

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

81**TRES CANTOS****URBANISMO**

Expediente: 21PD0004. Plan parcial para la ordenación de la UE.5, promovido por Arakal Business, S. L., aprobación definitiva.

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Tres Cantos, en sesión celebrada el 20 de marzo de 2023, ha adoptado el acuerdo número 23/2024, cuya parte dispositiva es la siguiente:

“1. Avocar la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local en relación con el pronunciamiento recogido en el siguiente apartado 2.

2. Desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información Pública por los motivos expuestos en el Anexo I, a excepción de la relativa al apartado 1.8.1 del Estudio E-5 que se ha tomado en consideración, notificando la resolución que se adopte y su motivación a cada uno de los alegantes.

3. Aprobar definitivamente el Plan Parcial para la ordenación de la UE.5, documento en versión definitiva presentado el 4 de marzo de 2024 (RE 6787/2024), y bloques II y III presentados el 14 de marzo de 2024 (RE 7991/2024), incorporando estos últimos exclusivamente, respecto a los aportados el 4 de marzo de 2024, las medidas de protección ambiental derivadas de los informes sectoriales y del Informe Ambiental Estratégico, aprobación sometida a las condiciones derivadas de dichos informes, todos ellos incluidos en el expediente y que se dan por reproducidos.

Se aprueba igualmente con las siguientes correcciones, que deberán ser recogidas en el documento que debe presentar el promotor para su remisión al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y para su remisión al BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y al Portal de Transparencia:

- El Dominio Público Hidráulico no forma parte de ninguna red pública supramunicipal. Dicha definición deberá ser corregida en todos aquellos documentos del Plan Parcial en que aparezca así recogida, especialmente en el Bloque III, apartado 1.6.3 y apartado 1.9 del Volumen I; apartados 1.5.1, 1.5.2, 3.2 y 3.4 del Volumen II, y en la documentación gráfica correspondiente (Plano O.5.4 y Plano O.8).
- Los usos industriales corresponden a áreas acústicas tipo V (especialmente ruidosas) lo cual deberá ser corregido en todos aquellos documentos del Plan Parcial en que aparezca así recogido, especialmente en el Bloque III. Apartados 2.6, 7.1.2 y 7.2.3 del Volumen II y en la documentación gráfica correspondiente (Plano O.8).

4. Remitir un ejemplar del documento íntegro y completo con las correcciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva, al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

5. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido a su depósito conforme al punto anterior, así como la documentación normativa con las correcciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva, para su entrada en vigor.

6. Publicar en el portal de transparencia el acuerdo de aprobación definitiva, el documento íntegro y completo aprobado definitivamente, debidamente diligenciado y con las correcciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva, así como todos los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos competentes.

7. Remitir a la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, un ejemplar del Plan Parcial aprobado definitivamente con las correcciones efectuadas en el mismo derivadas de su informe remitido el 8 de septiembre de 2022 (RE 29069/2022).

8. Comunicar al promotor que, según lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico remitido el 11 de septiembre de 2023 (RE 30850/2023 y RE 30851/2023), durante la aplicación y ejecución del Plan deberá remitir a su vez, al Ayuntamiento de Tres Cantos, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho Informe.

9. Expedir una certificación del acuerdo de aprobación que se adopte para su incorporación al expediente”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que se ha procedido al depósito de este Plan en el registro administrativo de los planes de ordenación urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

Se adjunta como Anexo la documentación normativa. Los planos pueden ser consultados en el siguiente enlace: <https://web.trescantos.es/publicacion/plan-parcial/>

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, indicándose que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (artículos 10 y 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

**PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN UE-5, PERTENECIENTE AL ÁREA
HOMOGÉNEA 4.4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA, DEL TERMINO MUNICIPAL DE TRES CANTOS,
EN LA COMUNIDAD DE MADRID**

**BLOQUE III
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

**VOLUMEN 1
MEMORIA DE ORDENACIÓN**

1.1. Introducción

Este Plan Parcial de Reforma Interior establece la ordenación pormenorizada en desarrollo del Plan General, con los parámetros estructurantes establecidos por el Plan General y fundamentando las variaciones de los parámetros no estructurantes.

Este Plan Parcial de Reforma Interior a efectos de condiciones generales y particulares, cumple las correspondientes establecidas en el Plan General de Tres Cantos que sean de aplicación y los condicionantes incluidos en los informes sectoriales emitidos y en el Informe Ambiental Estratégico.

Este documento del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 para la aprobación definitiva no incluye cambios sustantivos (artículo 57.c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid) con respecto a su aprobación inicial.

Las determinaciones particulares son las definidas en la Normativa Urbanística que se define posteriormente.

El Plan Parcial de Reforma Interior entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un Plan Urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

Documentación, determinaciones e interpretación:

Los distintos documentos del Plan Parcial de Reforma Interior integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En caso de contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que los expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia como errata.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial de Reforma Interior, para su correcta interpretación se

procederá tendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

1.2. Objeto, entidad promotora y legitimación

Este Plan Parcial de Reforma Interior, en suelo urbano no consolidado, tiene como objeto realizar una operación de mejora urbana, estableciendo una ordenación pormenorizada que sea congruente con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

La entidad promotora es la mercantil Arakal Business, S. L., propietaria del 100 por 100 del suelo de la Unidad de Ejecución UE-5, y por tanto con legitimación para hacer esta propuesta de Plan Parcial de Reforma Interior al Ayuntamiento de Tres Cantos.

CUADRO SUPERFICIES 1: FINCAS REGISTRALES, FINCAS CATASTRALES Y DELIMITACION DEFINITIVA DE LA UE-5																	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE COLMENAR VIEJO Nº 1					CATASTRO		DELIMITACION DEFINITIVA DE LA UE-5										
							PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR UE-5										
							TODOS LOS SUELOS					SUELOS CON APROVECHAMIENTO					
					PROPIETARIO	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL									
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	FINCA A	Nº 16.182	ARAKAL BUSINESS S.L.		734.359,00 m²	Parte 9040107VK39860001EO (552.580 m² - 7.217 m²)		545.363 m²	AD-1	525.869,20 m²	518.942,84 m² 78,460%		518.942,84 m² 79,951%				
			Incluye Dominios Publicos Hidraulicos								DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO BARRANCO LA CEREAL 4.055,16 m² 0,613%						
											DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO ARROYO INNOMINADO UE-5 2.871,20 m² 0,434%						
											2.857,18 m² 0,432%						
			Incluye Dominio Publico Carretera M-607			9040109VK39860001ZO		121.011 m²	AD-3	132.632,56 m²	127.272,72 m² 19,244%		127.272,72 m² 19,608%				
											DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO ARROYO INNOMINADO UE-5 70,30 m² 0,011%						
											DOMINIO PUBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607 ANTIGUO ACCESO 5.289,74 m² 0,800%						
TOTAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD					734.359,00 m²		TOTAL CATASTRO		666.374 m²		DELIMITACION DEFINITIVA DE LA UE-5			661.358,94 100,000%		649.072,74 m² 100,000%	
Nota: Se ha producido expropiación y delimitación del Dominio Público Vía Pecuaria.														Nota: Se ha producido Delimitación del Dominio Público Vía Pecuaria.			

Ver Anexo 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: CUADRO DE SUPERFICIES 1

1.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior

1.3.1. Justificación.

El suelo urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución UE-5, tiene que cumplir el Convenio Urbanístico de 2 de marzo de 2002 (ver Anexo 2) que dice en el acuerdo segundo “La zona se desarrollará mediante la formulación de un Plan Parcial de los definidos en el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. También la ficha de la UE-5 del PGOU de Tres Cantos indica que “El planeamiento general quiere establecer las condiciones para un aprovechamiento eficiente para la sostenibilidad del municipio. Siendo esta localización reconocida en Tres Cantos como tradicionalmente dedicada a actividades de investigación y desarrollo, el Ayuntamiento está interesado en la implantación de nuevas actuaciones en el campo de I + D y bioclimáticas, siempre que se ajusten a las características del terreno y territorio en que se asienta la parcela”, por todo lo anterior se justifica hacer el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

1.3.2. Conveniencia.

El suelo urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución UE-5, lleva casi 20 años de retraso en su desarrollo urbanístico. En la actualidad por los planes y capacidad de inversión del nuevo propietario y por la necesidad del Ayuntamiento de Tres Cantos de que todos sus suelos urbanos estén en uso y generen actividad económica, es conveniente redactar el presente Plan Parcial de Reforma Interior.

1.3.3. Oportunidad.

Los suelos urbanos no consolidados de la UE-5, por sus características especiales de cierto aislamiento y la relación con el medio y su excepcional ubicación hacen posible conexiones y acceso a suministros eléctricos de la compañía Iberdrola y de Red Eléctrica que en la coyuntura económica actual abre una gran oportunidad para redactar el Plan Parcial de Reforma Interior.

1.4. Marco normativo

Este Plan Parcial de Reforma interior es la figura de rango menor que desarrolla el Convenio Urbanístico de 12 de marzo de 2002 y la Ficha de la Unidad de Ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran jerárquicamente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“Real Decreto Legislativo 7/2015”), la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSCM 9/2001”), con sus sucesivas modificaciones, el Real Decreto 2.159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos sólo aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/2001 y que no sea contradictorio con la misma.

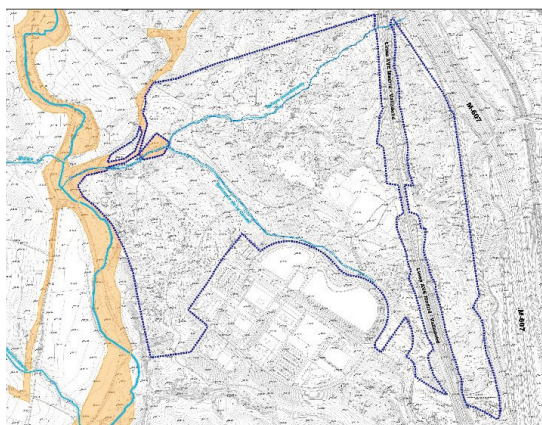
Junto a todo lo anterior, junto para este Plan Parcial de Reforma Interior como para su desarrollo, será de aplicación el resto de la normativa y legislación específica y sectorial vigente en las mismas que le son propias. Cabe citar, entre la legislación sectorial relevante, las siguientes:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y sus modificaciones.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de Accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.

A nivel local serán de aplicación las ordenanzas e instrucciones municipales vigentes en el término municipal de Tres Cantos.

1.5. Resumen de alternativas planteadas y definición de la escogida

ALTERNATIVA 0



Alternativa 0: No se Desarrolla el Ámbito

USOS	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD
VIAL 1	-	-
Zona Libre asociada al Vial 1	-	-
VIAL 2	-	-
Zona Libre asociada al Vial 2	-	-
VIAL 3	-	-
Zona Libre asociada al Vial 3	-	-
PARCELAS PÚBLICAS	-	-
EQUIPAMIENTO	-	-
Zona Libre asociada al Equipamiento	-	-
ZONA VERDE	-	-
Zona Libre asociada a la Zona verde	-	-
DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO EXISTENTE	-	-
TRAMO BARRANCO LA CEREAL	-	-
DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO EXISTENTE	-	-
TRAMO ARROYO INNOMIADO UE-5	-	-
DOMINIO PÚBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607	-	-
ANTIGUO ACCESO	-	-
TOTAL PARCELAS PÚBLICAS	-	-
PARCELA LUCRATIVA 1 - CESION MUNICIPAL (10% Aprovechamiento)	-	-
PARCELAS PRIVADAS	-	-
PARCELA LUCRATIVA 2	-	-
Zona Libre asociada a la Parcela Lucrativa 2	-	-
PARCELA LUCRATIVA 3	-	-
PARCELA LUCRATIVA 4 (Subestacion electrica)	-	-
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	-	-
TOTAL SUPERFICIE UE-5	661.358,94 m²	-

Alternativa 0: Cuadro de Superficies

En la Alternativa 0 se analiza que el ámbito no se desarrolle.

En esta Alternativa 0 se han analizado los siguientes aspectos:

Ordenación pormenorizada:

- Al no realizarse el desarrollo urbanístico, no se produce el remate de la trama urbana y no se genera la actividad económica que es necesaria.

Movilidad urbana:

- No se produce la mejora de la movilidad urbana sostenible para peatones y bicicletas al oeste y al este de la vía ferroviaria de alta velocidad.

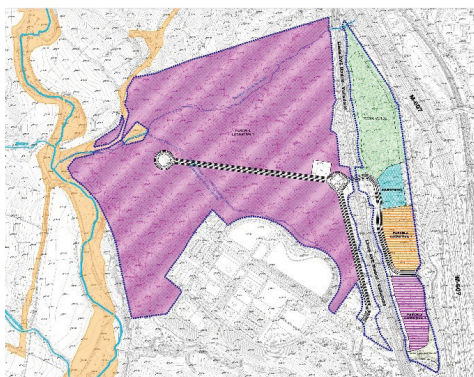
Dotaciones públicas:

- Se pierde la posibilidad de obtener redes públicas.

Evaluación ambiental:

- Aumenta la degradación ambiental y el antiguo vertido de escombros permanece.

