiales de la actividad de ejecución del planeamiento en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Art. 81).

C. Normas de edificación

4. Condiciones particulares de los usos. normas de edificación

4.1. Objeto y ámbito de aplicación:

El objeto de esta normativa general es la reglamentación del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Serán de aplicación las Normas Generales del uso y la edificación señaladas en las NNSS de El Molar, y, además, los conceptos y condiciones particulares y pormenorizadas específicas que se definen y determinan a continuación:

4.2 Usos:

4.2.1. Clasificación de usos según el nivel de afección y caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan Parcial se clasifican en:

Uso característico o global: Es el que caracteriza una zona de ordenación, o el dominante en la utilización de una parcela.

Uso compatible asociado: Aquel vinculado directamente a un uso y que contribuye a su desarrollo, por lo que queda integrado funcional y jurídicamente con éste.

Uso compatible complementario: El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico por aportar una diversidad funcional a las áreas delimitadas, favoreciendo la dinámica urbana de las mismas. No podrá alcanzar una superficie edificada superior al 50 % de la total.

Uso compatible alternativo: Usos directamente admitidos en una zona en coexistencia con el uso característico, y no sujetos a condiciones de control, pudiendo sustituir al uso característico con

la edificabilidad que la norma zonal les asigne expresamente o, en su defecto, con la asignada al uso característico al que sustituyan.

Uso prohibido: El que se considera incompatible con el uso característico y no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas particulares para cada zona.

4.2.2. Clasificación de usos a efectos de regulación según su naturaleza:

- Residencial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Comunicaciones.
- Garaje-aparcamiento.
- Infraestructuras de urbanización.

4.2.2.1. Uso residencial:

Uso de vivienda dedicado al alojamiento permanente. Se distingue una categoría: Unifamiliar, y dos tipos: Vivienda sujeta a algún régimen de protección pública y Vivienda Libre.

4.2.2.1.1. Unifamiliar:

La situada en parcela independiente en un edificio aislado o agrupado a otros con acceso independiente y exclusivo.

Se admite un régimen especial de viviendas unifamiliares cuando a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del con junto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
2. No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.
3. La superficie de cada una de las parcelas edificables resultantes no podrá ser inferior al 25 % de la superficie mínima establecida por la norma zonal, debiendo quedar garantizada dicha superficie mínima en la cuota de elementos comunes.

4.2.2.2. Uso terciario:

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público.

Se distinguen las siguientes clases y categorías:

Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas, bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las categorías:

Categoría 1ª: Local comercial, con superficie igual o inferior a 500 m².

Categoría 2ª: Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Oficinas: Cuando el servicio terciario corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, o análogos de carácter público o privado.

Se distinguen las categorías:

Categoría 1ª: Servicios de la Administración, en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en cualquiera de sus niveles.

Categoría 2ª: Oficinas privadas, servicios prestados por entidades privadas.

Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como discotecas, salas de fiesta, bingos, etc.

4.2.2.3. Uso dotacional:

Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende las clases: Espacios libres y Equipamientos.

La clase Equipamientos del uso Dotacional admite las siguientes categorías:

- Administrativo.
- Bienestar Social y Asistencial.
- Deportivo.
- Docente.
- Cultural.
- Religioso.
- Sanitario.

4.2.2.3.1. Espacios libres:

Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente.

4.2.2.3.2. Equipamientos:

Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Comprende los usos de Cultural-Social, Religioso, Sanitario, Asistencial, Escolar, Deportivo y Servicios Públicos:

- Administrativo: Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.
- Bienestar social y asistencial: Locales y edificios destinados a acoger los usos del conjunto de servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario, incluyendo las actuaciones específicas destinadas al alojamiento de las comunidades necesitadas de este servicio (residencias de ancianos o menores).
- Deportivo: Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.
- Docente: Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, atendiendo su distribución y dimensionamiento a la legislación vigente en materia educativa.
- Cultural: Espacios, edificios o locales que albergan actividades que constituyen el elemento básico de la necesaria creación, comunicación, exposición y transmisión de los conocimientos y experiencias del hombre en el marco de una comunidad urbana.
- Religioso: Edificios o locales destinados al culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de los ministros, conventos, etc.).
- Sanitario: Edificios y locales que comprenden todo el conjunto de dotaciones relacionadas con la salud.

4.2.2.4. Uso comunicaciones. Red viaria:

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos de viario serán:

Red viaria urbana: Anchura mínima veinte (20) metros. Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

Red viaria local: Anchura mínima doce y medio (12,5) metros. Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos (2,0) metros.

Red viaria interior: Destinada a proporcionar accesibilidad a una vivienda o grupo de viviendas dentro del ámbito y conectada a la red viaria local. Anchura mínima nueve (9) metros. Podrán adoptarse soluciones diferenciando calzadas de aceras, con un ancho mínimo de éstas de 1,50 m. o recurrirse a soluciones de convivencia peatones-vehículos, con tratamiento de pavimento al mismo nivel.

4.2.2.5. Uso garaje-aparcamiento:

Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran “talleres del automóvil” los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se distinguen las categorías siguientes:

Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en plantas baja, semisótano o sótano.

Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

Categoría 4ª: Garaje-aparcamiento para uso público.

4.2.2.6. Uso infraestructuras:

Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, saneamiento, energía, servicios de telecomunicaciones o similares, incluyendo las categorías siguientes:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Energía eléctrica.
- Gas.
- Telefonía y cable.
- Residuos sólidos urbanos.

4.3. Condiciones de calidad e higiene:

Son las que se establecen a fin de garantizar la buena construcción, el confort y la salubridad de la edificación. En todos los casos será de obligado cumplimiento, además de la presente Ordenanza, aquella sectorial de rango superior que modifique o complemente ésta.

4.3.1. Condiciones generales:

4.3.1.1. De los locales y edificios:

4.3.1.1.1. Pieza Habitable:

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo continuado de las personas. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Dar a una vía pública, espacio libre público o espacio libre privado que cumpla las condiciones de espacio exterior accesible.
- Dar a un patio cerrado que cumpla la normativa correspondiente a patios.

La pieza habitable debe estar situada en planta sobre rasante, excepto las vinculadas al uso residencial unifamiliar situadas en planta semisótano que cumplan las condiciones señaladas, y aquellas otras piezas que estando por debajo de la rasante del vial público de referencia, debido a las pendientes naturales del terreno, tengan consideración de planta baja respecto a la cota del terreno resultante de la urbanización y edificación de la parcela.

(El uso residencial tiene condiciones específicas para la consideración de pieza habitable que se desarrollan en la normativa de la vivienda: Art. 4.3.2.1. Vivienda exterior).

4.3.1.1.2. Pieza No Habitable: Aquella en la que se realizan actividades que no exijan una permanencia continuada.

Las condiciones de confort exigibles pueden resolverse por medios mecánicos.

4.3.1.1.3. Ventilación: Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora. Esto sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1/6) de la superficie útil en planta del local, y la superficie practicable será al menos de un doceavo (1/12) de la superficie útil del local.

Las cocinas y piezas en que se produzcan humos o gases de combustión deberán disponer de conductos independientes para su eliminación.

4.3.1.1.4. Iluminación: Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 Lux medidos sobre un plano horizontal a 75 cm del suelo. Además cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso.

4.3.1.1.6. Oscurecimiento de Locales: Todas las piezas habitables deberán estar provistas de los medios necesarios para el oscurecimiento temporal y discrecional de su interior.

4.3.1.1.7. Aparatos elevadores: Todos los edificios de uso Dotacional con más de una planta tendrán ascensor apto para ser utilizado por personas discapacitadas.

También contarán con ascensor apto para ser utilizado por personas discapacitadas los edificios de uso Terciario (Hospedaje, Comercio, Oficinas, Salas de Reunión) con más de una planta.

4.3.1.1.8. Usos Permitidos en Sótano: Instalaciones, garaje, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando están conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.3.1.1.9. Usos Permitidos en Semisótano: Uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar y uso Garaje-Aparcamiento, así como las instalaciones, trasteros y locales complementarios de otros usos cuando estén conectados con ellos y en condiciones que queden reguladas por la normativa específica.

4.3.1.1.10. Usos Permitidos Bajo Cubierta: Se consideran habitables los altillos o espacios bajo cubierta que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 4.3.2.6. permitiéndose entonces, y por tanto, el uso residencial. En otro caso, se autorizan los usos de instalaciones o almacenaje del edificio.

4.3.1.2. De los patios:

4.3.1.2.1. Patio de Manzana: Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones y forma deben ser, en todo caso, fijadas por el planeamiento mediante el señalamiento de alineaciones o por aplicación de un fondo edificable.

4.3.1.2.2. Patio de Parcela: Aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro, si se trata de un patio abierto. Los patios de parcela pueden ser cerrados o abiertos, siendo estos últimos los que tengan una embocadura abierta en toda su altura a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

Para su dimensionamiento se atenderá a la regulación establecida en el criterio general (Art.4.3.1.2.4.).

4.3.1.2.3. Patio de Luces: Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Sus dimensiones mínimas coincidirán con las de los patios de parcela cerrados.

4.3.1.2.4. Dimensionamiento de Patios:

Anchura de patios: Es la medida de la separación entre sus paramentos opuestos.

Medición de la altura de patios: Se medirá a la cota inferior del forjado de la última planta a la que sirva desde la cota de referencia de la planta baja o desde la cota de piso más baja que tenga huecos al mismo, si el patio no alcanza al suelo de la planta baja.

Dimensiones de los patios de parcela cerrados en vivienda unifamiliar: La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3 con un mínimo de 3,00 m.

Dimensiones de los patios de parcela abiertos: Se consideran patios de parcela abiertos aquellos cuya relación de forma entre la profundidad P y el ancho a de su embocadura sea: P mayor o igual $1,5 a$, siempre que P en cualquier punto sea igual o mayor que $1,50$ m.

La embocadura del patio tendrá un ancho mayor que $H/3$ con mínimo de 3 m.

En los patios de parcela abiertos a fachada deberá materializarse la alineación mediante el cerramiento de la planta baja.

Dimensiones de los patios en otros usos diferentes al uso residencial unifamiliar: Debe remitirse a la ordenación establecida por el planeamiento de las NNSS de El Molar.

4.3.1.2.5. Construcciones en Patios de Uso Residencial:

En los patios queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las actuaciones en las que se defina en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado. En estos casos, sólo son posibles las construcciones relacionadas con los usos de estancia.

4.3.1.3. De la seguridad:

Las condiciones de seguridad son las que tratan de las medidas a adoptar en los edificios para la mejor protección de las personas.

4.3.1.3.1. Señalización de Fincas:

Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, al menos su numeración provista de iluminación para ser visible de noche.

4.3.1.3.2. Señalización de Salidas y Escaleras de Emergencia en Edificios de Uso Público:

Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro.

4.3.1.3.3. Acceso a las Edificaciones desde Espacios Públicos:

Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

4.3.1.3.4. Accesibilidad Interior:

Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre sí unos locales del edificio con otros, o entre ellos y el exterior: (Portales, Escaleras, Rellanos, Rampas, Galerías, etc.). Con independencia de la norma reguladora de cada uso, las condiciones generales serán:

- Portales tendrán una anchura mínima de 150 cm. hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- Anchura mínima de escalera pública en edificio público: $1,3$ m.
- Anchura mínima de escalera en edificio residencial unifamiliar o local privado : $0,80$ m.
- Las escaleras interiores de uso privado de vivienda o local tendrán el diseño que mejor convenga al usuario, cumpliendo, en todo caso, las condiciones del DB SUA del C.T.E.
- Se admitirá la iluminación cenital de las cajas de escaleras. En este caso la ventilación se resolverá por un sistema forzado (estático o dinámico).
- La superficie mínima en planta del lucernario será aquella en la que se pueda inscribir un círculo de 1 m. de diámetro.
- La superficie mínima, en planta, del hueco (ojo de la escalera) en cada planta, deberá coincidir con la proyección del lucernario cenital.
- Cuando la escalera tenga iluminación por fachada o patio, tendrá una superficie de iluminación mayor del 15% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La superficie de ventilación será mayor del 5% de la superficie de la caja de escalera en cada planta. La rampa peatonal máxima admisible en cualquier edificio será del 8% de pendiente. El ancho mínimo será de $1,20$ m.

4.3.1.3.5. Barandillas, Antepechos y Balaustres:

Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o barandillas de altura mínima $1,00$ m.

Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 10 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados, armados, o vidrios de seguridad.

4.3.1.3.6. Supresión de Barreras Arquitectónicas:

Será de aplicación el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en todo lo que afecte al ámbito de la actuación, y, en su defecto, a la normativa sectorial que lo sustituya o complemente.

4.3.1.3.7. Protección contra Incendios:

Las nuevas construcciones deberán cumplir el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

4.3.1.4. De los servicios:

Todo servicio o instalación estará dimensionado adecuadamente para el uso que se demande.

Cuando existan dotaciones obligatorias establecidas por normativas específicas de rango superior, deberán verificarse con independencia de lo que aquí se regula.

4.3.2. Condiciones del uso residencial:

4.3.2.1. Vivienda Exterior:

Toda vivienda será exterior y tendrá al menos una fachada de longitud igual o superior a 6 m. a la que abran los huecos dispuestos en las piezas habitables, sobre calle, plaza pública o espacios libres (zonas verdes, o patios de manzana ajardinados) públicos o privados, siempre que, si tienen carácter privado, sean accesibles desde la vía pública y ésta cumpla las condiciones de aproximación y entorno que fija el DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

Las fachadas de viviendas dando frente a jardines privados se considera cumplen esta proposición cuando los jardines considerados presenten un frente de longitud mínima 6 m a los elementos públicos o privados descritos en el párrafo anterior.

4.3.2.2. Programa Funcional de la Vivienda:

Serán vinculantes, como mínimo, las determinaciones que se establezcan en las Normas de Diseño de la Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública.

Cualquier modificación de dichas normas, sobre el programa de la vivienda, será de aplicación automática a esta Normativa, excepto en aquellos términos que queden regulados de manera específica por ella.

4.3.2.3. Dotación de aparcamientos en el uso residencial:

Toda vivienda de nueva construcción contará necesariamente con 1.5 plazas de garaje por cada 100 m² de superficie construida o fracción, resuelta en el interior de la parcela.

4.3.2.4. Vivienda Mínima:

Será aquella que conste de: cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo (lavabo, baño e inodoro), un dormitorio principal o dos sencillos y las superficies de almacenaje correspondientes.

La estancia tendrá una superficie útil mínima de 12,00 m²; la estancia-comedor tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 14,00 m²; la estancia-comedor-cocina tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 20,00 m²; la cocina tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 6,00 m²; la cocina-comedor tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 8,00 m²; el dormitorio principal tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 10,00 m²; el dormitorio doble tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 10,00 m²; el dormitorio sencillo tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 6,00 m²; el cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 2,50 m² y el vestíbulo tendrá una superficie útil mínima igual o mayor de 1,40 m².

Los trasteros bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 1,50 m² de superficie destinada a tender la ropa, protegida visualmente de la percepción de la ropa tendida desde el espacio público.

4.3.2.5. Superficie mínima de Vivienda:

La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de 40 m² (sin la inclusión de espacios exteriores).

4.3.2.6. Altura:

La altura libre mínima de una vivienda en edificación residencial unifamiliar será de 2,50 m.

En cualquier caso, en las zonas de servicio (cocina, aseo, tendedero, trasteros, pasillos, armarios, etc.), la altura libre mínima será de 2,20 m. siempre que estas zonas representen menos del 30 % del total de la superficie útil de cada vivienda.

4.3.2.7. Accesibilidad:

El acceso se hará por espacios públicos. Toda vivienda tendrá posibilidad de acceder a una calle o plaza pública por un hueco practicable de 1,50 m², con anchura mínima de 0,80 m. para facilitar la entrada y salida del mobiliario.

Puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo 0,80 m.

En el uso residencial el peldañado de las escaleras de distribución de las viviendas cumplirá las siguientes relaciones entre la tabica (T) y la huella (H):

$60\text{ cm} \leq 2T + H \leq 65\text{ cm.} / 13\text{ cm} \leq T \leq 18,5\text{ cm.} / H \leq 28\text{ cm. a } 40\text{ cm. de los bordes.}$

La huella y la tabica serán uniformes en todo el desarrollo.

Longitud máxima de tramos: 18 peldaños (tabicas).

4.3.2.8. Condiciones de Distribución:

El acceso al cuarto de aseo, si es único, no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios si hay más de uno.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

Si el acceso al cuarto de aseo se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

4.3.2.9. Iluminación:

Los espacios destinados a estancia, tendrán huecos al exterior para iluminación natural, de dimensión no inferior al 15% de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al 10% de la planta.

4.3.2.10. Ventilación:

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos en una superficie no inferior al 10% de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.

Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina.

Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación.

Los aseos que no ventilen por fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire por conducto de un volumen por hora (sin abrir ventana).

La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

4.3.2.11. Condiciones Acústicas del Uso Residencial:

En ningún espacio ni instalación común del edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 45 dB.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dB en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 35 dB durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Residenciales será, al menos, de 45 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (35 dBA Día y 30 dBA Noche) y, además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.

Con las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones entre viviendas y entre zonas de uso común y viviendas, se conseguirá una atenuación acústica mayor o igual que 45 dB, equivalente a 1/2 pie de ladrillo macizo o perforado en tabla (volumen de huecos inferior al 25% del total), revestido por ambas caras con guarnecido de 10 mm. de espesor.

Si en el edificio o en instalaciones anejas a vivienda estuviera instalada maquinaria, la amortiguación será de 48 dB. entre el generador de ruido y la vivienda.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.

4.3.3. Condiciones del uso terciario:

Sólo podrán localizarse en el ámbito del Sector las situaciones siguientes en cada clase de uso terciario:

Hospedaje: Situación en edificio exclusivo o mixto excepto residencial.

Comercio: Situación en edificio exclusivo o mixto excepto residencial.

Oficinas: Situación en la propia vivienda (Categoría oficinas privadas).

Situación en edificio exclusivo o mixto excepto residencial (Todas las categorías).

Salas de reunión: Situación en edificio exclusivo o mixto excepto residencial.