ALTERNATIVA 1



Alternativa 1: Desarrollo del Ámbito

USOS		SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICABILIDAD
PARCELAS PUBLICAS	VIAL 1	20.848,84 m ²	38.337,29 m ²	
	Zona Libre asociada al Vial 1	17.488,45 m ²	12.533,82 m ²	
	VIAL 2	10.000,00 m ²	12.858,20 m ²	
	EQUIPAMIENTO	2.858,20 m ²	4.033,13 m ²	
	Zona Libre asociada al Equipamiento	38.331,45 m ²	55.150,83 m ²	
	ZONA VERDE	16.819,38 m ²	2.963,33 m ²	
	Zona Libre asociada a la Zona verde		5.289,74 m ²	
	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE		131.166,34 m ²	
	TRAMO BARRANCO LA CEREAL			
	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE			
PARCELAS PRIVADAS	TRAMO ARROYO INNOMIADO UE-5			
	DOMINIO PUBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607			
	ANTIGUO ACCESO			
	TOTAL PARCELAS PUBLICAS			
	PARCELA LUCRATIVA 1 - CESION MUNICIPAL (10% Aprovechamiento)			
PARCELAS PRIVADAS	PARCELA LUCRATIVA 2			
	Zona Libre asociada a la Parcela Lucrativa 2			
	PARCELA LUCRATIVA 3			
	PARCELA LUCRATIVA 4 (Subestacion electrica)			
	TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS			
TOTAL SUPERFICIE UE-5				

Alternativa 1: Cuadro de Superficies

En esta Alternativa 1 se han analizado los siguientes aspectos:

Ordenación pormenorizada:

- Los viales interiores permiten el acceso a todas las superficies lucrativas edificables.
- El área de movimiento de las edificaciones es toda la superficie de la parcelas lucrativas situadas al oeste de la línea ferroviaria.
- En esta ordenación se produce una ocupación máxima del ámbito.

Movilidad urbana:

- Los viales interiores permiten la movilidad urbana sostenible en toda la UE-5, pero a costa de un exceso de urbanización.

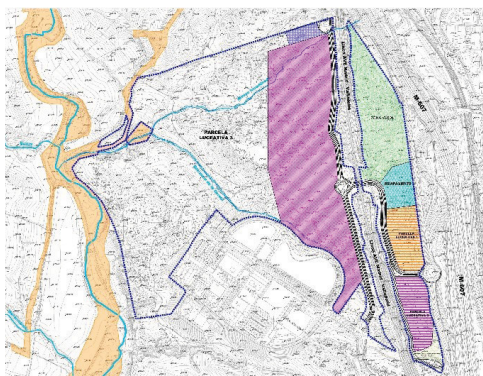
Dotaciones públicas:

- Se obtienen dotaciones públicas.

Evaluación ambiental:

- Esta ordenación pormenorizada no permite crear medidas ambientales compensatorias que reconozcan la singularidad del ámbito.

ALTERNATIVA 2



Alternativa 2: Desarrollo del Ámbito

ORDENACION		PARCELAS RESULTANTES		SUPERFICIE DE SUELO		SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO		EDIFICABILIDAD	
PARCELAS PUBLICAS	VP	VIAL 1	35.797,29 m ²	55.196,99 m ²					
		VIAL 2	14.465,69 m ²						
		PASEO PEATONAL	4.933,51 m ²						
	DCd	EQUIPAMIENTO SOCIAL: Dotacion Deportiva		12.869,05 m ²					
	LUP, PU1	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO: Parque Urbano Abierto		56.206,79 m ²					
	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO BARRANCO LA CEREAL		4.033,13 m ²					
	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO ARROYO INNOMIADO UE-5		2.963,33 m ²					
	DPC	DOMINIO PUBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607 ANTIGUO ACCESO		5.289,74 m ²					
	TOTAL PARCELAS PUBLICAS				136.559,03 m ²				
	PARCELAS LUCRATIVAS	IND 4.1	PARCELA LUCRATIVA 1 CESION MUNICIPAL (10% Aprovechamiento)		20.565,11 m ²	20.565,11 m ²	0,63 m ² /m ²	12.715,34 m ²	
PARCELA LUCRATIVA 2			19.806,56 m ²	19.806,56 m ²	0,63 m ² /m ²	12.245,71 m ²			
PARCELA LUCRATIVA 4 (Subestacion electrica)			5.000,00 m ²	5.000,00 m ²	0,63 m ² /m ²	3.081,48 m ²			
IND 4.2		PARCELA LUCRATIVA 3		479.429,24 m ²	151.195,89 m ²	0,21 m ² /m ²	99.100,82 m ²		
		TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		524.799,91 m ²			127.153,35 m ²		
TOTAL SUPERFICIE UE-5				661.358,94 m ²					

Alternativa 2: Cuadro de Superficies

En esta Alternativa 2 se han analizado los siguientes aspectos:

Ordenación pormenorizada:

- El área de movimiento de las edificaciones situadas al oeste del ferrocarril, se reduce a una parte de las parcelas lucrativas, permitiendo que dos terceras partes de las parcelas se queden libres de edificaciones.
- El vial interior situado al oeste de la línea del ferrocarril recorre el ámbito desde el sur al norte, produciendo una ordenación de parcelas, en las cuales el área de movimiento tenga aproximadamente 200 metros de fondo.
- No se ha definido una parcela perimetral como cortafuegos y además como pasillo eléctrico para futuras líneas de 400 kV que pretendan llegar a la Subestación Eléctrica La Cereal.

Movilidad urbana:

- Los viales interiores permiten la movilidad urbana sostenible en toda la UE-5, conectándose con el resto del Área Homogénea 4.4.
- No está desarrollado la conexión de la movilidad urbana sostenible con el resto del suelo urbano consolidado del municipio y no se producen recorridos alternativos.

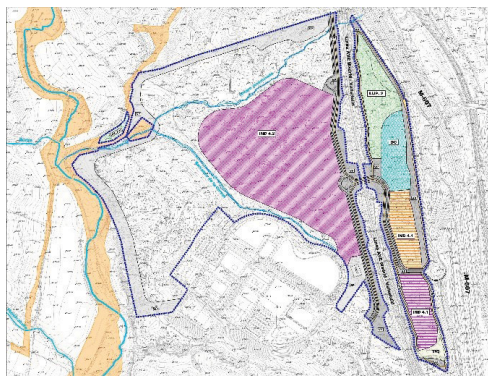
Dotaciones públicas:

- Se obtienen dotaciones públicas, por encima de los estándares fijados por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Evaluación ambiental:

- Esta ordenación pormenorizada permite crear medidas ambientales compensatorias que reconocen la singularidad del ámbito, pero el área de movimiento de las edificaciones paralelas a la vía del ferrocarril es mejorable.
- Las zonas libres al oeste de la vía del ferrocarril permite crear un medio sostenible.

ALTERNATIVA 3



Alternativa 3: Desarrollo del Ámbito

PARCELAS RESULTANTES					
Nº PARCELA	ORDENANZA DE APLICACION	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICABILIDAD	
RED GENERAL					
1	VP	100.000,00	100.000,00		
RED LOCAL					
2	U.P. 2	10.000,00	10.000,00		
3	U.P. 3	10.000,00	10.000,00		
4	DC	10.000,00	10.000,00		
DOMINIOS PUBLICOS					
5	DPH	10.000,00	10.000,00		
6	DPH	10.000,00	10.000,00		
RED REPRESENTATIVA DE LA DISTRIBUCION DE LAS CIRCULACIONES					
7	DPH	10.000,00	10.000,00		
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		22.000,00	22.000,00		
PARCELAS LUCRATIVAS					
8	IND 4.1	10.000,00	10.000,00		
9	IND 4.2	10.000,00	10.000,00		
10	IND 4.3	10.000,00	10.000,00		
11	IND 4.4	10.000,00	10.000,00		
12	SP	10.000,00	10.000,00		
13	SP	10.000,00	10.000,00		
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO		22.000,00	22.000,00		

Alternativa 3: Cuadro de Superficies

En esta Alternativa 3 se han analizado los siguientes aspectos:

Ordenación pormenorizada:

- Los viales interiores se reducen lo más posible en la parte oeste de la línea del ferrocarril. En la parte oeste se crea una gran parcela, en la cual se ha definido un área de movimiento para edificaciones y de esta forma aproximadamente dos terceras partes de la parcela quedan libres de construcciones.
- Se crea una parcela perimetral de infraestructuras y servicios públicos para las necesidades siguientes: como cortafuegos; para enterrar la línea de alta tensión para la acometida eléctrica de la urbanización de la UE-5; como pasillo eléctrico que posibilite que líneas de eléctricas de 400 kV puedan llegar hasta Subestación Eléctrica La Cereal; y para construir la EDAR que se realice para los desarrollos de la Cuenca Oeste de Tres Cantos.

Movilidad urbana:

- Los viales interiores para vehículos motorizados permiten la movilidad urbana sostenible en toda la UE-5, conectándose con el resto del Área Homogénea 4.4 y con el resto del suelo urbano.

- Se crea también viales públicos exclusivamente de movilidad sostenible que rodean las parcelas públicas y privadas situadas al este de la vía del ferrocarril, consiguiéndose una gran variedad de recorridos para peatones y bicicletas y además permiten la construcción de instalaciones urbanas enterradas para futuras redes.

Dotaciones públicas:

- Se obtienen dotaciones públicas, por encima de los estándares fijados por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Evaluación ambiental:

- Esta ordenación pormenorizada permite crear medidas ambientales compensatorias que reconozcan la singularidad del ámbito.
- Las zonas libres al oeste de la vía del ferrocarril permite crear un medio sostenible muy singular y atractivo, combinando un tercio de parte urbanizada, dos tercios de partes libres.

Comparativa de alternativas:

En el siguiente cuadro se valoran las diferentes alternativas según los aspectos más importantes a tener en cuenta. La puntuación máxima pro aspecto a valorar es 0 y la máxima es 5.

ASPECTOS A EVALUAR	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
ORDENACION PORMENORIZADA	0	2	3	5
MOVILIDAD URBANA	0	3	4	5
DOTACIONES PUBLICAS	0	5	5	5
EVALUACION AMBIENTAL	0	0	3	5
PUNTUACION FINAL	0	10	15	20

La puntuación final refleja que la Alternativa 3, es la que mejor resuelve los diferentes aspectos a tener en cuenta de; ordenación pormenorizada, movilidad urbana, dotaciones públicas y evaluación ambiental y además reconociendo la singularidad del ámbito, siendo por tanto la alternativa que tiene más fortalezas y menos debilidades y por eso es la elegida.

1.6. Modelo de ordenación propuesto

1.6.1. Ordenación propuesta en relación con la estructura viaria, accesos y viales de movilidad sostenible.

La estructura viaria de la ordenación propuesta, los accesos exteriores y los viales de movilidad sostenible, resuelven de forma óptima todas las necesidades del Plan Parcial de Reforma Interior por las siguientes características:

- Triple acceso exterior: por la rotonda existente en el vía de servicio de la M-607 a la altura del punto kilométrico 24,150; por el vial público existente que penetra en la Zona ZO-10 que nace de la rotonda existente en la vía de servicio de la M-607 a la altura del punto kilométrico 23,770; y finalmente por el vial que nos conecta con la linde norte del ámbito, que posibilita conexiones futuras muy cercanas a la vía de bicicletas existente que discurre junto al trazado de la M-607.
- Al ser la ordenación propuesta muy sencilla, la estructura viaria de vehículos motorizados se reduce fundamentalmente a unir los dos accesos principales exteriores; mediante el Vial Público Parte 1 situada al este del ferrocarril, con una sección de 19 metros y una pendiente del 6,25 por 100 que une la rotonda existente en el punto kilométrico 24,150 y la rotonda interior situada junto el viaducto de la línea ferroviaria, y el Vial Público Parte 1 situada al oeste de la vía del ferrocarril, también con una sección de 19 metros y una pendiente variable entre el 0,65 por 100 y el 2,8 por 100 que une la rotonda interior, hasta el vial público que penetra en la ZO-10 por la servidumbre de paso existente.
- Los viales para vehículos motorizados de la UE-5 se complementan con una red de viales de movilidad sostenible que rodean las parcelas públicas y privadas situadas al este de la vía del ferrocarril, posibilitando una gran variedad de recorridos y la conexión con la red de movilidad sostenible existente en el término municipal de Tres Cantos.

1.6.2. Ordenación propuesta en relación con la tipología de las parcelas.

La tipología de las parcelas en la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior, tiene en cuenta la singularidad del ámbito, por pretender dejar la

mayor superficie posible de parcela lucrativa libre de edificaciones y por esa razón la tipología de parcelas lucrativas es muy diferente, en las parcelas situadas al este de la vía del ferrocarril que en la gran parcela situada al oeste de la vía del ferrocarril.

- La parcela lucrativa situada al oeste de la vía del ferrocarril: Es una gran superficie de terreno de aprox. 410.079,47 m² con un área de movimiento para las edificaciones de aprox. 164.241,47 m², con un frente a vía pública de aprox. 550 metros de longitud. De esta forma la parcela tendría aproximadamente el 60 por 100 de su superficie, como espacio libre donde se generarías medidas de sostenibilidad ambiental. Lo anterior es posible por tener las parcelas una edificabilidad muy baja de 0,248 m²c/m²s.

Además hay dos parcelas complementarias de infraestructuras y servicios públicos:

- La primera parcela de infraestructuras y servicios de gran dimensión de, aproximadamente, 59.793,43 m², que discurre por la linde norte y oeste del ámbito con ancho variable: en la parte más al noroeste con un ancho entre 35 y 50 metros, para enterrar la acometida eléctrica de alta tensión, después un ancho de 20 metros hasta el final de la linde norte y la parte que discurre paralelo a la linde oeste del ámbito, con un ancho de 40 metros que podrá ser utilizado como pasillo eléctrico para futuras líneas de 400 kV hasta la linde con la Zona ZO-10 y en la parte final también con 40 metros de ancho se prolonga hacia el este por la linde de la ZO-10 para la construcción de la EDAR para los desarrollos de la Cuenca Oeste de Tres Cantos. También esta parcela sirve de cortafuegos.
- La segunda parcela de infraestructuras y servicios públicos de menor dimensión, de aprox. 7.624,45 m², situada en el extremo sur este del ámbito lindando con la Zona ZO-10 para posibilitar la ejecución de un estanque de tormentas y posibles conexiones de instalaciones con la ZO-10.

Las otras dos parcelas lucrativas se sitúan al este de la vía del ferrocarril, entre esta infraestructura y la vía de servicio de la M-607.

- La mejor parcela, en una posición privilegiada con un frente de parcela de 250 metros de longitud a la vía de servicio de la carretera M-607, es para el Ayuntamiento de Tres Cantos donde se localiza el 10 por 100 del aprovechamiento, tiene una superficie aprox. de 18.500 m² y está rodeada por tres de sus lados de vía pública de movilidad sostenible.
- La otra parcela, afectada por servidumbre de paso de una línea de alta tensión de 220.00 voltios Red eléctrica de España, con un frente de parcela a la vía de servicio de la carretera M-607 tiene una superficie aprox. de 17.796 m² y está rodeada por tres de sus lados de vía pública de movilidad sostenible.

Las parcelas para dotaciones públicas de zona verde y equipamiento se sitúan también al este de la vía de ferrocarril, en una posición adecuada para el uso público que permitirá el disfrute de los ciudadanos.

Ver Plano IF 1. Imagen final no vinculante. Escala 1:2.000.

1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones.

Las afecciones existentes se han tenido en cuenta en la ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5.

Afección línea ferroviaria:

El ámbito está atravesado de norte a sur por la línea ferroviaria denominada “Nuevo acceso ferroviario al norte y noroeste de España tramo Colmenar Viejo-Tres Cantos y subestación eléctrica La Cereal”, que divide la UE-5 en dos partes: una parte de grandes dimensiones situada al oeste de la línea ferroviaria (528.726,38 m²) y otra parte alargada y estrecha (132.632,56 m²), situada al este de la línea ferroviaria.

La línea ferroviaria es exterior a este Plan Parcial de Reforma Interior, según se refleja en el documento de aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona de Ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4 y recogida en los planos de este Plan Parcial de Reforma Interior.

Definidas la arista exterior de la plataforma y la arista exterior de la explanación, la ordenación de este Plan Parcial de Reforma Interior no le afecta la línea límite de la zona de dominio público, la línea límite de la edificación y la línea límite de la zona de protección, según los artículos 12, 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, y sus modificaciones según Ley 26/2022, de 19 de diciembre, del Sector Ferroviario.

La vía ferroviaria tiene un gran viaducto de 97 m de longitud para salvar la orografía del terreno, coincidiendo con la parte central de la UE-5, cuya altura libre desde la parte inferior del viaducto al nivel del suelo es mayor a seis metros de altura y cuatro vanos, de los cuales los dos vanos centrales son de 23 metros de luz y con los dos vanos extremos de 18 metros y además tiene tres apoyos de 1,50 m de ancho, que permitirá cruzar sin ningún tipo de afección con el Vial Público Parte 1 por debajo de dicho viaducto.

Los nuevos viales de la ordenación pormenorizada sirven también de acceso a la vía para las labores de mantenimiento de sus instalaciones o posibles incidencias y deben encontrarse en todo momento libres de obstáculos.

Se cumple la legislación vigente Ley 38/2015, de 29 de septiembre; Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se ha obtenido informe favorable de ADIF al respecto.

Ver Anexo 2. Tramitación Plan Parcial de Reforma Interior UE-5.

Ver Anexo 6. Documento aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona de Ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4.

Ver Plano O.7. Afecciones sectoriales. REE, DPH, ADIF, AARQ y AAC. Escala 1:2.000.

Afección Patrimonio Histórico:

La ordenación propuesta no genera afección en materia de Patrimonio Histórico. Para tener seguridad, se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierras durante la ejecución de obras, cumpliendo la prescripción realizada en el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid y las aclaraciones a la resolución del 15 de febrero de 2016, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 14 de octubre de 2021, en el que se indica:

— Zona AD-1 de la ZO-10.

Al tratarse del área nuclear del yacimiento El Barranco se clasificará como zona verde, en la que no se llevará ningún tipo de actuación de proyecto e informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

— En el resto de la Zona de Ordenación ZO-10 y de la Unidad de Ejecución UE-5 Área Homogénea 4.4, se llevara a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierra durante la realización de obras.

En la zona situada más al oeste de la Unidad de Ejecución se ha señalado una línea de afección arqueológica que marca una posible delimitación del yacimiento El Barranco, en la que se presupone la presencia de restos correspondientes al mismo.

En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se ha obtenido informe favorable de la Subdirección General Patrimonio histórico.

Ver Anexo 2. Tramitación Plan Parcial de Reforma Interior UE-5.

Ver Plano I.5.3. Plano número 6. Zona de sondeos arqueológicos. Escala 1:2.000.

Ver Anexo 6. Documento aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona de Ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4.

Ver Anexo 8. Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, con aclaraciones a la Resolución de 15 de febrero de 2016. Publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 14 de octubre de 2021.

Afección al dominio público de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid:

El documento de aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona de Ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4, es respetado por este Plan Parcial de Reforma Interior y deja fuera del ámbito el dominio público de las vías pecuarias Colada de las Huelgas del Arroyo Tejada y Vereda y Descansadero del Acederal, luego no se produce afección alguna en la ordenación pormenorizada propuesta.

En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se ha obtenido informe favorable del Área de Vías Pecuarias.

Ver Anexo 2. Tramitación Plan Parcial de Reforma Interior UE-5.

Ver Anexo 6. Documento aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona de Ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4.

Afección Redes Eléctricas:

En la Ordenación pormenorizada las afecciones de la Redes Eléctricas de Iberdrola desaparecen con la eliminación de la línea eléctrica aérea existente de 66.000 voltios y 1.320 metros de longitud, que entra por la linde norte del ámbito y que en la actualidad no tiene uso y también se desmontan sus correspondientes torres. También desaparece la línea aérea existente de 20.000 voltios que entra por la parte noreste del ámbito.

Para enterrar la línea de 66.000 voltios actual, se sustituye la torre eléctrica existente situada en la parcela de borde de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP) por una nueva torre eléctrica que permita pasar la línea de aérea a enterrada. Posteriormente por canalizaciones enterradas discurre por la parcela mencionada SP hasta el Vial Público Parte 2 y por este último hasta la Subestación Eléctrica de Iberdrola-Arakal-UE-5, situada en el interior de la gran Parcela número 10, pero con entrada independiente desde el vial público.

La línea de 20.000 voltios, se entierra desde la Torre exterior al ámbito, situada junto al linde este y por canalizaciones enterradas por el Vial Público Parte 3 de movilidad sostenible y por el Vial Público Parte 1 y Parte 2, llegará también hasta la Subestación Eléctrica de Iberdrola-Arakal-UE-5, situada en el interior de la Parcela número 10.

La Ordenación pormenorizada respeta la línea subterránea de 220 kV La Cereal-Tres Cantos de Red Eléctrica Española existente, manteniendo su trazado con quiebros y más o menos paralelo y cercano a la vía de servicio de la M-607. Para evitar cargas de servidumbres en las parcela pública de equipamiento social y en la parcela pública para espacio libre de uso público parque público y en la parcela de cesión, donde se localiza el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo, se ha realizado un levantamiento topográfico que localiza la línea mencionada y se ha creado el Vial Público Parte 3 de movilidad sostenible en el terreno delimitado entre el límite este del ámbito y una línea paralela situada a 3 metros de la línea subterránea de 220 kV que cumplen con las condiciones establecidas en los reglamentos de aplicación y el Real Decreto 1955/2000.

Ver Plano O.7. Afecciones sectoriales. REE, DPH, ADIF, AARQ y AAC. Escala 1:2.000.

Afección redes de gas existentes:

Se modifica el trazado soterrado del gasoducto de Acero 20", cuya titularidad es de la empresa Nedgia-Grupo Naturgy. Al llegar el gasoducto a la linde norte se desplaza por la parcela de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP) hasta el Vial Público Parte 2. Posteriormente por el Vial Público Parte 1 y el Vial Público Parte 4 de movilidad sostenible, hasta volver a conectar con la tubería existente de 20" situada en el vértice sureste de la UE-5. En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se solicitará el correspondiente informe del ente responsable de este gasoducto, no obstante toda afección y restitución de dicho gasoducto deberá cumplir con las condiciones establecidas en los reglamentos de aplicación vigentes, Real Decreto 919/2006 y 984/2015, y Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos.

De igual manera será retranqueado bajo las calzadas viarias, un conducto existente de la empresa Carburos Metálicos de 4" que suministraba antiguamente gas nitrógeno a las antiguas instalaciones de BP Solar hoy sin uso, situadas en la ZO-10.

Dominio público existente carretera M-607 y líneas de afecciones:

La ordenación pormenorizada del ámbito linda por el este con la línea de dominio público definida por el Proyecto de Construcción del Tercer Carril en la carretera M-607 tramo: Tres Cantos a M-609 Colmenar Viejo) y tenida en cuenta en el Proyecto de la Delimitación de la Zona ZO-10 y de la Unidad de Ejecución UE-5. Además tiene en cuenta la línea de dominio público que delimita el antiguo acceso al Área Homogénea y que penetra en el ámbito hasta chocarse con la línea del AVE.

La ordenación pormenorizada del ámbito de la UE-5, define como Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones (DPC), el entrante para el antiguo acceso desde la vía de servicio de la carretera M-607 al Área Homogénea, hoy sin uso y que se sustituyó por otro acceso que realizó ADIF, que está situado en el Zona ZO-10. Esta dotación pública existente en el interior del ámbito no genera aprovechamientos.

Se intentará en el futuro que este espacio de 5.289,74 m² sin utilización posible por la red de carreteras por chocarse con la Línea del AVE, se pueda permitir con la pertinente autorización, la continuidad al menos de la red de movilidad sostenible.

La ordenación pormenorizada tiene en cuenta la línea del límite de protección, según artículo 31 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid

Es normativa de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid”.

En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se ha obtenido informe previo de la Dirección General de Carreras de la Comunidad Madrid.

Ver Anexo 2. Tramitación Plan Parcial de Reforma Interior UE-5.

Ver Plano O.6. Afecciones sectoriales. Carretera M-607 (DPC). Escala 1:2.000.

Dominios públicos hidráulicos existentes y líneas de afecciones:

La ordenación pormenorizada del ámbito de la UE-5 respeta los dominios públicos hidráulicos señalados por la Confederación Hidrográfica del Tajo y se aporta los estudios hidrológicos correspondientes:

- Tramo Barranco La Cereal: se ha definido una superficie de 4.033,13 m² como Dominio Público Hidráulico (DPH) existente. Esta dotación existente no genera aprovechamientos.
- Tramo Arroyo Innominado: se ha definido una superficie de 2.963,33 m² como Dominio Público Hidráulico (DPH) existente. Esta dotación existente no genera aprovechamientos.

Quedan señalados desde el límite del Dominio Público Hidráulico la zona de servidumbre (5 metros).

Respecto de los cauces de dominio privado se tendrá en cuenta el texto refundido de la Ley de Aguas.

En la tramitación del Plan Parcial de Reforma Interior se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Ver Anexo 2. Tramitación plan parcial de reforma interior UE-5.

Ver Plano O.7. Afecciones sectoriales. REE, DPH, ADIF, AARQ y AAC. Escala 1:2.000.

Ver Plano I-12. Plano dominios públicos hidráulicos existentes y líneas de afecciones. Escala 1:2.000.

Afecciones aeronáuticas:

Las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-5 se encuentra afectada por las servidumbre aeronáuticas del helipuerto militar de Colmenar Viejo (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y operaciones de aeronaves, establecidas mediante el Real Decreto 1186/1989, de 29 de septiembre (“Boletín Oficial del Estado” número 237, de 3 de octubre de 1989).

En la normativa urbanística de este Plan Parcial de Reforma interior se recogen las indicaciones realizadas por el Ministerio de Defensa.

Ver Anexo 2. Tramitación Plan Parcial de Reforma Interior UE-5.

1.7. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior, cumple y desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones de ordenación fijadas en las Fichas Urbanísticas del Suelo Urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución UE-5.

La ordenación propuesta en este Plan Parcial de Reforma de Interior, es singular porque debe tener en cuenta las características especiales que posee el terreno: ser un suelo urbano no consolidado de borde, y por ser necesario realizar una transición a los suelos especialmente protegidos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

1.7.1. Objetivos para la ordenación del ámbito.

Los objetivos principales son los descritos en la ficha:

- Flexibilizar, mediante Convenio Urbanístico, otra forma de instalación, manteniendo la edificabilidad admitida y los usos globales productivo y/o terciario.