4.3.3.1. Uso Terciario Hospedaje:

Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda familiar o colectiva para aquellos parámetros que resultaran asimilables, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hotelera.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Cuando el uso hotelero se establezca en edificios con otros usos terciarios, se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

Para edificios con uso hospedaje o residencial público deberá resolverse en el interior de la parcela una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la proporción 1,5 plazas/100 m² construidos de edificación o fracción, de los que sólo la dotación correspondiente al 50 % se podrá resolver en superficie.

4.3.3.2. Uso Terciario Comercio:

Queda prohibido la localización de usos comerciales que originen molestias o generen riesgos a la salubridad o seguridad de las personas o las cosas.

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos o mixtos con otros usos terciarios.

La zona destinada al público en el local comercial no podrá ser inferior a 10 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, ni con los espacios comunes de la edificación, debiéndose en este segundo caso disponer de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios :

- Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m², y siempre en los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor del 15% de la superficie de planta del local accesible al público. La superficie de ventilación será no menor del 7,5% de la superficie de planta del local accesible al público.
- Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes/hora, exigién-

dose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

La altura libre mínima será de 3,00 m.

Para edificios con uso Terciario Comercio deberá resolverse en el interior de la parcela una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la proporción 1,5 plazas/100 m² construidos del uso en la edificación o fracción.

4.3.3.3. Uso Terciario Oficinas:

Estos usos pueden localizarse en edificios exclusivos y edificios mixtos con usos terciarios, sin limitación de localización, y en edificios de uso residencial en categoría de oficinas privadas.

Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción, se aumentará 1 retrete y 1 lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
- La luz y ventilación de los locales de trabajo será natural, pudiendo ser completada con iluminación y ventilación artificial, justificada según proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.
- Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no menor del 15% de la superficie en planta del local.
- Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación al menos en una superficie no menor del 7,5% de la superficie en planta del local.
- Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

La altura libre mínima será de 3,00 m.

Para edificios con uso Terciario Oficinas deberá resolverse en el interior de la parcela una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la proporción 1,5 plazas/100 m² construidos del uso en la edificación o fracción.

4.3.3.4. Uso Terciario Salas de Reunión:

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos terciarios-comercio y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales en la Normativa General de las NNSS de El Molar.

Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente.

En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria.

Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 volúmenes/hora. conseguida sin enfriamiento brusco de los locales.

El Ayuntamiento exigirá un proyecto técnico de iluminación y ventilación que deberá ser aprobado. Así mismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Para edificios con uso Terciario Salas de Reunión deberá resolverse en el interior de la parcela una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la proporción 1,5 PLAZAS/100 m² construidos del uso en la edificación o fracción.

4.3.4. Condiciones del uso dotacional:

4.3.4.1. Espacios libres:

Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas, con especial atención a las condiciones de tráfico. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Será uso compatible complementario con el de espacios libres de superficie superior a 5.000 m², el deportivo público y al aire libre, sin instalaciones para espectadores ni edificaciones, con una ocupación máxima del 15 % de la superficie total del espacio libre en el que se localicen.

4.3.4.2. Equipamientos:

Para edificios con uso Dotacional Equipamientos deberá resolverse en el interior de la parcela una dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la proporción 1,5 plazas/100 m² construidos del uso o fracción.

4.3.4.2.1. Administrativo:

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

4.3.4.2.2. Bienestar Social y Asistencial:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las de uso hotelero que les sean de aplicación.

4.3.4.2.3. Deportivo:

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso que señale el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

Para los recintos deportivos será de aplicación la ordenanza del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

4.3.4.2.4. Docente:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

4.3.4.2.5. Cultural:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además les serán de aplicación las específicas de los usos terciarios, comercio, oficinas y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

4.3.4.2.6. Religioso:

Cumplirán las condiciones establecidas para los usos de salas de reunión, oficinas, vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación

4.3.4.2.7. Sanitario:

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

4.3.5. Condiciones del uso garaje-aparcamiento:

El uso garaje queda condicionado a cumplir la dotación obligatoria para los usos autorizados, no pudiendo establecerse con independencia de ellos. La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

Deberán cumplir las condiciones particulares para el uso aparcamiento del Documento Básico DB SI Seguridad en caso de incendio del C.T.E.

Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16 %, y las rampas en curva del 12 % medida por la línea media. En ambos casos su anchura mínima será de 3,00 m. El radio de curvatura mínimo, medido en el eje, será de 6 m.

El espacio de espera horizontal previo a la incorporación al vial público será como mínimo de 3,50 m. en garajes colectivos. Esta determinación no será obligatoria en los garajes construidos en las viviendas unifamiliares para resolver la dotación de aparcamiento individual.

La capacidad máxima de un aparcamiento será igual a la correspondiente a adjudicar 25 m² por coche en garajes colectivos.

La dimensión mínima de plaza de vehículo de turismo pequeño y medio será de 2,25 m. x 4,50 m.

La dimensión mínima de plaza de vehículo de turismo grande será de 2,40 m. x 5,00 m.

Los garajes colectivos deberán disponer de plazas de aparcamiento dimensionadas según la legislación vigente aplicable para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida.

La altura libre mínima se fija en 2,20 m. admitiéndose 2 m. mínimos en los descuelgues de vigas o instalaciones.

Los garajes de más de 1.000 m² deberán tener independientes la entrada y la salida de vehículos, o diferenciadas, con un ancho mínimo por cada dirección de 3,00 m.

Los garajes con superficie mayor de 500 m² dispondrán de acceso exclusivo para peatones.

Todos los garajes deberán resolver la ventilación suficiente por medios naturales o forzados, considerando las condiciones que imponen el Reglamento de Actividades Molestas y Reglamento de Industrias y Actividades en el caso de garajes colectivos.

Se entiende por ventilación natural la que se realiza a través de huecos o chimeneas de uso exclusivo para este fin, distribuidos de forma que exista una sección neta de evacuación de 1 metro cuadrado (1 m²) por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de superficie útil de garaje, no computándose a estos efectos los huecos o puertas de acceso.

Esta ventilación no se permitirá que se realice por huecos en fachada, sino por conductos o chimeneas de uso exclusivo que queden separados un mínimo de cinco metros (5 m.) de cualquier fachada.

Si dichos conductos o chimeneas desembocan en espacio público tendrán en un radio de tres metros (3 m.) una protección que los hará inaccesibles al público y una altura mínima sobre el suelo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.).

Se entiende por ventilación forzada la instalación mecánica capaz de realizar seis (6) renovaciones/hora del volumen del garaje-aparcamiento.

La evacuación se hará por patios o chimeneas de uso exclusivo que sobrepasarán en un metro (1 m.) la altura máxima del edificio.

En los garajes de viviendas unifamiliares la ventilación natural se hará por huecos al exterior de al menos un 7,5 % de la superficie en planta destinada a garaje.

4.3.6. Condiciones del uso infraestructuras:

Se regularán por la normativa que las afecte, por las de usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías que las gestionen.

4.3.7. Dotaciones obligatorias de aparcamiento:

Los usos admitidos por el Plan Parcial deberán resolver en el interior de la parcela privada (sótano, edificación en planta baja o aire libre) la dotación de aparcamiento que se fija a continuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 36.6.c de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

Cualquier uso: 1.5 Plazas de aparcamiento/ 100 m² edificables o fracción

El 2 % de las plazas de aparcamiento deberán tener características adecuadas a usuarios minusválidos.

4.3.8. Condiciones acústicas de los usos terciario y dotacional.

El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Terciario y Dotacional cuyo uso final sea zonificado como TIPO III será, al menos, de 30 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (45 dBA Día y 45 dBA Noche) y, además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.

El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Terciario y Dotacional cuyo uso final sea zonificado como TIPO I será, al menos, de 35 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (40 dBA Día). En caso de establecerse un uso sanitario con actividad nocturna, el aislamiento será de al menos 45 dBA para asegurar niveles inferiores al máximo en el interior de las habitaciones (30 dBA Noche). Además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.

Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal como establece el Art. 12 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

4.3.9. Prescripciones sobre recogida de basuras y servicios de limpieza:

El período de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando así claramente señalizado en todos los contenedores distribuidos por el ámbito.

La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno, adoptándose un sistema de recogida de tipo silencioso (vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.). Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

4.4. Definiciones volumétricas.

4.4.1. Condiciones de la parcela:

Parcela: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o con vocación urbana.

Parcela mínima: Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficies marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el Art. 146 de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Parcela máxima: Es la determinada en su caso por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

Parcela edificable: Tendrán la condición de edificables aquellas parcelas que por cumplir con las condiciones del planeamiento, urbanización, gestión y dimensión establecidos en la normativa cumplan los requisitos del Art. 14.1.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para ser considerados solares, y no dejen solares colindantes inedificables.

Parcela no edificable: Es toda aquella que, por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas, no pueda ser edificada.

Esta inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento, que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el Art. 14 de la Ley 9/2001 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela respecto de sus colindantes y separan unas heredades de otras, así como de un espacio público o de una vía, recibiendo en este caso el calificativo de lindero testero frontal.

Los restantes linderos se consideran linderos laterales y el opuesto al frontal se denomina lindero testero de fondo.