Y también los siguientes:

- Completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos contemplados en la Ordenanza 6. Actividad Económica Grado 4.

- Obtener suelo para la implantación de redes públicas, incluyendo un área libre de transición a la vía de la línea ferroviaria.
- Integrar la Unidad de Ejecución UE-5 como área con movilidad urbana sostenible para peatones y bicicletas.
- Posibilitar futuras conexiones con viario público que conecte con la linde norte del ámbito.
- Crear un área urbana de transición hacia los terrenos de la vía pecuaria Colada de las Huelgas del Arroyo Tejada y Vereda y Descansadero del Acederal y el Arroyo Tejada, que separan al ámbito de los suelos especialmente protegidos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

1.7.2. Descripción de la ordenación pormenorizada propuesta.

La ordenación pormenorizada propuesta está dividida, en los suelos situados en la parte este de la línea ferroviaria y los suelos situados en la parte oeste de la línea ferroviaria, conectados entre sí por un gran vial público de 19,50 metros de sección (incluyendo carril para bicicletas) que conecta la rotonda existente en la vía de servicio de la M-607 a la altura del punto kilométrico 24,150, pasando por debajo de la línea ferroviaria, hasta el vial público que penetra en la Zona Urbana ZO-10 y que nace la rotonda existente en la vía de servicio de la M-607 a la altura del punto kilométrico 23,770, creando un anillo viario que permite alternativas duplicadas de salidas y entradas para la movilidad urbana de vehículos, bicicletas y peatones del ámbito. Además todo lo anterior se complementa con viales públicos de movilidad sostenible, que rodean las parcelas públicas y privadas situadas en la parte este del ámbito, al otro lado de la línea de ferrocarril, que aumenta notablemente los recorridos de bicicletas y peatones y permite conectarse con la red de movilidad sostenible existente en el término municipal de Tres Cantos.

Descripción de los suelos dotacionales y lucrativos de la parte este:

En esta franja de terreno privilegiada, con una forma estrecha y alargada y con un gran frente a la vía de servicio de la autovía M-607, se sitúan las redes públicas de Espacio Libre de Uso Público y Equipamiento Social y la parcela para el Ayuntamiento de Tres Cantos donde se puede construir el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo de uso industrial (actividad económica), además de otra parcela privada de características similares que llega hasta la linde con los suelos de la Zona ZO-10.

Estas parcelas se rodean con viales públicos de movilidad sostenible que aumentan los recorridos de peatones y bicicletas y posibilita mantener las afecciones de redes de infraestructuras y poder construir otras en el futuro.

Descripción de los suelos lucrativos de la parte oeste:

En esta gran superficie de terreno, se ha creado una gran parcela lucrativa, que se puede dividir en caso de ser necesario y que tiene dos zonas muy diferentes; una zona que llamaremos como “zona a construir”, con un 40 por 100 de la superficie total de la parcela donde se puede desarrollar la edificabilidad y su urbanización interior necesaria, como accesos, circulación de vehículos, áreas de aparcamiento, etc.; y otra zona que llamaremos “zona libre de edificaciones”, que es un 60 por 100 de la superficie total de la parcela, donde se producen medidas compensatorias de rehabilitación ambiental y donde se realizarán actividades de paseos peatonales, esparcimiento y contemplación del medio, de los trabajadores de la actividad económica que se desarrolle en la “zona construida”.

Para poder diferenciar cada zona, se define en el Plano de Ordenación O.5. Planta General de Ordenación el Área de Movimiento de las edificaciones, que delimita la “zona a construir” y el resto queda como “zonas libres de edificación”.

Además se crea también una gran parcela de borde para Infraestructuras y Servicios Públicos (SP) que se utiliza para redes de infraestructuras: para enterrar la línea de alta tensión de 66.000 voltios existente como acometida eléctrica a la urbanización de la UE-5; para enterrar línea de gas existente; como pasillo eléctrico para las futuras líneas de 400 kV que pretenda llegar a la Subestación Eléctrica La Cereal; y para acceder e instalar la EDAR (situada en el vértice sureste del ámbito) de los desarrollos de la Cuenca Oeste de Tres Cantos y también como cortafuegos.

Todo lo anterior posibilita conseguir todos los objetivos de ordenación planteados:

- Se consigue crear parcelas capaces de materializar la edificabilidad existente y el uso global productivo y compatibles, con dos subgrados, en función de si tienen limitado el área de movimiento de las edificaciones, en el grado 4 de la Ordenan-

za 6; dos parcelas IND.4.1, una con edificabilidad de 0,6873 m²/m² y la otra con edificabilidad de 0,5229 m²/m² con frente a la vía de servicio de la autovía M-607 que no tienen delimitado el área de movimiento de las edificaciones y la parcela IND.4.2 con una edificabilidad baja de 0,2481 m²/m² que tiene delimitada un área de movimiento de las edificaciones y una parcela de borde para Infraestructuras y Servicios con una edificabilidad muy baja de 0,0500 m²/m².

- Se consigue realizar una urbanización equilibrada no invasiva, con un gran vial que se desarrolla junto a la línea ferroviaria y que permite conectar el ámbito, con las rotondas de la vía de servicio de la M-607 directamente y a través del otro ámbito del Área Homogénea 4.4, la Zona ZO-10.
- Se consigue obtener suelo para la implantación de redes públicas. Además de las partes de vías públicas motorizadas, también las partes de las vías públicas de movilidad sostenible, incluyen un área libre (plano o de desmonte o de terraplén) de transición hasta el límite de la delimitación de la UE-5 que rodea la línea ferroviaria y servidumbres fijados por ADIF, en cada tramo que discurre paralelo a la vía pública.
- Se consigue un ámbito con una gran movilidad urbana sostenible para peatones y bicicletas, con gran variedad de recorridos, conectado con la Zona ZO-10 del Área Homogénea 4.4 y el resto de trazados existentes en el término municipal de Tres Cantos, quedando además muy cerca de conectar con la vía de bicicletas que discurre al norte del ámbito que nos ocupa.
- Se consigue un viario público que llega hasta la linde norte del ámbito, que permitirá en el futuro conectar otros viarios públicos que se realicen por el norte del ámbito.
- Se consigue una parcela de borde de Infraestructuras y Servicios, que permitirá además de dar servicio a las necesidades mencionada anteriormente de la UE-5 (acometida eléctrica, gas, pasillo eléctrico, EDAR y cortafuegos), bordear el Área Homogénea 4.4 conectando el norte con el sur con un corredor de infraestructuras que una los terrenos de la Cuenca Oeste de Tres Cantos.
- Se consiguen enterrar las líneas de alta tensión de Iberdrola y se respeta la afección existente de la línea de alta tensión de Red Eléctrica discuriendo su trazado por el Vial Público Parte 3 y parte 4 de movilidad sostenible. También se quedan fuera del ámbito los dominios públicos de ADIF, M-607 y de las vías pecuarias y Arroyo Tejada. Únicamente se pasa por debajo de la línea ferroviaria, respetando los pilares de hormigón existente.

Cuando se termine la urbanización del ámbito se habrá conseguido crear un área de suelo urbano consolidado que es también una transición hacia terrenos especialmente protegidos como la vía pecuaria Colada de las Huelgas del Arroyo Tejada y Vereda y Descansadero del Acederal, el Arroyo Tejada, y los otros terrenos del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Ver Plano de Ordenación O.2. Calificación del suelo. Usos y Ordenanzas.

1.8. *Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis del Plan Parcial de Reforma Interior*

Las superficies de las parcelas resultantes de la propuesta del Plan Parcial de reforma Interior son; un 22,312 por 100 superficies de parcelas para dotaciones públicas y un 77,687 por 100 superficies de parcelas privadas con aprovechamientos lucrativos. Como un 60,969 por 100 de las superficies de las parcelas lucrativas son espacios libres de edificación, que se corresponde con un 47,365 por 100 del total del ámbito.

Por tanto si al 22,312 por 100 de superficies públicas le añades el 47,365 por 100 de superficie privadas libre de edificación, resulta un total del 69,67 por 100 de superficies del ámbito son espacios libres sin aprovechamientos lucrativos reales.

En el cuadro del apartado siguiente, 1.9 Parcelación, se señalan las superficies de las parcelas resultantes; parcelas dotacionales públicas de cesión, parcelas de dominios públicos existentes en el interior del ámbito y las superficies de las parcelas privadas con aprovechamiento lucrativo, incluyendo la superficie del área de movimiento de la parcela industrial de grado 2 (IND 4.2).

1.9. *Parcelación*

Durante la tramitación de este Plan Parcial de Reforma Interior, Arakal Business, S. L., ha comprado los restos de suelos (1.361,25 m²) que habían quedado propiedad de ADIF, en

el interior de la UE-5, mediante el procedimiento legal que se ha realizado, de forma que Arakal Business, S. L., es propietario único.

Ver Anexo 10. Documento de compra de restos de terrenos de ADIF.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Cuadro de Parcelación de parcelas resultantes es el siguiente:

PARCELAS RESULTANTES					
	Nº PARCELA	ORDENANZA DE APLICACION		SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO
RED GENERAL	1	VP	VIA PUBLICA	Ordenanza 13	85.864,92 m²
RED LOCAL	2	LUP.2	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO: Parque Publico	Ordenanza 10	27.122,71 m²
	3	LUP. PU1	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO: Parque Urbano Abierto	Ordenanza 10	2.857,19 m²
	4	DC	EQUIPAMIENTO SOCIAL	Ordenanza 9	19.434,03 m²
DOMINIOS PUBLICOS HIDRAULICOS	5	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO BARRANCO LA CEREAL		4.033,13 m²
	6	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO ARROYO INNOMINADO UE-5		2.963,33 m²
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	7	DPC	DOMINIO PUBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607 ENTRANTE PARA EL ANTIGUO ACCESO		5.289,74 m²
TOTAL PARCELAS PUBLICAS		22,31%		147.565,05 m²	
PARCELAS LUCRATIVAS	8	IND 4.1	CESION MUNICIPAL (10% Aprovechamiento)	Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 1	18.500,00 m²
	9	IND 4.1		Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 1	17.796,32 m²
	10	IND 4.2		Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 2	410.079,69 m²
	11	SP	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS		59.793,43 m²
	12	SP	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS		7.624,45 m²
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		77,69%		513.793,89 m²	
TOTAL SUPERFICIE UE-05		100,00%		661.358,94 m²	

1.10. Modelo de gestión

1.10.1. Organización y gestión de la ejecución.

La UE- 5 es una única unidad continua en suelo urbano no consolidado que se ejecuta a través de una actuación integrada.

1.10.2. Definición de la modalidad de la gestión urbanística.

La Ficha de la UE-5 determina la gestión del Planeamiento, mediante el Sistema de Actuación de Compensación, artículo 104 de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid. Se utilizará el procedimiento de propietario único previsto en el artículo 106.2 de la mencionada Ley.

Delimitación de la Unidad de Ejecución:

La delimitación de la Unidad de Ejecución está fijada por la aprobación definitiva de la delimitación de los ámbitos, Zona ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4 publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 20 de junio de 2016, y es la señalada en el Plano de Ordenación O-1. Delimitación del Sector, de este Plan Parcial de Reforma Interior, artículo 100 de la Ley 9/2001.

Regulación del Sistema de Actuación:

La gestión del planeamiento establecido se llevará a cabo mediante el Sistema de Actuación por Compensación. Artículos 104 a 108 de la Ley 9/2001.

Para la distribución equitativa de los beneficios y cargas, la propia delimitación establecida es un área homogénea.

Instrumentos de planeamiento:

El instrumento de planeamiento de este suelo urbano no consolidado es un Plan Parcial de Reforma Interior y sus determinaciones se aplicarán sobre la delimitación fijada en el Plano de Ordenación O.1. Delimitación del Sector.

1.10.3. Obtención y ejecución de redes públicas.

En cumplimiento del Artículo 95 de la Ley 9/2001, es obligación del propietario de la UE-5 ejecutar la urbanización de todos los suelos del ámbito incluyendo las infraestructuras y servicios necesario y ceder de forma gratuita todos los suelos de redes públicas.

En cumplimiento del Artículo 97 de la Ley 9/2001, es obligación del propietario del suelo el deber de sufragar a su cargo los costes de urbanización.

1.10.4. Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento.

En cumplimiento del Artículo 96 de la Ley 9/2001, como parte de la actividad de ejecución, se cederá al Ayuntamiento de Tres Cantos libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. En este caso es la cesión del 10 por 100 del producto del aprovechamiento unitario del ámbito.

En los casos previstos por la Ley se podrá sustituir la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos están señalados en el apartado Plan de Etapas.

1.11. Plan de Etapas

El desarrollo del ámbito UE-5 será gestionado de forma privada. El desarrollo se efectuará en una única etapa, no siendo divisible en su desarrollo, así como en la ejecución de la urbanización.

Respecto a los aspectos relativos a las condiciones de plazos de desarrollo y ejecución del ámbito, se estima la siguiente programación y plazos de ejecución:

a) El Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-5:

Se espera un plazo de aprobación definitiva en el primer trimestre de 2024.

b) El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE-5:

Se presentarán a tramitación en el segundo trimestre de 2024 y se espera su aprobación en el cuarto trimestre de 2024.

c) Ejecución de obras de urbanización:

Serán ejecutadas en el plazo máximo de 16 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización (primer trimestre de 2025 a segundo trimestre de 2026). Al finalizar la urbanización básica (urbanización del suelo, viales públicos y servicios), permitirá solicitar licencias de construcción de edificaciones, lo que posibilita que cuando se alcance el grado de urbanización acabada (urbanización y edificación en parcelas, con condición jurídica de solar), puedan concederse las licencias de primera ocupación de la edificación realizada.

Junto a las obras de urbanización se ejecutarán las obras de conexiones exteriores, entre ellas las obras de conexión a la rotonda del punto kilométrico 24,150, para acceso a la UE-5. Se espera finalizar su ejecución para el tercer trimestre de 2026.

d) Plazos de edificación:

Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar. Se espera igualmente ejecutar el 50 por 100 de las edificaciones en el plazo de 18 meses (mediados de 2025 hasta finales de 2026).

En el siguiente cuadro se detalla el Plan de Etapas y plazos del desarrollo del ámbito analizado, y se indica de manera aproximada los plazos para la ejecución y para la puesta en servicio de la conexión a la rotonda del punto kilométrico 24,150, para acceso a la UE-5, así como la puesta en carga del 50 por 100 del ámbito y posteriormente del 100 por 100.

También se ha añadido el Plan de Etapas y plazos de desarrollo del Plan Especial de Reforma Urbana de la Zona ZO-10, que por el vial existente que penetra en la ZO-10, ya tiene en servicio la conexión a la rotonda del punto kilométrico 23,770. El vial que se ejecute en la UE-5 conectará con el vial existente que penetra en la ZO-10, antes de que se construyan las edificaciones industriales de la ZO-10.

PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE USO INDUSTRIAL UE-5 + ZO-10. TRES CANTOS. MADRID

		UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5																															
ORDEN	CONCEPTO	AÑOS																															
		2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031			
		1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr	1er Tr	2do Tr	3er Tr	4to Tr				
1	Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5	■																															
2	Aprobación definitiva de Proyecto de urbanización UE-5		■	■	■																												
3	Ejecución de obras de urbanización UE-5				■	■	■	■	■	■																							
4	Ejecución de accesos (conexión a rotonda P.K. 24+150 en Vía de Servicio de M-607)									■	■																						
5	Ejecución del 50% de las edificaciones de la UE-5					■	■	■	■	■	■	■																					
6	Entrada en servicio de conexión a rotonda P.K. 24+150 a Vía de Servicio de M-607										■	■																					
7	Entrada en carga del ámbito 50% UE-5											■	■																				
8	Conexión al vial público existente que penetra en la ZO-10 que está conectado con la rotonda del P.K. 23+770 de la Vía de Servicio											■	■																				
9	Entrada en servicio de vial público existente que penetra en la ZO-10 que está conectado con la rotonda del P.K. 23+770												■	■																			
10	Ejecución resto 50% de las edificaciones de la UE-5													■	■	■	■	■	■														
11	Entrada en carga del 100% del ámbito UE-5																			■	■												

		+ ZONA ZO-10																															
		2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031			
		1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to	1er	2do	3er	4to				
12	Aprobación definitiva Plan Especial de Reforma Urbana de la ZO-10																																
13	Aprobación definitiva de Proyecto de urbanización ZO-10																																
14	Ejecución de obras de urbanización ZO-10																																
15	Conexión al vial público existente que penetra en la ZO-10 que está conectado con la rotonda del P.K. 23+770 de la Vía de Servicio																																
16	Entrada en servicio de vial público existente que penetra en la ZO-10 que está conectado con la rotonda del P.K. 23+770																																
17	Ejecución del 50% de las edificaciones de la ZO-10																																
18	Entrada en carga del 50% del ámbito ZO-10																																
19	Ejecución resto 50% de las edificaciones de la ZO-10																																
20	Entrada en carga del 100% del ámbito ZO-10																																

La ejecución de la conexión a la rotonda punto kilométrico 24,150 se espera para el tercer trimestre de 2026, al finalizar las obras de urbanización, mientras que la puesta en servicio de dicha conexión, se espera para el cuarto trimestre de 2026, coincidiendo con la finalización de las obras del 50 por 100 de edificación en el ámbito.

Por otra parte, y una vez finalizadas las obras de edificación en el ámbito, se solicitará las correspondientes licencias municipales de primera ocupación y actividad, lo que una vez concedidas, permitirá poner en carga al ámbito, lo que se espera suceda en el primer trimestre de 2027.

Por tanto la entrada en carga del ámbito se realizará posteriormente a la entrada en servicio de la conexión a la rotonda del punto kilométrico 24,150, para acceso del ámbito de la UE-5 a la vía de servicio de la M-607.

Además, de forma paralela se habrán terminado las obras de urbanización de la ZO-10 en el primer trimestre de 2027, esto permitirá conectar el vial interior de la UE-5 con el vial público existente que penetra en la ZO-10 y que está conectado con la rotonda en el punto kilométrico 23,770 de la vía de servicio.

Se debe tener presente además, que los resultados del estudio de tráfico que acompaña a la presente tramitación, elaborado con análisis conjunto para el ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-5, así como para el Plan Especial de Reforma Urbana de la ZO-10, indican que las condiciones de tráfico aún en el escenario futuro más desfavorable, son óptimas y la capacidad de los accesos es suficiente para albergar el desarrollo propuesto en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, tanto en HPT, y que este desarrollo no tendrá impactos significativos sobre la circulación. Al igual que tampoco lo tendrá el desarrollo propuesto por el Plan Especial de Reforma Urbana de la Z.

VOLUMEN 2 NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1

Determinaciones de carácter general

1.1. *Uso global y usos compatibles*

En las parcelas lucrativas netas resultantes se aplica las condiciones particulares de la Ordenanza 6. Actividades económicas: Industria Grado 4, señalado en los planos de ordenación con el código IND.4.

Uso global: El uso global es el productivo.

Se tiene en cuenta también lo que indica la ficha de la UE-5:

Uso global: Productivo, compatibilizando el patrón de usos al 100 por 100 con el uso terciario en sus categorías de Oficinas, Comercio, Hotelero y Centros de Investigación y Desarrollo.

El uso global productivo y usos compatibles, según la definición establecida en el Plan Especial de Iniciativa Municipal para actualización y mejora de la ordenación urbanística del término municipal de Tres Cantos, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del jueves 13 de enero de 2011, y en la Modificación Puntual del Plan Especial para actualización y mejora de la ordenanza urbanística del término municipal de Tres Cantos, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del jueves 28 de febrero de 2013.

La definición del uso productivo y de cada uso compatible se concretan en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas particulares establecidas en este Plan Parcial de Reforma Interior.

1.2. *Coeficientes de homogeneización de los usos pormenorizados*

Por ser una Plan Parcial de Reforma Interior, que se desarrolla en suelo urbano no consolidado, a los usos compatibles del uso global, en esta ordenación pormenorizada, no le son de aplicación los coeficientes de ponderación establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos que son de aplicación en suelo urbanizable sectorizado.

1.3. *Aprovechamiento unitario: aprovechamiento lucrativo total y pormenorizado por usos*

Este Plan Parcial de Reforma Interior se realiza sobre suelo urbano no consolidado, pertenece al Área Homogénea 4.4, y tiene su aprovechamiento unitario, fijado por el planeamiento superior, que es también el aprovechamiento lucrativo total y no es necesario una pormenorización por usos al tener un único uso global.

El aprovechamiento unitario es coincidente con el coeficiente de edificabilidad, que está establecido en el siguiente cuadro publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 8 de agosto de 2008, denominado Anexo.

ANEXO

ÁREA HOMOGÉNEA	4.4	TIPOLOGÍA	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
Descripción	Área de industria especial al oeste de la autovía, englobando suelo urbano consolidado y no consolidado.		
Origen	El Área 4.4 surge de la Modificación del Plan Parcial de 1986.		
Características	La parcela se ha encontrado vinculada a la actividad productiva de alta tecnología desde su calificación primigenia y por tanto reúne toda una serie de características que le ha permitido evolucionar siguiendo un criterio de ordenación coherente con su uso a lo largo del tiempo. Es un área mixta que incluye tanto suelos urbanos consolidados como no consolidados.		
Justificación	El hecho de ser un área mixta, esto es, incluir tanto suelo urbano no consolidado como consolidado en el mismo ámbito se justifica en base a que la configuración del conjunto del Área Homogénea responde a un único diseño conjunto que incorpora tanto lo existente como lo proyectado.		
Uso Global	Industrial (IND)		
Coef. Edif. del AH (m ² C /m ² s)	0,1959		

Ver Anexo 3.4.- BOCM del 21 de Agosto de 2008.

La documentación anterior fija un aprovechamiento unitario coincidente con el coeficiente de edificabilidad para el Área Homogénea 4.4 a la que pertenece el presente Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, de 0,1959 m²c/m²s.

1.4. Coeficiente de edificabilidad del sector

La edificabilidad lucrativa total está fijada por el Plan Parcial de Reforma Interior como valor absoluto, que se distribuirá individualmente, teniendo en cuenta el subgrado de aplicación del Grado 4 de la cada parcela y la superficie final topográfica de cada una de las parcelas lucrativas resultantes del Proyecto de Reparcelación. Se concreta en el cuadro correspondiente.

La edificabilidad del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 es 0,1959 m²c/m²s.

Siendo por tanto la edificabilidad de la Unidad de Ejecución UE-5 el resultado de multiplicar la superficie del ámbito con derecho a aprovechamiento 649.072,74 m²s x 0,1959 m²c/m²s = 127.153,35 m².

1.5. Calificación y gestión de los terrenos destinados a redes públicas

Según la Ley 9/2001, el artículo 36.1.b) y c) define las redes públicas generales y locales:

- b) Los que conforman la red general, cuya función se limita a uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal.
- c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso servicio y gestión de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

1.5.1. Ordenación de las redes públicas.

El Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 de Uso Global Productivo ordena las redes públicas de la forma siguiente:

Red General:

- La parcela vía pública definida según el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos en la Ordenanza 13: Vía Pública.

Identificada en los Planos de Ordenación con el código VP. Es la parcela 1.

Para su mejor comprensión en el espacio y en su finalidad la parcela Vía Pública (VP) se explica en cuatro partes:

- La parcela Vía Pública Parte 1.
Identificada en el Plano de Vial Público (Partes) VP.1.
Es el vial principal de la UE-5 que une la rotonda de entrada, situada a la altura del punto kilométrico 24,150 de la M-607 con el vial público de la ZO-10. Incluye el área destinada al vial de 19,50 metros de sección (aceras, aparcamiento y carril bici) y el espacio libre de ancho variable que la separa del límite de la delimitación del sector que rodea la línea ferroviaria de ADIF.
- La parcela Vía Pública Parte 2.
Identificada en el Plano de Vial Público (Partes) VP.2.
Es el vial que une la rotonda de la Vía Pública Parte 1, situada en el centro del ámbito, con el límite norte del ámbito, que permitirá la conexión con futuros desarrollos. Incluye el área destinada al vial de 17,25 metros y el espacio libre

de ancho variable que la separa del límite de la delimitación del sector que rodea la línea ferroviaria de ADIF.

- La parcela Vía Pública Parte 3.
Identificada en el Plano de Vial Público (Partes) VP.3.
La definimos como vial de movilidad sostenible, por utilizarse parte de su superficie para movilidad sostenible: Se conecta con la red para bicicletas existente en Tres Cantos. Ocupa una franja de suelo de ancho variable entre la parcela 2 de Espacio Libre de Uso Público Parque Público, la parcela 4 de Equipamiento Social y la parcela Lucrativa 8 y la delimitación del ámbito con la vía de servicio de la M-607 y la línea de ferrocarril. Discurre la línea enterrada de 220 kV de Red Eléctrica.
- La parcela Vía Pública Parte 4.
Identificada en el Plano de Vial Público (Partes) VP.4.
La definimos como vial de movilidad sostenible, por utilizarse parte de su superficie para movilidad sostenible. Ocupa una franja de suelo de ancho variable entre la parcela Lucrativa 9 y la delimitación del ámbito con la vía de servicio de la M-607 y también con respecto a la línea de ferrocarril. También discurre la línea enterrada de 220 kV de Red Eléctrica.
Esta Parte 4 no es continua por estar separada de la zona sur que linda con la ZO-10, por el antiguo acceso al Área Homogénea 4.4, definido como dotación pública existente carretera M-607, que es la parcela 7.