4.4.2. Parámetros de posición de la edificación:

Son los que determinan el emplazamiento de la edificación dentro de la parcela y se definen en las normas zonales del Plan Parcial.

Alineación exterior: Es la línea establecida por el planeamiento y reflejada en los planos o fichas, que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado.

Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Rasante: Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

Cota del terreno: Es la altitud relativa del terreno en contacto con la edificación.

Plano de fachada: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Posición de la edificación respecto a la alineación exterior: Con respecto a la alineación exterior, la edificación puede encontrarse en dos situaciones:

- En línea, cuando la alineación exterior y la línea de edificación son coincidentes.
- Remitida, cuando la línea de edificación es interior a la alineación exterior.

Separación a linderos: Es la distancia entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos, medida sobre una recta perpendicular a estos.

Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior, medido perpendicularmente a éste.

4.4.3. Condiciones de ocupación de la parcela:

Ocupación: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección horizontal de los planos de fachada del edificio, deducidas, en su caso, los patios interiores de parcela.

Superficie ocupable: Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones establecidas en los planos y en la ordenanza de cada zona.

Se distingue entre superficie ocupable sobre rasante y bajo rasante.

Ocupación bajo rasante: La edificación podrán ocupar bajo rasante los espacios libres de la parcela (espacios destinados a retranqueos o separación de linderos). En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

Coefficiente de ocupación: Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela edificable.

Frente de la edificación: Longitud de la fachada de la edificación dando a un espacio que permita, según lo establecido por la Normativa General de las NNSS, considerarse exterior. Podrá coincidir o no con la longitud de un lindero de la parcela sobre la que se edifique.

4.4.4. Condiciones de edificabilidad y de aprovechamiento:

Coefficiente de edificabilidad: Es la relación en m^2/m^2 entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

Tiene carácter de máximo, por lo que si, de la aplicación de las restantes condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultare una edificabilidad menor, será ésta última la que debe aplicarse.

Edificabilidad bruta: Cuando se aplica sobre la superficie total del Sector o Unidad de Ejecución, incluyendo viales y suelos de cesión obligatoria. Coincide con el Aprovechamiento Unitario del Sector.

Edificabilidad neta: Cuando se aplica sobre unidad aislada, manzana o solar, una vez deducidos los viales y suelos de cesión obligatoria, quedando configurada definitivamente la geometría de la propiedad edificable lucrativa.

Superficie edificable: Es el valor que señala el planeamiento para fijar la superficie total edificable que puede ser construida en una parcela, o en un área o manzana, en su caso.

Superficie edificada total: Es la suma de superficies edificadas de cada una de las plantas de un edificio.

En el cómputo de la superficie edificada total quedan incluidos:

- Los miradores, cuerpos cerrados volados, trasteros en planta baja o plantas de pisos y los usos vivideros bajo cubierta a partir de una altura de techos de un metro sesenta centímetros (1,60 m.).

Quedan excluidos:

- Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria, los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores

de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas abiertas, y la superficie bajo cubierta destinada a depósitos o instalaciones generales del edificio, las plantas destinadas a aparcamiento dotacional obligatorio y las plantas de garaje situadas bajo rasante.

4.4.5. Parámetros de volumen y forma:

Cota de origen y referencia: Es la cota de nivelación sobre la acera de la planta baja de un edificio, o cota cero del mismo. Sirve para referir la medición de la altura de un edificio. Si por razón de las características del terreno la planta baja debe escalonarse, la medición de alturas se realizará independientemente para cada tramo de la misma.

Dadas las características topográficas del ámbito, con pendientes muy fuertes longitudinales que producen diferencias de cota en linderos opuestos de parcelas edificables de hasta diez metros (10 m.),

se permite la elección de la cota de origen, a efectos del establecimiento de la altura de la edificación en metros o nº de plantas, coincidiendo con la cota del terreno natural o del alterado por la urbanización, siempre que ésta última no suponga una diferencia mayor de 3 m. respecto al terreno natural original.

Altura del edificio o de cornisa: Es la distancia entre la rasante o el terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta o la base del alero. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta o alero con el plano de fachada.

En los casos de calles en pendiente la rasante se mide en el punto medio de la fachada.

Si la rasante oficial o el terreno en contacto con la edificación tuviesen fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Si la diferencia de cota fuera mayor de 2 metros se fraccionará para su medición de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no supere los 2 metros.

Altura en plantas: Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos y sótanos.

Altura máxima a cumbre o de coronación: Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según las distintas zonas de ordenación. Puede expresarse en metros y/o número de plantas. La altura máxima se medirá en el centro del frente de fachada del solar.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

- Las vertientes del tejado con una inclinación máxima de 30º.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas, en orden a su correcto funcionamiento, por las Normas Tecnológicas y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.
- Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.
- Las instalaciones de paneles solares o fotovoltaicos y similares.
- Los elementos ornamentales o remates que no superen 1,50 metros la altura de cornisa.
- Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación con una altura máxima de 3,50 metros sobre el forjado de última planta.

Altura de piso y altura libre: Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

Altura de planta baja: Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara superior del primer forjado. Oscilará entre un mínimo de 2,75 m. y un máximo de 4,50 m.

Altura singular: Es la altura de las edificaciones o instalaciones que queda determinada por necesidades funcionales, técnicas o por el propio proceso que se desarrolla en la edificación considerada.

Aquellas instalaciones cuya morfología específica, o cuyos procesos de elaboración o almacenamiento, exijan alturas superiores a la máxima autorizada, deberán incluir en el Proyecto que se someta a licencia una Memoria justificativa de las circunstancias que imponen la solución adoptada, que deberá ser informada favorablemente por la Oficina Técnica Municipal para su admisión.

Pendiente máxima de las cubiertas: Será del 30%, sin perjuicio de cumplir, además, las condiciones estéticas y las ordenanzas particulares de cada zona.

Tipos de plantas:

Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación (natural o urbanizado en las condiciones que se describen en la definición de cota de origen y referencia). Se admite una planta sótano.

La altura libre no será inferior a 2,30 metros ni la altura de piso inferior a 2,55 metros.

Semisótano: Aquella que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación (natural o urbanizado en las condiciones que se describen en la definición de cota de origen y referencia), y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a 1 me-

tro medido sobre la rasante en su punto más desfavorable. La cota del pavimento no podrá estar a más de 1,50 metros por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La planta que incumpla esta condición se asimilará a Planta Sótano a efectos del establecimiento de los usos autorizables en ella.

Cuando la topografía del terreno origine que haya plantas o partes de plantas que adquieran el carácter de semisótano o sótano respecto a la rasante de la alineación oficial, pero presenten características de planta baja o semisótano respecto de las cotas naturales del terreno podrán tratarse como tales a efectos del establecimiento de usos habitables en ellas.

La altura libre de la Planta Semisótano no será inferior a 2,20 metros.

Planta baja: Aquella cuyo suelo está situado entre 0 cm. y 135 cm. por encima de la cota de referencia o rasante del terreno.

Planta bajo cubierta: Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta de un edificio y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada del mismo.

La altura libre mínima en plantas sobre rasante será de 2,50 metros.

4.4.6. Tipologías de la edificación:

Edificación aislada: Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación adosada: Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

- En hilera: Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.
- Agrupada: Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen con la condición anterior.
- Pareada: Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificios cumpliendo las condiciones de medianera en uno de sus linderos laterales y la de aislada en los restantes

4.5. Condiciones estéticas.

4.5.1. Ámbito de aplicación:

Abarcará la totalidad de las actuaciones a realizar en los terrenos delimitados como Sector SAU 24 de las NNSS de El Molar, en cuanto afecten a la percepción directa de la edificación y a su inclusión en el entorno.

4.5.2. Justificación de la solución:

Los proyectos de edificaciones o instalaciones que se lleven a cabo en el terreno delimitado por el presente Plan Parcial, en el momento de solicitar licencia estarán obligados a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental; a tal efecto se exigirá la documentación siguiente:

- Memoria estética: Donde se describan, razonadamente, los criterios que han llevado a adoptar la solución presentada. La memoria incluirá una justificación de los materiales utilizados, de su despiece, textura y color, en función de los criterios de composición propios de la edificación y de los criterios de integración ambiental.
- Plano: A escala mínima 1:200, en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas respecto a los siguientes parámetros:
 - Modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación
 - Cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado.

4.5.3. De los materiales:

4.5.3.1. Durabilidad:

Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

4.5.3.2. Fachadas:

Los materiales a utilizar procurarán adecuarse en tonalidades y texturas a la zona, armonizando con la calidad del paisaje del entorno.

4.5.3.3. Carpinterías:

Se prohíbe la utilización de carpinterías de aluminio anodizado, admitiéndose el aluminio lacado.

4.5.3.4. Balcones y balconadas:

Tendrán un saliente máximo respecto a la fachada de 45 centímetros y su longitud no podrá superar en más de 30 centímetros el ancho del vano que, a su vez, no podrá superar los 130 centímetros.

4.5.3.5. Cerramiento de Parcelas y Solares:

Los materiales a emplear serán los mismos, o presentarán calidad semejante, que los de las fachadas de las edificaciones principales.

El cerramiento de la parcela a vía o espacio público podrá ser opaco y tendrá una altura máxima de 2,00 m. La opacidad mínima será de 1 metro. A partir de esa altura se admiten cierres vegetales y/o metálicos.