Red Local:

Se califican dos parcelas para zona verde definida según el PGOU de Tres Cantos en la Ordenanza 10. Espacios Libres de Uso Público:

- La parcela Espacio Libre de Uso Público con el Grado 2: Parque Público. Identificada en los planos de ordenación con el código LUP. 2. Es la parcela 2.
Se ha optado por el Grado Parque Público, que corresponde a espacios abiertos urbanizados, mayoritariamente ajardinados, destinados a un uso recreativo de carácter intensivo. El Proyecto de Urbanización, definirá el diseño del Parque, eliminando los rellenos actuales. Se seguirán las normativas y ordenanzas del Ayuntamiento de Tres Cantos y con los criterios que indiquen los servicios técnicos municipales, intentando conseguir y mantener una serie de objetivos comunes, encaminados a la sostenibilidad medioambiental y social, como son:
 - a) Diseño orgánico y natural con pocos elementos “construidos”, con predominio de elementos y plantaciones naturales frente a los artificiales.
 - b) Minimización de los movimientos de tierras, con mantenimiento de la topografía actual dentro de lo posible, saneando aquellas zonas que resulten ser antiguos rellenos de obras, y conservación en lo posible de los elementos arbóreos existentes.
 - c) Diseño de caminos y espacios pensado para el disfrute del usuario (sostenibilidad social), con zonas de paseos con suaves pendientes, árboles de gran sombra y nuevos ejemplares para crear un contraste cromático y formal con los ya existentes (prunos, robinias, etc.), zonas de descanso con bancos, etc.
 - d) Mobiliario biosaludable con ejercicios para adultos. Paseos peatonales con pavimentos permeable, papeleras, sanecanes y bancos.
 - e) Bajo mantenimiento de los elementos a utilizar, elección adecuada de sistemas constructivos, materiales y mobiliario urbano de alta durabilidad y bajo mantenimiento.
 - f) Plantaciones y arbolados. Mantenimiento preferente de plantaciones existentes en buen estado. Para las nuevas plantaciones predominio de arbolado y arbustiva de con bajo requerimiento hídrico, autóctono y resistente.
 - g) Riego de plantaciones. Implantación de red de riego con automatismos. Ahorro de agua mediante el empleo de especies de arbolado y arbustivas de nulo requerimiento hídrico, eliminando el uso de césped y pradera.
 - h) Alumbrado de paseos y zonas estanciales. Ahorro de energía, mediante el empleo de lámparas de última generación de gran eficiencia energética y sin contaminación lumínica.
 - i) Drenaje de aguas pluviales, bajo el concepto de gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de sistemas de drenaje urbano sostenible, de manera de reducir la escorrentía pluvial en origen y eliminar la posibilidad de inundaciones o encharcamientos en zonas localizadas, con ejecución de superficies de pavi-

mentos con acabados permeables y que permitan la infiltración de las aguas, en el intento de no modificar sustancialmente la hidrología natural de los terrenos.

- j) La propuesta final de parquización dentro de este espacio definido como LUP. PU2, alcanzará a una parte de los terrenos, estimativamente en un orden de una superficie de actuación del 30 por 100 de del total de la superficie. El proyecto definitivo se diseñará en detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización y contendrá como mínimo los siguientes capítulos: movimientos de tierras, drenaje, caminos y zonas estanciales, alumbrado público, mobiliario, red de riego y plantaciones. La solución final será consensuada conjuntamente con los servicios técnicos municipales.

En la parcela 2, teniendo en cuenta los objetivos de calidad acústica, según el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, teniendo en cuenta también la Ordenanza Municipal de Tres Cantos, se ha señalado una línea que limita la zona de afección acústica producida por la carretera M-607. En esta zona no se realizan zonas estanciales. Ver Estudio E-4. Estudio acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012, de la Comunidad de Madrid, Real Decreto 1367/2007 y Ordenanza Municipal.

- La parcela Espacio Libre de Uso Público con el Grado PU1: Parque Urbano Abierto. Identificada en los planos de ordenación el código LUP.PU1. Es la parcela 3. Se utiliza en los planos de ordenación el código LUP.PU1. Es un suelo que ha quedado aislado al oeste de las vías pecuarias. Se considera como un complemento de estas y calificado como LUP.PU1 ayuda a su mantenimiento.

En esta parcela Espacio Libre de Uso Público con el Grado PU1: no se plantea ninguna actuación de urbanización. Se mantendrá los terrenos en el estado actual de los mismos.

- La parcela para equipamiento definido según el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos con la Ordenanza 9: Equipamiento social. DC. Identificada en los planos de ordenación con el código DC. Es la parcela 4. El Ayuntamiento para satisfacer las necesidades sociales actuales o potenciales de la población decidirá en el futuro la categoría del equipamiento.

Dominios Públicos Hidráulicos existentes:

- Dominio Público Hidráulico existente Tramo Barranco La Cereal. Identificada en los planos de ordenación el código DPH. Es la parcela 5.
Se utiliza en los planos de ordenación el código DPH. Es un suelo que es Dominio Público Hidráulico existente en el interior del ámbito de la UE-5, que no genera aprovechamientos lucrativos, pero genera las afecciones correspondientes (zona de servidumbre y zona de policía).
- Dominio Público Hidráulico existente Tramo Arroyo Innominado. Identificada en los planos de ordenación el código DPH. Es la parcela 6.
Se utiliza en los planos de ordenación el código DPH. Es un suelo que es Dominio Público Hidráulico existente en el interior del ámbito de la UE-5, que no genera aprovechamientos lucrativos, pero genera las afecciones correspondientes (zona de servidumbre y zona de policía).

Red Supramunicipal:

Dominio Público existente carretera M-607. Identificada en los planos de ordenación el código DPC. Es la parcela 7.

Se utiliza en los planos de ordenación el código DPC. Es un suelo que es Dominio Público existente de la carretera M-607 que en su día fue el entrante para el antiguo acceso al Área Homogénea 4.4 y que en la actualidad termina contra la vía del ferrocarril, que ha quedado situado el interior del ámbito de la UE-5, y no genera aprovechamientos lucrativos, pero genera las afecciones correspondientes (zona de protección).

Ver planos de Ordenación.

Ver plano Afecciones Sectoriales.

Ver planos de Vial Público. Partes.

1.5.2. Cuantificación de las redes públicas.

Teniendo en cuenta lo fijado en la Ley 9/2021, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 36, apartados 5 y 6:

- 5. El sistema de redes generales deberá definirse en la ordenación estructurante respecto al conjunto del municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y

características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales.

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

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

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Las superficies de las Redes Públicas en el presente Plan Parcial de Reforma Interior son las siguientes:

— Red General:

- Vía pública: 85.864,92 m².
- Parcela 1. Código VP.

Total Red General: 85.864,92 m².

— Red Local:

- Espacios libres de uso público. Grado 2: Parque Público: 27.122,71 m². Parcela 2. Código LUP. 2.
- Espacios libres de uso público. Grado PU1: Parque urbano abierto: 2.857,19 m². Parcela 3. Código LUP.PU1.
- Equipamiento social: 19.434,03 m². Parcela 4. Código DC.

Total Red Local: 49.413,95 m².

— Dominios Públicos Hidráulicos existentes:

- Dominio Público Hidráulico existente. Tramo Barranco La Cereal: 4.033,13 m². Parcela 5. Código DPH.
- Dominio Público Hidráulico existente. Tramo Arroyo Innominado: 2.963,33 m². Parcela 6. Código DPH.

Total Dominios Públicos Hidráulicos existentes: 6.996,46 m².

— Red Supramunicipal:

- Dominio Público existente. Carretera M-607. Entrante para el antiguo acceso: 5.289,74 m². Parcela 7. Código DPC.

Total Red Supramunicipal: 5.289,74 m².

1.6. Cumplimiento de las previsiones de reservas de suelo para Red General y para Red Local

Las reservas de suelo para red general y para red local en este Plan Parcial de Reforma Interior, cumple con el artículo 36, apartados 5 y 6.

Edificabilidad del ámbito = 127.153,35 m².

Redes Generales: 20 m² cada 100 m² de edificabilidad: 25.430,67 m².

Redes Locales: 30 m² por cada 100 m² de edificabilidad: 38.146,00 m²*.

Total dimensión mínima de redes: 63.576,67 m².

Teniendo en cuenta lo anterior:

— Red General:

- Vía Pública (VP): 85.864,92 m².

Total Red General: 85.864,92 m² > 25.430,67 m². Cumple.

— Red Local:

- Espacios libres de uso público (LUP. 2): 27.122,71 m².
- Espacios libres de uso público (LUP.PU1): 2.857,19 m².
- Equipamiento social (DC): 19.434,03 m².

Total Red Local: 49.413,93 m².

Total Red Local: 49.413,93 m² > 38.146,00 m². CUMPLE.

En el caso de Zona Verde (como mínimo, 50 por 100): 29.979,90 m² > 19.073,00 m². CUMPLE.

1.7. Justificación de la dotación de plazas de aparcamiento

La dotación de plazas de aparcamiento cumplirá las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

Por el modelo de ordenación propuesto y las posibilidades de conexión con la red de transporte de REE, en la parcela situada al oeste de la vía ferroviaria, se pueden desarrollar construcciones de almacenamiento de datos que requieren muy pocos trabajadores, por eso, según el artículo 35.4.b, de la Ley 9 /2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluirá como determinación pormenorizada, en el articulado de la normativa lo siguiente:

Criterio de excepcionalidad: el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento que determina el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Reduciéndola o aceptando otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de aparcamiento, cuando acrediten que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida.

La exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento requerirá informe municipal previo que motive la procedencia de la exención, el cual se hará constar en la correspondiente licencia o declaración responsable.

Ver capítulo 3 en el Apartado 7. Dotación de plazas de aparcamiento, de Ordenanza 6. Actividades económicas: Industria. Grado 4.

1.8. Cumplimiento de las previsiones de reserva de viviendas de protección pública

En este Plan Parcial de reforma Interior el uso global es el productivo en todas sus categorías y los usos compatibles, no siendo posible implantar el uso residencial y por tanto no es necesario realizar previsión de viviendas de protección pública.

* Siendo Zona Verde, como mínimo, el 50 por 100: 19.073,00 m².

Capítulo 2

Infraestructuras y servicios urbanos

2.1. Estructura viaria

La estructura viaria tiene un trazado paralelo a ambos lados de la línea ferroviaria, pasando de un lado al otro, bajo el viaducto existente aproximadamente en el punto medio del ámbito. Une la rotonda existente en la vía de servicio a la altura del punto kilométrico 24,150 de la M-607, con el vial público que penetra en la Zona ZO-10 y que nace en la rotonda existente en la vía de servicio a la altura del punto kilométrico 23,770 de la M-607.

El punto más singular de la estructura viaria es la rotonda interior, con un diámetro exterior de 48 metros, que está situada junto al viaducto de la línea del ferrocarril, que permite cambiar de sentido en el Vial Público Parte 1 y desde donde nace el Vial Público Parte 2.

Además se ha creado un vial que nace de la rotonda interior mencionada y llega hasta el límite norte del ámbito para posibles conexiones de futuros viales, tiendo la posibilidad de conexión con la vía de bicicletas existente muy cerca del límite norte del ámbito.

También para facilitar la movilidad sostenible de bicicletas y peatones, y tener varias alternativas de desplazamientos, se han creado dos viales públicos de movilidad sostenible para peatones y bicicletas de ancho variable con zona pavimentada de 3,5 metros, que rodean la parcelas públicas y privadas situadas en la zona este del ámbito y las separan del límite del ámbito a la vía de servicio de la M-607 y del límite del ámbito que las separa de la vía del ferrocarril. Estos viales de movilidad sostenible permiten la conexión con la red existe de movilidad sostenible en el término municipal de Tres Cantos y con la rotonda existente a la altura del punto kilométrico 23,770, a través de una parcela de la ZO-10.

La estructura viaria creada en la UE-5 permite siempre los movimientos dobles de salidas y entradas, hacia el ámbito y desde el ámbito de todo tipo de vehículos, con varias alternativas de movilidad sostenible de peatones y bicicletas y otros vehículos sostenibles (patinetes, patines, vehículos especiales para movilidad reducida), conectada con la red viaria a través de la vía de servicio de la M-607 y con la red de movilidad sostenible del término municipal de Tres Cantos.

Ver Planos de Vial Público. Partes (VP.1 Parte 1, VP.2 Parte 2, VP.3 Parte 3 y VP.4 Parte 4. Planta de Viales y Secciones).

2.1.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de las parcelas son: el límite de las vías públicas, parcelas red local y el límite del proyecto de delimitación de la UE-5, incluido el dominio público existente del entrante de la M-607.

Se ha intentado que las rasantes de los viales acompañen al terreno natural, teniendo en cuenta las cotas del límite del ámbito y corrigiendo los desequilibrios producidos por los vertidos que se realizaron hace más de treinta años procedentes de las obras de urbanización del suelo urbano de Tres Cantos al otro lado de la Autovía Autonómica M- 607.

Ver Plano de Ordenación. O.4. Alineaciones y Rasantes.

2.1.2. Secciones tipo.

Las secciones del vial público incluyen el espacio libre existente, que puede ser un terreno medianamente horizontal o bien formando parte de desmonte o de terraplén, entre la zona de calzada o vía de movilidad sostenible y el límite de la delimitación del ámbito.

Sección Tipo Vial Público Parte 1:

Nace de la línea límite de delimitación del ámbito que parte de la rotonda existente en la vía de servicio en el punto kilométrico 24,150 y una sección constructiva de 19,50 metros de ancho dividida; en acera de 3,00 metros, carril bicicleta de 2,50 metros, aparcamiento de 2,25 metros, calzada de 7,00 metros, aparcamiento de 2,25 metros y acera de 2,50 metros y termina en el límite del ámbito con la Zona ZO-10. Incluye una rotonda en el centro del ámbito con un radio interior de calzada de 16,00 metros y un radio exterior de calzada de 24,00 metros. Tiene una zona libre de ancho variable en el lado que linda con la vía del ferrocarril.

Sección Tipo Vial Público Parte 2:

Nace de la rotonda interior antes mencionada hasta el límite norte de la delimitación del ámbito y una sección constructiva de 17,25 metros de ancho dividida en; acera de 3,00 metros, aparcamiento de 2,25 metros, calzada de 7,00 metros, carril bici de 2,50 metros y acera de 2,50 metros. En su parte intermedia tiene una zona circular que permite dar la vuelta

con un radio de 18,00 metros. También tiene una zona libre de ancho variable en el lado que linda con la vía del ferrocarril.