Los cerramientos de linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima con elementos opacos de 2.5 m. o 3 m. si mediara acuerdo de los propietarios colindantes.

4.5.3.6. Cubiertas:

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será del 30 %.

4.5.3.7. Cornisas y aleros:

El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 50 centímetros sobre la alineación exterior o interior que se fije.

4.6. Supresión de barreras arquitectónicas:

La redacción del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial deberá considerar la supresión de las barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente. Así mismo reservará al menos un 2 % de las plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos.

5. Normativas de obligado cumplimiento en aplicación de las condiciones impuestas por los informes sectoriales emitidos.

De forma complementaria a la Normativa General desarrollada en el texto precedente del Plan Parcial del Sector SAU-24 de las NNSS de El Molar, se enumeran a continuación aquellas condiciones y parámetros establecidos para su obligado cumplimiento por los Organismos y Entidades que intervienen preceptivamente en la tramitación y aprobación del mismo.

5.1. Canal de Isabel II.

Cualquier intervención o afección sobre las infraestructuras de Canal de Isabel II Gestión deberá sujetarse a la previa conformidad técnica de los servicios competentes de esta sociedad, que podrán imponer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para garantizar la integridad de la conducción afectada.

La red de distribución interior del Sector debe discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada, de fundición dúctil y dar continuidad a la red de distribución de los sectores colindantes.

- El Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano deberá recoger las conexiones exteriores con el depósito de La Torre y la conducción que discurre por la calle de la Tejera Vieja, deberá cumplir las Normas para el abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la división de conformidades técnicas de esta empresa para su aprobación.
- El Proyecto de Urbanización que desarrolle el ámbito del Sector deberá considerar la necesidad de instalar grupos de presión en la red de distribución de agua potable, de modo que se asegure un adecuado suministro a todo el Sector según normativa del Canal de Isabel II.
- Los gestores del ámbito del Sector SAU-24 deberán solucionar la afección técnica y patrimonial que pudiera producirse debido a las obras de urbanización en el trazado actual del Canal del Atazar, haciéndose cargo de los costes que pudieran originar las actuaciones a realizar.
- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.
- En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
- Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
- La red de saneamiento interior del Sector es de tipo separativa. No podrá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento un caudal superior al caudal punta de las aguas residuales de la actuación.
Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para pluviales.
- El proyecto de red de saneamiento del Sector incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo deberá cumplir las Normas para redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de esta Empresa para su aprobación.
- Serán de aplicación, en los recorridos por el ámbito del Sector de infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II Gestión, los criterios de regulación relativos a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidos en las Normas del Canal de Isabel II para el Abastecimiento de Agua.
- Si las obras de urbanización contenidas en el Proyecto de Urbanización que se redacte en el ámbito afectaran al actual camino de servicio del Canal del Atazar, se deberá dar solución para garantizar la continuidad y funcionalidad de dicho camino en las labores de conservación del citado Canal.
- El Promotor de la actuación deberá asumir las cargas económicas necesarias para la conexión al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración, quedando condicionado el otorgamiento de la Conformidad Técnica por el Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del SAU-24 a la suscripción de la adenda de cofinanciación de infraestructu-

ras hidráulicas y al abono de la cantidad que se establece en ella para este Sector, cuyos importes son:

Abastecimiento: 152.441,28 euros.

Saneamiento y depuración: 165.030,84 euros.

Total: 317.472,12 euros.

5.2. Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto, y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, considerándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento / encauzamiento de los mismos deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca de acuerdo con la legislación aplicable.
- Toda actuación que se realice en zona de policía, definida por la banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de cuenca de acuerdo con la legislación aplicable.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- La conducción, y sus elementos de protección y lastrado en los cruces subterráneos y paralelismos, no disminuirán la capacidad de evacuación del cauce correspondiente.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán, tener en cuenta que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- El Proyecto de Urbanización que desarrolle el ámbito del Sector SAU-24 aportará, como medida previa para la autorización por el Organismo de cuenca del sistema de evacuación proyectado, documentación en la que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico del cauce afectado y sobre sus zonas inundables, puede provocar el incremento de caudales generado por el ámbito urbanizado, y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación del colector de aguas pluviales del SAU-24.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

Se incorpora, como separata anexa al Documento de Memoria y Normas Urbanísticas del Plan General, Estudio Hidrológico e Hidráulico del Arroyo Calera para el proyecto de urbanización del SAU-24 de El Molar, aportado previamente a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5.3. Dirección General De Calidad Y Evaluación Ambiental. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Memoria justificativa de condiciones incluidas en el informe sectorial emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

La D.G.C.E.A. solicita la justificación de la integración de las zonas verdes del Sector en la Red Pública de zonas verdes, verificando tanto la condición de conectividad y continuidad de espacios como la capacidad de servir como espacios de relación y uso social estancial.

Las zonas verdes señaladas en el Plan Parcial son determinaciones estructurantes de las NNSS vigentes, y prácticamente triplican los estándares de dotaciones de redes públicas que señala la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su funcionalidad debe radicarse en el carácter de referencia visual, por ocupar la cima de un promontorio muy visible desde la población. La topografía es muy compleja, por lo que ofrecerá dificultades de uso, aunque, evidentemente, es un área con un gran potencial de relación y uso social estancial, al establecerse como articulación entre la población consolidada y los nuevos crecimientos urbanos.

En cuanto a las determinaciones que justifiquen el grado de semejanza e integración del desarrollo propuesto con la morfología urbana del núcleo existente se describe que el núcleo urbano existente carece de directrices morfológicas asumibles desde la ordenación pormenorizada del territorio que desarrolla el Plan Parcial. Será esta ordenación la que constituya una unidad morfológica armónica, que permitirá establecer referencias con los sectores de uso residencial aún sin desarrollar, aunque en el caso del SAU-24 dicha ordenación está muy penalizada por las características topográficas del ámbito.

En relación al Art. 7 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito del Sector SAU-24 de las NNSS de El Molar deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La depuración de las aguas residuales generadas queda garantizada con la ejecución y puesta en servicio de la ampliación de la EDAR Molar Sur. Sin embargo, y de acuerdo con el Informe Sectorial emitido por el Canal de Isabel I Gestión, los vertidos de aguas residuales generados por el Sector SAU-24 pueden ser admitidos transitoriamente en la EDAR de El Vellón.
- La red de saneamiento del Sector SAU-24 debe coordinarse con todos aquellos desarrollos del planeamiento vigente a los que afecte su trazado definitivo de acuerdo con las determinaciones que se adopten y aprueben en el documento del Proyecto de Urbanización del ámbito.
- El Proyecto de Urbanización deberá definir completamente la red de aguas pluviales, estableciendo el punto exacto de vertido al arroyo de Recachuelo, previendo las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce para asumir el caudal de aguas pluviales aportado.
- El Proyecto de Urbanización definirá los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas recogidas en el período inicial de lluvias, que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente al cauce público.

La documentación complementaria que integra el presente articulado recoge las prescripciones y recomendaciones que contiene el estudio acústico del Plan Parcial del Sector SAU-24, para adecuar la ordenación urbanística propuesta a las exigencias de protección contra la contaminación acústica derivadas de la normativa sectorial vigente (Art. 7 del Decreto 78/1999).

El conjunto de prescripciones y recomendaciones afecta al corpus normativo del Plan Parcial en los títulos que se relacionan a continuación, y que han sido incorporados en el citado corpus como se señala a continuación en la relación de textos afectados:

B. Régimen urbanístico del suelo.

3. Organización y gestión de la ejecución del planeamiento.

3.4. Proyectos de urbanización.

3.4.4. Condiciones de las infraestructuras.

3.4.4.1.1.3. Prescripciones sobre el tráfico y las condiciones de urbanización de obligado cumplimiento para la eliminación de la contaminación acústica.

C. Normas de edificación.

4.3.2.11. Condiciones acústicas del uso residencial.

4.3.8. Condiciones acústicas de los usos terciario y dotacional.

4.3.9. Prescripciones sobre recogida de basuras y servicios de limpieza.

Fichero de zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Zona 4: Residencial unifamiliar VL-3.

Zona 5: Equipamiento público.

Zona 7: Infraestructuras.

Se incorpora, como anexo del documento de Memoria y Normas Urbanísticas del Plan Parcial del SAU-24 y contenido sustantivo del mismo, el estudio acústico elaborado sobre el ámbito, señalando las medidas preventivas y correctoras establecidas.

Estudio económico y financiero.

3.4.4.1.1.3. Prescripciones sobre el tráfico y las condiciones de urbanización del viario de obligado cumplimiento para la eliminación de la contaminación acústica.

Con el objetivo de adecuar los criterios de urbanización a las condiciones de ejecución de la misma que permitan garantizar la obtención de niveles acústicos compatibles con la normativa sectorial vigente de eliminación de la contaminación acústica, el Proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación urbanística contenida en este Plan Parcial deberá adoptar obligatoriamente las medidas que se señalan a continuación con el fin descrito:

- Se restringirá el tránsito de vehículos pesados por todo el viario interior del SAU-24, excepto vehículos de emergencia y servicio público. Esta restricción se materializará con la oportuna señalización vertical en todos los puntos de conexión del citado viario con la red exterior.
- Se limitará la velocidad máxima a 40 km/h en el vial calle 1 hasta su intersección con la calle 2, y a 30 Km/h en el vial calle 1 desde dicha intersección hasta su conexión con el viario existente, y en las calles de distribución interior calle 2 y calle 3.
Esta restricción se materializará con la oportuna señalización vertical y con la ejecución complementaria de medidas de templado de tráfico que se materializarán con resaltos o badenes cuyo diseño amortice suficientemente la emisión acústica que produzcan.
- El tramo del vial calle 1 comprendido entre el inicio del mismo en el extremo suroriental del Sector y su intersección con la calle 2, identificado como Vial 1a en el Estudio Acústico redactado sobre el ámbito del Plan Parcial, se pavimentará sobre la base correspondiente a

Red Urbana de Tráfico Denso, con capas intermedia y de rodadura de gran absorción acústica y efectividad igual o superior a las compuestas por:

Capa intermedia: Capa porosa tosca de mezcla bituminosa en caliente con tamaño de grano comprendido entre 11 y 16 mm, de 60 mm. de espesor.

Capa de rodadura: Capa porosa fina de mezcla bituminosa en caliente con tamaño de grano comprendido entre 4 y 8 mm, de 40 mm. de espesor.

- e) Para el resto del viario se utilizarán en las calzadas materiales uniformes, recomendándose los materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, tipo asfaltos drenantes microaglomerados, evitando discontinuidades superficiales y pavimentos del tipo adoquinado o empedrado.

4.3.2.11. Condiciones acústicas del uso residencial.

- El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Residenciales será, al menos, de 45 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (35 dBA Día y 30 dBA Noche) y, además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.

4.3.8. Condiciones acústicas de los usos terciario y dotacional.

- El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Terciario y Dotacional cuyo uso final sea zonificado como TIPO III será, al menos, de 30 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (45 dBA Día y 45 dBA Noche) y, además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.
- El aislamiento compuesto a ruido aéreo de muros de fachada y cubierta (cerramientos exteriores) de las edificaciones de los usos Terciario y Dotacional cuyo uso final sea zonificado como TIPO I será, al menos, de 35 dBA, de forma que se pueda garantizar que en el interior de las futuras edificaciones no se superen los niveles máximos al interior fijados en el Art. 13.1 del Decreto 78/1999 (40 dBA Día). En caso de establecerse un uso sanitario con actividad nocturna, el aislamiento será de al menos 45 dBA para asegurar niveles inferiores al máximo en el interior de las habitaciones (30 dBA Noche). Además, se recomienda comprobar in situ, mediante ensayos controlados, que dicho aislamiento es suficiente y efectivo al paso de las aeronaves.
- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.
- Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal como establece el Art. 12 del Decreto 78/1999 de la Comunidad de Madrid.

4.3.9. Prescripciones sobre recogida de basuras y servicios de limpieza:

- El período de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando así claramente señalizado en todos los contenedores distribuidos por el ámbito.

La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno, adoptándose un sistema de recogida de tipo silencioso (vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.).

- Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

Estudio económico y financiero:

El Estudio Económico y Financiero incluye la valoración de las medidas a adoptar durante la ejecución de la urbanización del Sector SAU-24 con el objetivo de cumplir las condiciones y parámetros de aislamiento acústico exigibles para los usos previstos, de acuerdo con el Estudio Acústico elaborado con tal fin.

Para ello se ha creado una partida específica de capas de aglomerado poroso de gran absorción acústica en el vial calle 1a, y se han repercutido sobre los costes generales de aglomerado la ejecución de los elementos de templado de tráfico materializados en badenes o resaltos localizados a distancias comprendidas entre 50 y 100 m, siempre teniendo en cuenta que la valoración del Plan Parcial es una estimación de orden genérico, basada en cuantificaciones globales que deberán desarrollarse pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización.

El Capítulo de señalización comprende las unidades necesarias y suficientes para el establecimiento de las directrices de control de velocidad y diseño de la vía de acuerdo con los objetivos de la atenuación acústica prevista.

5.4. Ministerio de Fomento.

Al estar la totalidad del ámbito del Sector SAU-24 incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas, las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el plano "Servidumbres de la Operación de Aeronaves" determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, paneles solares, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Tampoco podrá sobrepasarse la cota estimada de las Servidumbres Aeronáuticas en el ámbito, establecida en la cota 880 m., por las grúas destinadas a la construcción de las edificaciones, ni por cualquier elemento similar.

En particular, el ámbito del Sector SAU-24 se ve afectado por la Superficie de Aproximación Final de la Servidumbre de Operación de la Aeronave correspondiente a la maniobra ILS, localizada a partir de 880 m.

Esta servidumbre afecta a las Parcelas definidas en el Plan Parcial con menor margen de altura entre el terreno y las Servidumbres Aeronáuticas según se describe a continuación:

Parcela uso residencial unifamiliar vivienda libre VL-5: Z.U.O.P. Nº 5.

Cota máxima del terreno observada de 852 m; altura máxima de coronación según Ordenanza: 10 m. por lo que existe cota, en principio, suficiente para el desarrollo de las construcciones previstas.

Parcela espacios libre públicos RPG EL (EG-03): Z.U.O.P. Nº 10.

Cota máxima del terreno observada de 863 m; altura máxima de coronación según Ordenanza: 4 m. por lo que existe cota, en principio, suficiente para el desarrollo de las construcciones previstas.

Parcela equipamientos sociales y servicios públicos RPG ESS. Uso reserva de suelo para construcción depósito abastecimiento de agua: Z.U.O.P. Nº 11

Cota máxima del terreno observada de 866 m; altura máxima de coronación según Ordenanza: 5 m. por lo que existe cota, en principio, suficiente para el desarrollo de las construcciones previstas.

Al encontrarse el ámbito del Sector SAU-24 de las NNSS de El Molar incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá solución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas aplicable.

5.5. Dirección General de Patrimonio Histórico.

El ámbito del Sector SAU-24 de las NNSS de El Molar se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico. Concretamente, gran parte del Sector está ubicado en un Área de Protección Arqueológica B. En este municipio se han podido recoger evidencias concretas de su ocupación humana y del aprovechamiento y transformación del territorio que han dejado estos grupos al menos en 30 lugares que han constatado restos pertenecientes a diversos períodos culturales, desde la Edad del Bronce hasta nuestros días, recogidos en Fichas de la Carta Arqueológica.

De acuerdo con lo expuesto se enumeran las siguientes prescripciones para las actuaciones de urbanización y edificación previstas en el ámbito del Sector:

- Se efectuará una actuación consistente en un control arqueológico de los movimientos de tierras que genere el proyecto de ejecución del ámbito. Para ello, se solicitará permiso de actuación arqueológica, por parte de la propiedad y el arqueólogo, dirigido a la Dirección General de Patrimonio Histórico.
- En el caso de aparecer restos, se procederá a la paralización de los trabajos, el balizamiento de la zona y la remisión a la Dirección General de Patrimonio Histórico del correspondiente informe. A la vista del mismo, dicha Dirección General determinará las actuaciones a realizar para la protección del patrimonio arqueológico.

5.6. Red Eléctrica Española.

El ámbito del Plan Parcial del SAU-24 está, actualmente, afectado por la existencia de la línea a 400 kV Mudarra- San Sebastián de los Reyes. El tramo de línea está en proceso de ser sustituido por la modificación de la línea eléctrica. En tanto no se lleve a efecto la citada modificación deberá aplicarse la legislación vigente.

Se adjunta con esta normativa los gráficos de la zona de influencia de los vanos afectados, en los que se indica la zona donde queda prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales.

Respecto a las posibles afecciones a la línea de alta tensión deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- En lo que a distancia de los conductores a la rasante de un vial o al terreno se refiere, la altura mínima de los conductores de la línea de 400 kV, con su máxima flecha vertical deber ser:
 - 10,30 m. a la rasante de la carretera.
 - 7,97 m. a cualquier punto del terreno.
- En los cruzamientos de línea con viales de comunicación, los vanos de cruce y los apoyos que los delimitan deberán cumplir las condiciones de seguridad reforzada impuestas en los artículos 32 y 33 del RLEAAT.

- En caso de instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de la luminaria situada bajo ella, en las condiciones más desfavorables, será de 7,30 m.
- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos, al contar con suficiente aporte de terreno (no removido) para un ángulo de arranque de 35 grados sexagesimales y respetarse, a partir del extremo del cono de arranque, el talud natural del terreno tomando las debidas precauciones para consolidarlo evitando su erosión, lavado o desmoronamiento. Esto, normalmente, se garantiza no efectuando movimientos de tierra a menos de una distancia aproximada de 4 metros de cada pata, y respetando a partir de esta distancia el talud natural del terreno debidamente consolidado.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) se recomienda que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m. a la pata más desfavorable del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 54/1997, de 26 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

D. Gestión de la ejecución

6. Gestión de la ejecución del planeamiento

6.1. Delimitación de la unidad de ejecución del plan parcial sector SAU 24 de las NNSS de El Molar:

El sector SAU 24 delimita una única unidad de ejecución, que coincide con la delimitación del propio Sector.