Sección Tipo Vial Público Parte 3 de movilidad sostenible:

Tiene un ancho variable, entre 10 y 30 metros, la zona de espacio libre se acopla a los límites de la delimitación del ámbito con la vía de servicio de la M-607 y la línea del ferrocarril por un lado y a las lindes de las parcelas públicas y privadas a la que rodea por el otro lado. En su interior tiene una sección constructiva de 3,5 de ancho para movilidad sostenible.

Sección Tipo Vial Público Parte 4 de movilidad sostenible:

Tiene un ancho variable, entre 10 y 12 metros, la zona de espacio libre se acopla a los límites de la delimitación del ámbito con la vía de servicio de la M-607, la línea del ferrocarril y a la linde de la parcela Lucrativa 6 a la que rodea. En su interior tiene una sección constructiva de 3,5 de ancho para movilidad sostenible. Está separada, por el entrante de la M-607 para el antiguo acceso al Área Homogénea 4.4, de una pequeña parte que linda con la Zona ZO-10.

Los servicios urbanos, incluidas las redes eléctricas de alta tensión tienen la posibilidad de usar para sus trazados todo el ancho de la vía pública; el espacio de la sección constructiva y los espacios libres.

Ver Planos de Vial Público. Partes (VP.1 Parte 1, VP.2 Parte 2, VP.3 Parte 3 y VP.4 Parte 4. Planta de Viales y Secciones).

2.2. Infraestructuras básicas y servicios urbanos

2.2.1. Red viaria.

Las obras de la red viaria en general se desglosan en las siguientes actividades:

- Trabajos preliminares de demoliciones.
- Excavaciones y rellenos.
- Afirmado y bordillos.
- Pavimentación y aceras.
- Señalización horizontal y vertical.

El movimiento de tierras buscará realizar el saneo general de los vertidos realizados en años anteriores, en base a los resultados de la campaña de geotecnia a realizar, garantizando conformar una base de asiento apta y adecuada para la ejecución de la plataforma correspondiente para calzadas y aceras.

Las obras de señalización horizontal y vertical preverán la colocación de las señales de tráfico y la pintura de marcas viales imprescindibles para el correcto funcionamiento y seguridad del tráfico, una vez terminadas las obras.

En cuanto al acabado de aceras, se ejecutará según los criterios técnicos y normativa municipal para coherencia con el resto de aceras de las calles del resto del municipio, mejorando en lo posible la calidad de las aceras y cumpliendo en todo caso con las exigencias de la normativa municipal.

Las tapas de registro de los pozos y arquetas de los diferentes servicios urbanos que se ubican en las aceras, se dispondrán nivelándolas con el plano de las mismas. Serán de fundición y antideslizantes con su correspondiente nomenclatura indicativa.

Los pasos de peatones se ejecutarán a nivel de calzada o bien elevados, siguiendo los criterios que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

Para el paquete de firme de las secciones constructivas de calzadas se plantea en primera aproximación la ejecución de un firme compuesto por acabado flexible sobre base rígida, a expensas de lo que indiquen los servicios técnicos municipales y a definir en el proyecto de urbanización.

Las aceras tendrán un acabado conforme a la indicación de los criterios técnicos municipales, contando con una sección compuesta por un suelo seleccionado o arena de miga, sobre el que se ejecutará la capa base de hormigón y posteriormente la capa de acabado de la acera con un pavimento adecuado, antideslizante y que cumpla la normativa municipal.

Los carriles bici se ejecutarán con un acabado con capa de hormigón, sobre base de suelo seleccionado o arena de miga, con acabados que se definirán en el Proyecto de Urbanización.

De conformidad con las recomendaciones señaladas en el Estudio de Caracterización presentado, y a la vista de las acumulaciones detectadas de tierras, probablemente provenientes de las obras de urbanización y edificación del entorno del ámbito, se deberá, una vez comiencen los trabajos de urbanización del emplazamiento, supervisar los movimien-

tos de tierra durante la ejecución de la urbanización para garantizar la naturaleza inerte de los materiales así como la posible existencia de residuos.

En caso de encontrarse residuos peligrosos y/o no peligrosos, éstos serán caracterizados mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) debiéndose llevar a cabo la correspondiente investigación a efectos de determinar si existe afección a la calidad de los suelos.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

2.2.2. Red de distribución de agua.

Se dispondrá una conducción de suministro general con la sección adecuada bajo la calzada de los viales, desde la cual se realizarán las acometidas a cada parcela y sus edificaciones interiores. La conducción general de suministro contará con sus correspondientes valvulería (válvulas de cierre, ventosas, de aireación) y arquetas de registro, disponiendo de las acometidas necesarias para suministro a las parcelas y zona de equipamiento definidas.

Se dispondrá igualmente de una red de hidrantes de forma que la separación máxima entre ellos cumpla con la normativa de aplicación, siendo su disposición enterrada en acera (tipo Madrid), haciendo coincidir su ubicación con zonas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

Para la determinación de la demanda de agua potable para consumo humano se utiliza método basado en dotaciones de consumo de agua, en base a las superficies edificables y usos permitidos de la propuesta urbanística, siguiendo los criterios generales de uso y Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (versión 4. Modificación 2021).

La demanda de suministro de agua potable para consumo humano, se establecerá de forma definitiva en el Proyecto de Urbanización, siguiendo la Normativa de Canal de Isabel II. El suministro se realizará por la compañía Canal de Isabel II. La conexión a la red de suministro se realizará en el punto de conexión que esta compañía ha fijado, según lo indicado en el Informe de Viabilidad de suministro de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, emitido por esta compañía, con fecha 10 de noviembre de 2022.

Ver Plano INF.I.1. Esquema indicativo de la red de abastecimiento de agua propuesta. Escala 1:2.000.

2.2.3. Red de saneamiento.

La red de saneamiento del ámbito será separativa. La evacuación de los caudales de aguas residuales de las parcelas resultantes del interior del ámbito, se realizará por una red con un colector que recogerá los vertidos de aguas negras de cada edificación o parcelación resultante.

La red de residuales conectará con la EDAR Tres Cantos Oeste (propuesta para la depuración de los suelos urbanos del municipio de Tres Cantos situados al Oeste de la M-607), donde se realizará el tratamiento de depuración de las aguas negras del ámbito de la UE-5.

La evacuación de aguas negras o residuales de cada parcela, dispondrá de un pozo de registro de salida o pozo de arranque y desde esta se acometerá a la red general de evacuación de aguas residuales, cuyo trazado se dispondrá bajo las calzadas viales.

Para la determinación de los caudales de aguas residuales se utiliza método basado en dotaciones de consumo de agua, partiendo de los criterios generales de uso y Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II vigentes y asignando posteriormente los criterios de coeficientes de retorno para aguas residuales que se indican en las Normas para Redes de Saneamiento vigentes del Canal de Isabel II.

La red de saneamiento se ejecutará con tuberías enterradas en zanja bajo el centro de la calzada contando con sus correspondientes pozos de registro.

Para las aguas de pluviales, se recogerán las aguas de lluvia de las calzadas viarias y superficies impermeabilizadas y se evacuarán a sistemas de drenaje urbano sostenible u otros sistemas compatibles y que colaboren a minimizar o evitar los vertidos a cauces, cuyo diseño en el correspondiente proyecto de urbanización se llevará a cabo de manera de conseguir que la escorrentía pluvial sea minimizada en origen, evitando escorrentías superficiales, vertidos y aportaciones extraordinarias y favoreciendo en lo posible la infiltración de las aguas de escorrentía al suelo natural, para todo lo cual se tendrá en cuenta las recomendaciones indicadas en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua y en la Guía Básica de Diseño de sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y Otros Espacios Libres.

En el proyecto de urbanización se potenciará el uso de estas técnicas de drenaje urbano sostenible, mediante la definición y el diseño de SUDS (sistemas de drenaje urbano sostenible) que se adapten convenientemente a los terrenos a urbanizar, con ejecución de superficies de pavimentos con acabados permeables y que permitan la infiltración de las aguas, de manera de reducir la escorrentía generada en origen, con el objetivo de conseguir una gestión sostenible de las aguas de escorrentía, en el intento de no modificar sustancialmente la hidrología natural de los terrenos.

La red de aguas pluviales evacuará a cauces los caudales que no hayan infiltrado al suelo natural o que no hayan sido suficientemente reducidos, incorporando los caudales a los cauces existentes en el ámbito (vertido 1 a Arroyo Innominado y vertido 2 a Barranco de La Cereal), mediante obras de vertido a ejecutar ubicadas en el Dominio Público Hidráulico.

Los vertidos de pluviales se diseñarán de manera que se definan (en el correspondiente proyecto de urbanización) quedando enrasadas con el terreno, de tal modo que se proteja el lecho de los cauces y sus taludes, en las respectivas secciones de entrega, y no sea afectada la zona de servidumbre de cauces.

Para salvaguardar la calidad hídrica de los cauces, previo a los vertidos de caudales pluviales para su incorporación a los cauces propuestos, se instrumentarán arquetas de desbaste o separadoras de los caudales correspondientes a los primeros minutos de las lluvias, de manera de evitar que esos caudales que suelen contener las puntas de contaminación, lleguen a los cauces y puedan ser separados previamente.

Se ejecutarán elementos laminadores de caudales previo a los vertidos, en el caso que sea necesario limitar el caudal de vertido a un valor que no supere en un orden del 10 por 100 mayor que el caudal circulante por cada arroyo en régimen natural, evitando de esta manera que se pueda producir una alteración del régimen de corrientes. En el correspondiente proyecto de urbanización se dimensionarán y diseñarán estos elementos laminadores, para obtener el correspondiente permiso y autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Ver Plano INF.I.2. Esquema Indicativo de Red de saneamiento aguas residuales y pluviales propuesta. Escala 1:2.000.

Para el tratamiento y depuración de las aguas residuales a generar en la UE-5 se realiza una EDAR que tendrá también capacidad para depurar las aguas residuales de la Zona ZO-10 y el suelo urbano.

Parque Valdeloshielos, solución de conjunto para la depuración de las aguas residuales de los desarrollos urbanísticos situados en suelo urbano de esta Cuenca Oeste: Plan Parcial de Reforma Interior UE-5 (suelo urbano no consolidado -en tramitación de consolidación con el presente Plan Parcial- de uso industrial de 66,13 ha), para las aguas residuales del Plan Especial de Reforma Urbana ZO-10 (suelo urbano consolidado de uso industrial de 56,71 ha) y para las aguas residuales del Parque Urbano Abierto Valdeloshielos (suelo urbano consolidado de uso compatibles dotacionales de aprox. 95 ha).

De esta manera se cumple con los criterios establecidos e indicados por la Confederación Hidrográfica del Tajo acerca de la necesidad de integrar varias actuaciones o desarrollos urbanísticos y sus vertidos directos al Dominio Público Hidráulico de forma conjunta, cuando estos puedan formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas.

EDAR.

El sistema de tratamiento para la depuración es el siguiente:

- Implantación de una estación depuradora de tratamiento de aguas residuales, de tipo compacto (para minimización de efectos visuales y afecciones ambientales), cuyos equipos de tratamiento se implantarán en el terreno de manera que la mayor parte de los equipos se encontrarán enterrados bajo la superficie natural del terreno.
- Con tratamiento de tipo biológico, para eliminación de la materia orgánica, mediante tecnología denominada MBBR (Moving Bed Biological Reactor) o de lecho móvil, proceso basado en la biomasa adherida a un soporte móvil. El principio básico del proceso de lecho móvil es el crecimiento de la biomasa en soportes plásticos que se mueven en el reactor biológico mediante la agitación generada por sistemas de aireación (reactores aerobios) o por sistemas mecánicos (en reactores anóxicos o anaerobios).
- El Tratamiento Biológico MBBR propuesto se completa con procesos de eliminación de nitrógeno y fósforo mediante la siguiente configuración:
- Proceso Aerobio: Oxidación de materia orgánica (DQO, DBO5) y Proceso de Nitrificación (NH4+ a NO3-).

- Proceso Anóxico: Proceso de Desnitrificación (NO_3^- a N_2 gas).
- Eliminación de Fosforo: mediante adición de reactivo precipitante de compuesto de Fósforo (Cl_3Fe).

El esquema indicativo de la planta es el siguiente:

Línea de agua:

- Pozo de recepción e instalación de equipos de elevación y bombeo.
- Pretratamiento:
 - Sistema de desbaste de Finos con sistema de deshidratación y compactación de residuos.
- Tratamiento primario:
 - Decantador primario tanque Imhoff.
- Tratamiento biológico o secundario:
 - Reactor anóxico.
 - Reactor biológico MBBR.
 - Decantador secundario lamelar.
 - Dosificación agente precipitante del fósforo.
- Tratamiento terciario:
 - Membranas de ultrafiltración.
- Sistema de medición y control de parámetros de caudal de salida.
- Colector para vertido de agua depurada a cauce.
- Instalaciones auxiliares, como almacén, oficina y taller de soplantes y control de equipos.

Línea de fango:

- Sistema de extracción de fango.
- Sistema de deshidratación de fangos:
 - Espesador de fangos.
 - Acondicionamiento químico.
 - Filtro prensa.