6.2. Sistema de actuación:

El sistema de actuación para la ejecución del planeamiento previsto en el Plan Parcial es el de compensación.

6.3. Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados desarrollados en el plan parcial:

Los coeficientes de ponderación de las superficies edificables con usos lucrativos del Plan Parcial con respecto al uso característico del Sector, para su homogeneización conforme a lo establecido en el Art. 39. 7 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son los siguientes:

Residencial unifamiliar vivienda libre: 1,00.

Residencial unifamiliar VPT: 0,85.

Terciario. Dotacional: 1,00.

6.4. Cesiones obligatorias:

Las cesiones obligatorias y gratuitas que se harán en favor del Municipio serán las siguientes:

- La superficie total de los viales, espacios libres y zonas verdes, y equipamientos señalados como públicos por el Plan Parcial, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios.
- La superficie de suelo edificable correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo del Sector, o su compensación económica sustitutoria, según se acuerde en el Proyecto de Parcelación o Convenio que lo sustituya.

6.5. Obras de urbanización:

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios del Sector comprende las siguientes actuaciones, de acuerdo con lo establecido en el Art. 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Obras de vialidad.
- Suministro de agua.
- Saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red telefónica.
- Jardinería, arbolado y mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
- Obras de infraestructuras y servicios exteriores a la Unidad de Ejecución que sean precisas para conectar y completar las redes existentes.

Podrá edificarse, previa aprobación del Proyecto de Urbanización, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, y con los efectos expresados en el mismo.

6.6. Recepción y conservación de la urbanización:

La recepción de las obras de urbanización del Sector corresponde al Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el Art. 135. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Hasta el momento en que, encontrándose en buen estado y habiendo sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, las obras de urbanización deban ser recepcionadas por el Ayuntamiento de El Molar, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos la conservación de las mismas.

A partir de la recepción de las obras de urbanización, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo de los propietarios de los solares resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico desarrollado en el Sector, para lo que deberán constituirse en Entidad Urbanística de Conservación en los términos previstos por los Artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En aplicación de lo establecido en el Art. 136.3. de la Ley citada, la atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad.

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº1
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE VL-1			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen libre.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO. DOTACIONAL.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA			
	Mínima	M²	250	500 edif. aislada
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada		3	No se establece
	Separación de linderos		3 edif. aislada	
OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO				
Nº Máximo viviendas			31	
Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*)			4.982,50 - 0,5733648	
Coeficiente de homogeneización de usos			1,00	
Edificabilidad Máxima homogeneizada			4.982,50	
Ocupación máxima parcela			50	
Frente mínimo edificación			6	
FORMA				
Altura máxima coronación			10	
Altura máxima a cornisa			7,50	
Nº máximo de plantas			2 (BAJA + 1) + BC	
OBSERVACIONES				
Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse.				
El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº2
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE VL-2			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen libre.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO. DOTACIONAL.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA			
	Mínima	M²	250	500 edif. aislada
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada Separación de linderos		3	No se establece 3 edif. aislada
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO			
Nº Máximo viviendas VL2-A		10		
Nº Máximo viviendas VL2-B		20		
Edificabilidad Máxima VL2-A $M_o^2 - M_p^2/M_s^2$		1.280,20	- 0.4702848	
Edificabilidad Máxima VL2-B $M_o^2 - M_p^2/M_s^2$		2.560,90	- 0.3971872	
Coeficiente de homogeneización de usos		1,00		
Edificab. Máxima homogeneizada VL2-A		1.280,20		
Edificab. Máxima homogeneizada VL2-B		2.560,90		
Ocupación máxima parcela		50		
Frente mínimo edificación		6		
FORMA				
Altura máxima coronación		10		
Altura máxima a cornisa		7,50		
Nº máximo de plantas		2 (BAJA + 1) + BC		
OBSERVACIONES				
Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse.				
El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.				
De acuerdo con las determinaciones del ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN PARCIAL DEL SAU-24, elaborado en Marzo de 2013 conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, las áreas afectadas por niveles de ruido que exijan reducción deberán adoptar medidas para la protección acústica de acuerdo con las recomendaciones que señala el Estudio Acústico.				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº3
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE VL-3			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen libre.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO. DOTACIONAL.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA			
	Mínima	M²	250	500 edif. aislada
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada		3	No se establece
	Separación de linderos		3 edif. aislada	
OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO				
Nº Máximo viviendas			30	
Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*)			4.845,00 - 0,6078878	
Coeficiente de homogeneización de usos			1,00	
Edificabilidad Máxima homogeneizada			4.845,00	
Ocupación máxima parcela			50	
Frente mínimo edificación			6	
FORMA				
Altura máxima coronación			10	
Altura máxima a cornisa			7,50	
Nº máximo de plantas			2 (BAJA + 1) + BC	
OBSERVACIONES				
Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse.				
El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº4
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE VL-4			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen libre.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO. DOTACIONAL.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA		M²	
	Mínima			250 500 edif. aislada
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada Separación de linderos			3 No se establece 3 edif. aislada
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO			
Nº Máximo viviendas			28	
Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*)			3.584,56 -0,4439	
Coeficiente de homogeneización de usos			1,00	
Edificabilidad Máxima homogeneizada			3.584,56	
Ocupación máxima parcela			50	
Frente mínimo edificación			6	
FORMA				
Altura máxima coronación			10	
Altura máxima a cornisa			7,50	
Nº máximo de plantas			2 (BAJA + 1) + BC	
OBSERVACIONES				
Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse.				
El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.				
De acuerdo con las determinaciones del ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN PARCIAL DEL SAU-24, elaborado en Marzo de 2013 conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, las áreas afectadas por niveles de ruido que exijan reducción deberán adoptar medidas para la protección acústica de acuerdo con las recomendaciones que señala el Estudio Acústico.				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº5
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA LIBRE VL-5			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen libre.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO. DOTACIONAL.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA Mínima		M²	250 500 edif. aislada
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueos a fachada Separación de linderos			3 No se establece 3 edif. aislada
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO Nº Máximo viviendas Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*) Coeficiente de homogeneización de usos Edificabilidad Máxima homogeneizada Ocupación máxima parcela Frente mínimo edificación			17 2.176,34 - 0,4634691 1,00 2.176,34 50 6
	FORMA Altura máxima coronación Altura máxima a cornisa Nº máximo de plantas			10 7,50 2 (BAJA + 1) + BC
	OBSERVACIONES Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse. El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.			

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº6
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA PROTECCIÓN VPPL-1			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen protección pública		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO			
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA Mínima		M²	≥ 200 m²<250 m²: máximo 23 parcelas. ≥ 250 m²: resto 500 m² edif. aislada.
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueos a fachada Separación de linderos			3 No se establece 3 edif. aislada
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO Nº Máximo viviendas Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*) Coeficiente de homogeneización de usos Edificabilidad Máxima homogeneizada Ocupación máxima parcela Frente mínimo edificación			43 5.117,00 - 0,4884754 0,85 4.349,45 50 6
	FORMA Altura máxima coronación Altura máxima a cornisa Nº máximo de plantas			10 7,50 2 (BAJA + 1) + BC
	OBSERVACIONES Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse. El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.			

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº7
NOMBRE ZONA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VIVIENDA PROTECCIÓN VPPL-2			
USOS	CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR régimen protección pública.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO			
	COMPATIBLE ASOCIADO	GARAJE-APARCAMIENTO ligado a los usos autorizados. TERCIARIO: Oficinas, Despachos profesionales. DOTACIONAL: Al servicio de los usos característicos		
	PROHIBIDO	Los restantes		
TIPOLOGÍA	Edificación adosada en hilera, agrupada o pareada; aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA		M²	≥ 200 m²<250 m²: máximo 5 parcelas. ≥ 250 m²: resto. 500 m² edif. aislada
	Mínima			
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada Separación de linderos			3 No se establece 3 edif. aislada
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO			
Nº Máximo viviendas			26	
Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*)			3.238,50 - 0,4671919	
Coeficiente de homogeneización de usos			0,85	
Edificabilidad Máxima homogeneizada			2.752,73	
Ocupación máxima parcela			50	
Frente mínimo edificación			6	
FORMA				
Altura máxima coronación			10	
Altura máxima a cornisa			7,50	
Nº máximo de plantas			2 (BAJA + 1) + BC	
OBSERVACIONES				
Se resolverán las dotaciones de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón de 1.5 Plaza/ 100 m² construidos o fracción. Podrán resolverse en superficie o subterráneo, y de forma individual o colectiva (ésta siempre en subterráneo) Los espacios destinados a aparcamiento, si son exteriores, deberán arbolarse.				
El nº máximo de viviendas adosadas contiguas será de 8 viviendas.				
De acuerdo con las determinaciones del ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN PARCIAL DEL SAU-24, elaborado en Marzo de 2013 conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, las áreas afectadas por niveles de ruido que exijan reducción deberán adoptar medidas para la protección acústica de acuerdo con las recomendaciones que señala el Estudio Acústico.				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº8
NOMBRE ZONA	DOTACIONAL PRIVADO			
USOS	CARACTERÍSTICO	DOTACIONAL: Espacios Libres, Equipamiento Deportivo.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO			
	COMPATIBLE ASOCIADO	Infraestructuras de urbanización.		
	PROHIBIDO	Los restantes.		
TIPOLOGÍA	Espacios libres; instalaciones deportivas no cubiertas.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA			
	Mínima	M²	750	
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada		-	
	Separación de linderos		-	
OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO				
Nº Máximo viviendas			0	
Edificabilidad Máxima Z.U.O.P. (*)			0	
Coeficiente de homogeneización de usos			-	
Edificabilidad Máxima homogeneizada			-	
Ocupación máxima parcela instalaciones deportivas			-	
Frente mínimo edificación			75	
			-	
FORMA				
Altura máxima coronación			-	
Altura mínima coronación			-	
Nº máximo de plantas			-	
Nº mínimo de plantas			-	
OBSERVACIONES				

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº 9
NOMBRE ZONA	EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
DESCRIPCIÓN	Dotación correspondiente a Equipamientos públicos de propiedad pública			
OBJETIVOS	Potenciación del equipamiento público como un elemento estructurante y caracterizador de la trama urbana.			
USOS	CARACTERÍSTICOS	DOTACIONAL: Equipamientos Sociales y Servicios Públicos; Espacios Libres; Infraestructuras.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO	TERCIARIO: Comercial; Hotelero; Oficinas; Salas de Reunión: Al servicio del uso característico.		
	COMPATIBLE ASOCIADO	RESIDENCIAL Unifamiliar: 1 VPP al servicio de la dotación principal.		
	PROHIBIDOS	Los restantes.		
TIPOLOGÍA	Edificación aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA Mínima	M²	500	
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueos a fachada Separación de linderos		3 3	
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO Fondo edificable Edificabilidad Neta No Lucrativa Ocupación máxima Frente mínimo edificación		- 1.2 60 -	
	FORMA Altura a coronación Altura a cornisa Nº máximo de plantas Nº mínimo de plantas		10 2 (BAJA +1) -	
ESTÉTICA	Las edificaciones de este uso podrán acogerse a la excepción regulada en el Art. 4.5.5. EDIFICIOS SINGULARES de la Norma General del Uso y la Edificación, debiendo, en cualquier caso, asumir el entorno urbano y paisajístico para dar una solución armónica.			
OBSERVACIONES	* Las dotaciones de plazas de aparcamiento en este uso serán de: 1.5 PLAZAS / 100 M² construidos de edificación o fracción. ** Las instalaciones potencialmente ruidosas que pudieran situarse en las parcelas RPG ESS y RPL ESS deberán regular sus emisiones a las propias del Tipo III (área tolerablemente ruidosa) según el Art. 12.1 del Decreto 78/1999.			

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº 10
NOMBRE ZONA	ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
DESCRIPCIÓN	Dotación de espacios libres públicos.			
OBJETIVOS	Ordenación pormenorizada de los espacios libres con el fin de integrar las actividades de ocio al aire libre en un contexto armónico, preservando los valores naturales y ambientales.			
USOS	CARACTERÍSTICOS	DOTACIONAL: Espacios Libres.		
	COMPATIBLE COMPLEMENTARIO			
	COMPATIBLE ASOCIADO	DOTACIONAL: Equipamientos. TERCIARIO: Comercial: Bares, Restaurantes. Los usos condicionados ocuparán una superficie ≤ 3 % de la superficie total del uso.		
	PROHIBIDOS	Los restantes.		
TIPOLOGÍA				
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA Mínima	M²	-	
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueos a fachada Separación de linderos		- -	
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO Usos condicionados Fondo edificable Edificabilidad Neta Ocupación máxima Frente mínimo edificación		- 0.03 3 -	
	FORMA Altura a coronación Altura a cornisa Nº máximo de plantas Nº mínimo de plantas		4 - 1 (BAJA) -	
	ESTÉTICA	Se dará prioridad en el tratamiento de los espacios libres a las áreas arboladas y ajardinadas sobre los elementos urbanizados, que servirán de soporte de actividades, no adquiriendo nunca el carácter de referentes. Se vegetará preferentemente con especies autóctonas, variadas, de fácil mantenimiento. Las construcciones erigidas se integrarán en el paisaje con soluciones abiertas, ligeras y, a ser posible, de carácter no permanente. Se valorará el agua como un complemento básico en fuentes o estanques. Las antenas de telecomunicación localizadas en este ámbito deberán desmantelarse a cargo del beneficiario de la explotación, o reubicarse en condiciones de compatibilidad con el uso al que se destinan las nuevas dotaciones de acuerdo con las ordenanzas urbanísticas y el titular de las mismas.		

FICHERO DE ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NÚCLEO	PLAN PARCIAL SECTOR SAU 24		ZONA	Nº 11
NOMBRE ZONA	INFRAESTRUCTURAS			
DESCRIPCIÓN	Dotación correspondiente al uso específico.			
OBJETIVOS	Ordenación urbanística de las dotaciones de infraestructuras a localizar en el Suelo Urbano, con el fin de compatibilizarlas con los otros usos.			
USOS	CARACTERÍSTICOS	INFRAESTRUCTURAS.		
	COMPATIBLE ASOCIADO O ALTERNATIVO	DOTACIONAL: Espacios Libres.		
	PROHIBIDOS	Los restantes.		
TIPOLOGÍA	Si hubiera, edificación aislada.			
VOLUMEN	TAMAÑO PARCELA Mínima		M²	La necesaria por los presupuestos técnicos del uso y las condiciones de posición de la edificación de esta ordenanza.
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Retranqueos a fachada Separación de linderos			3 5
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO Fondo edificable Edificabilidad Neta Ocupación máxima Frente mínimo edificación			- (*) - -
	FORMA Altura a coronación Altura a cornisa Nº máximo de plantas Nº mínimo de plantas			5 - 1 (BAJA) -
ESTÉTICA	Las parcelas en las que se localicen instalaciones correspondientes a este uso deberán estar valladas con cerramientos opacos de 1.75 m. de altura mínima. Se minimizará el impacto visual con la plantación perimetral de arbolado de porte o arbustos de suficiente envergadura.			
OBSERVACIONES	(*) Las construcciones a edificar en este uso deberán justificar técnicamente en la solicitud de Licencia de obra, tanto su necesidad como sus características de ocupación y edificabilidad. Las antenas de telecomunicación localizadas en este ámbito deberán desmantelarse a cargo del beneficiario de la explotación, o reubicarse en condiciones de compatibilidad con el uso al que se destinan las nuevas dotaciones de acuerdo con las ordenanzas urbanísticas y el titular de las mismas.			

FICHERO DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN: SECTOR SAU-24	114.317,57 M ²
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: * PLAN PARCIAL	
OTROS INSTRUMENTOS: * PROYECTO DE URBANIZACIÓN * ESTUDIO DE DETALLE	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN: PROPUESTA DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. En el caso de propietario único, o conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el Sector o Unidad de Ejecución, la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de Convenio Urbanístico con el contenido previsto en el Art. 246 de la Ley del Suelo, y de forma específica expresando la localización de los terrenos de cesión obligatoria que se hayan establecido en el Plan, y haciendo efectiva su cesión.	
OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: * CESIÓN DE SUELO DE REDES PÚBLICAS GENERALES ADSCRITAS AL SECTOR (1) * URBANIZACIÓN Y CESIÓN DE REDES PÚBLICAS LOCALES (1) * CESIÓN 10 % APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD, URBANIZADO Y LIBRE DE CARGAS. * Urbanización completa del viario desarrollado en el ámbito del Sector. * Imputación de las cargas proporcionales que correspondan por la ejecución de las nuevas infraestructuras hidráulicas generales de abastecimiento, evacuación y depuración. * Contribución en la cuota fijada proporcionalmente por el Ayuntamiento al desvío del corredor eléctrico de la línea de transporte de A.T. que atraviesa el núcleo urbano y urbanizable de El Molar. * Ejecución de las obras de conexión con las Redes Públicas de Infraestructuras Viarias y de Servicios que permitan cubrir la demanda de las actividades que se desarrollen en el suelo del Sector, según fije la Administración competente y las compañías suministradoras de los servicios.(2) * CONSTITUCIÓN DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN en los términos y condiciones previstos en los Art. 136 y 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (1) Estimación y localización fijada en Plano de Zonas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. (2) Si se debieran ejecutar obras de infraestructuras asimilables a las redes públicas generales imputables a otras actuaciones que no se hubieran desarrollado aún conforme al programa de las Normas, los costes de las mismas se resarcirán cuando dichas actuaciones se pongan en marcha, condicionándose las licencias oportunas que deban obtenerse en ellas a que se hagan efectivos.	
REGULACIÓN URBANÍSTICA: ZONAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA Nº 1-11	
PLAZOS DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial establece los plazos para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del mismo.	
INCUMPLIMIENTO. GARANTÍAS Y SANCIONES: Conforme a lo establecido en el Artículo 73 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001.	
OBSERVACIONES: Las superficies relacionadas en la Ficha son estimativas. La parcelación grafiada en Planos es indicativa y no vinculante.	

El Molar, a 21 de noviembre de 2013.—El alcalde, Emilio de Frutos.

(02/8.450/13)