Para el diseño de los parámetros del sistema de tratamiento de depuración se considerará lo indicado en:

- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

El diseño de la estación depuradora, su implantación, el sistema de tratamiento y las condiciones y parámetros de vertido, necesitan la preceptiva aprobación y autorización de vertido, que se tramita ante el Organismo de Cuenca correspondiente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Ver E-2. Estudio proyecto EDAR.

2.2.4. Red de energía eléctrica.

Para el suministro eléctrico al Plan Parcial de la UE-5 se dispone de una línea existente de 66 kV situada en la parte norte y oeste de la UE-5, es un trazado aéreo de líneas sobre seis torres, que en la actualidad no tiene uso; y por otra parte se cuenta con una línea aérea de 20 kV, sobre postes de madera que entra por el lado este, también sin uso.

Ambas líneas de Alta Tensión serán soterradas hasta llegar a la parte norte de la parcela 10 donde se sitúa la Subestación Eléctrica de la Compañía Distribuidora-Cliente-UE-5, en una zona con acceso directo desde vial público con acceso exclusivo para la compañía eléc-

trica distribuidora. Desde la subestación se distribuye en media tensión al resto de parcelas resultantes del Plan Parcial de Reforma Interior.

La línea de 66 kV será soterrada en los terrenos del Plan Parcial, concretamente desde la parcela 11 de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP). Mediante la ejecución de una nueva torre que sustituye a la primera torre existente situada en el interior de los terrenos del Plan Parcial. A través de esta torre la línea pasará de aérea a enterrada. Desde ese punto la línea irá soterrada por la parcela 11, hasta llegar a la Vía Pública Parte 2, por el cual continuará su trazado soterrado en sentido sur hasta la parcela 10, donde se ubica la subestación eléctrica.

También la línea de 20 kV será soterrada desde torre existente en la Vía Pública Parte 3 de Movilidad Sostenible, junto al límite del Plan Parcial en la zona noreste. Desde esta torre y soterrada en zanja, se repondrá su trazado bajo la Vía Pública Parte 3 de Movilidad Sostenible VP, rodeando al parque urbano (LUP. 2) hasta llegar la Vía Pública Parte 1, por el cual continuará su trazado soterrado pasando en primer lugar por la rotonda y luego bajo la Vía Pública Parte 2 hasta llegar a la parcela 10 donde se sitúa la subestación eléctrica.

Desde la subestación de transformación eléctrica se suministrará energía eléctrica en media tensión a cada una de las parcelas resultantes, tanto a las parcelas edificables como a la parcela de equipamiento municipal y se suministrará energía eléctrica para el alumbrado público necesario. Los cables de media tensión llegarán en el interior de cada parcela hasta conectar con centros de seccionamiento que se dejarán previstos y conectados, para su posterior conexión con sus correspondientes transformadores, para adecuar el suministro a las necesidades de cada actividad que se implante (según las necesidades de cada proyecto de edificación). La energía será entregada a la tensión nominal de 20 kV.

Todas las conducciones se dispondrán enterradas en zanja bajo las aceras de los viales. La canalización se completará con sus correspondientes arquetas de registro.

La demanda de energía eléctrica prevista para las actividades y usos previstos en la UE-5 será finalmente lo que se fije en el Proyecto de Urbanización cuyo expediente se tramita con la compañía distribuidora. Toda solución estimada y propuesta está supeditada a las especificaciones que imponga la compañía eléctrica Iberdrola propietaria de la red, siendo dicha compañía la que dará la Conformidad correspondiente y preceptiva para la solución propuesta, según la viabilidad de suministro solicitado en el expediente ante dicha compañía.

Ver Plano INF.I.3. Esquema Indicativo de la Red de energía eléctrica (alta y media tensión). Propuesta. Escala 1/2.000.

2.2.5. Red de alumbrado público.

Red de alumbrado público exterior:

En la rotonda pública existente en el punto kilométrico 24.150 de la M-607 y su entorno, se reforzará el alumbrado público en la zona que conecta con el inicio de la Vía Pública Parte 1, reforzando de igual manera el alumbrado en la zona de la parada de autobús, para generar una mayor visibilidad y seguridad al conjunto y a los usuarios peatones y usuarios del transporte público.

Red de alumbrado interior:

Consiste en la red de alumbrado de los viales interiores propuestos, así como a las rotondas interiores y a los espacios libres con tráfico peatonal compartido por caminos peatonales y vías ciclistas y otros vehículos sostenibles.

La instalación de las redes de alumbrado se realizará con tendido subterráneo en todo su trazado, distribuida desde el centro de mando. Las canalizaciones se realizarán con tubo corrugado enchufable de doble capa, dejando como mínimo dos tubos libres en todo el trazado y tres tubos libres en los cruces de calzada.

Tanto el tipo de columnas como el tipo de las luminarias, se instalarán según lo indiquen los criterios de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Tres cantos.

Todos los cálculos eléctricos y lumínicos de la instalación de las luminarias y columnas cumplirán con el REBT y con el REE, así como con las normas urbanísticas del PGOU de Tres Cantos.

El cuadro de mando se dispondrá en cercanía al Centro de Transformación que suministre la potencia necesaria.

Ver Plano INF.I.4. Esquema Indicativo de la Red Alumbrado Público. Propuesta. Escala 1: 2.000.

2.2.6. Red de gas.

El trazado de la red de suministro de gas a las parcelas resultantes de la propuesta de ordenación, se realizará con una conducción general dispuesta bajo las aceras de los viales, desde la cual se realizarán las acometidas a cada parcela. El punto de conexión a la conducción general de suministro, será el indicado por la compañía Madrileña Red de Gas suministradora, desde una nueva estación de regulación y presión, siempre siguiendo los criterios e indicaciones de esta compañía suministradora.

El trazado de la red de distribución discurre enterrado en zanja bajo acera de los viales proyectados y desde esta conducción general se dará acceso y acometida a las parcelas con tuberías que definirá el Proyecto de Urbanización.

En cuanto a su ejecución, instalación y pruebas correspondientes, se realizarán cumpliendo lo exigido en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y normativa vigente.

En cuanto al trazado soterrado de un gasoducto de Acero 20" existente, cuya titularidad es de la empresa Nedgia-Grupo Naturgy, se desplaza bajo la calzada de los viales para retirarlo de su afección en las parcelas resultantes de la ordenación.

De igual manera será retranqueado bajo las calzadas viarias, un conducto existente de 4" propiedad de la empresa Carbueros Metálicos, que suministraba antiguamente gas nitrógeno a las instalaciones de la ZO-10, en desuso en la actualidad.

Esta afección y restitución de dicho gasoducto deberá cumplir con las condiciones establecidas en los reglamentos de aplicación vigentes, Real Decreto 919/2006 y 984/2015, y Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos.

Ver Plano INF.I.5. Esquema Indicativo de la Red de Gas. Propuesta. Escala 1: 2.000.

2.2.7. Red de telecomunicaciones.

El trazado de las canalizaciones de telecomunicaciones necesarias se realizará bajo las aceras de los viales de la propuesta de ordenación. El punto de conexión a la red general de telecomunicaciones, se realizará según las indicaciones que fijen las compañías de suministro, en principio a conectar con las redes actuales de suministro en la zona.

Las líneas de telecomunicaciones serán subterráneas, bajo conductos enterrados en zanjas tipo, según las especificaciones de las diferentes compañías. Se prevé la ejecución de los conductos necesarios para el suministro de telecomunicaciones por parte de cuatro distintas compañías como mínimo, las cuales podrán compartir zanjas comunes, pero deberán contar cada una con sus propias arquetas de registro.

Las acometidas a cada parcela cumplirán con las necesidades de suministro de telecomunicaciones suficiente. Posteriormente, las acometidas se deberán conectar a arquetas tipo ICT a partir de las cuales se realizará el suministro a cada uno de los edificios.

Ver Plano INF.6. Esquema Indicativo de la Red de Telecomunicaciones. Propuesta. Escala 1:2.000.

2.2.8. Red subterránea de alta tensión de 400 kV.

Se está tramitando un Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto Fotovoltaico La Cereal (PFOT-723 AC) en los términos municipales de Torremocha del Jarama, Torrelaguna, El Vellón, San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo y Tres Cantos (SIA 21/242), y otro Plan Especial de Infraestructuras del Proyecto Fotovoltaico PFOT-754 que afectan al Área Homogénea 4.4 y que necesitan llegar unidos con una línea subterránea de 400 kV, a la Subestación Eléctrica La Cereal de Red Eléctrica de España.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución de la UE-5, crea la parcela 11 de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP) que es un pasillo eléctrico que tiene continuidad con el pasillo eléctrico propuesto en el Plan Especial de Reforma Urbana de la ZO-10 y que posibilita que las líneas subterráneas de 400 kV puedan llegar a la Subestación Eléctrica La Cereal de Red Eléctrica de España.

Ver Anexo número 10. Trazado líneas eléctricas de 400.000 voltios de proyectos fotovoltaicos con el punto de conexión la subestación eléctrica la cereal.

2.3. Garantías de sostenibilidad de la propuesta

La propuesta urbanística del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 presenta total garantía de sostenibilidad según el modelo de desarrollo propuesto, es viable en sí misma y presenta claros beneficios y potencial de desarrollo a la sociedad y a la población en su conjunto.

2.3.1. En relación a la integración de la población en las redes futuras, equipamientos y servicios públicos.

En cuanto a la población futura generada por el desarrollo del Sector, no se proponen viviendas residenciales, por lo que su población no será fija, sino itinerante.

En cuanto al tráfico generado y las condiciones de accesibilidad y comunicaciones viarias, en el estudio de tráfico adjunto al presente Plan Parcial de la UE-5, se concluye para la situación de puesta en marcha de la urbanización, unas condiciones óptimas y una capacidad de los accesos que resulta suficiente para albergar el desarrollo propuesto en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, tanto en hora punta por la mañana como en hora punta por la tarde, y que este desarrollo no tendrá impactos significativos sobre la circulación del tráfico del entorno.

En cuanto a las redes de servicios, el Proyecto de Urbanización definirá éstos en detalle, dando cobertura a todos los servicios necesarios básicos y no básicos para el normal desarrollo urbano en este tipo de actuaciones urbanísticas, así como la conexión con las redes generales que sea preciso realizar, tal y como lo indiquen y confirmen las compañías suministradoras de dichos servicios.

En cuanto a los aspectos relativos a la seguridad, los viales y espacios libres, así como las zonas verdes públicas serán aspectos definidos y asegurados en el proyecto de urbanización para poder ser utilizadas por la población del municipio.

Los proyectos de edificación completarán estas condiciones de seguridad en función de las condiciones de cada parcela.

2.3.2. En relación a la capacidad para garantizar el abastecimiento de los servicios públicos.

El presente Plan Parcial de la UE-5 se acompaña (ver Estudio E-1 Estudios Previo de Urbanización) de las correspondientes solicitudes de viabilidad de suministro y punto de conexión de las infraestructuras básicas, para obtener los preceptivos informes emitidos por las compañías suministradoras, donde comprobar la garantía de cobertura de servicios públicos.

2.3.3. En relación a las infraestructuras de saneamiento.

El Plan Parcial de la UE-5 propone una red de saneamiento de tipo separativa, con una red para evacuación de residuales y otra red para evacuación de pluviales. En cuanto al tratamiento y depuración de las aguas residuales, se propone una depuración mediante una Estación Depuradora de Aguas Residuales de tipo compacta, a situar de en el extremo suroeste del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior, en la parcela 11, que garantiza el tratamiento total de los caudales y el cumplimiento de las condiciones de vertido de acuerdo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la Ley de Aguas vigente y que además tiene capacidad para los desarrollos urbanos de la Cuneca Oeste de Tres Cantos (UE-5 + ZO-10 + Parque Valdeloshielos).

Ver apartado 2.2.2. Red de Saneamiento.

Ver E-2. Estudio proyecto EDAR.

2.3.4. Relativo al sistema de transporte público y la movilidad sostenible.

Teniendo presente que se trata de un suelo urbano no consolidado, situado en un área del polígono industrial oeste del municipio, la cercanía del Plan Parcial de la UE-5 al casco urbano de Tres Cantos, garantiza la sostenibilidad de la propuesta de cara al transporte urbano.

En cuanto a la red ferroviaria, el municipio de Tres Cantos cuenta con una estación de cercanías situada aproximadamente a 900 m de distancia de la UE-5, ubicada en el casco urbano, al otro lado de la M-607.

En cuanto al servicio de autobuses, en la misma rotonda existente en la vía de servicio a la altura del punto kilométrico 24,150 de la M-607, se dispone de una parada correspondiente a la línea número 723 del servicio de transporte público de la red de autobuses interurbanos.

La ordenación pormenorizada de este Plan Parcial de Reforma Interior UE-5 permite una integración total en la red de movilidad sostenible de Tres Cantos, permitiendo acceder en minutos a la actual estación de cercanías y a la futura estación de cercanías.

2.3.5. Relativo a las actividades a desarrollar.

Respecto a las futuras actividades a desarrollar en la urbanización (uso productivo y usos compatibles, la proximidad al casco urbano y la buena accesibilidad garantiza el acceso de la población del municipio y de municipios vecinos a estas actividades económicas, por lo que lo hace una propuesta sostenible desde el punto de vista de la actividad y la economía, en beneficio del conjunto de población.

2.4. *Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal*

2.4.1. Contenido del planeamiento en relación con la accesibilidad universal.

La ordenación propuesta para el Plan Parcial de la UE-5 y su normativa de aplicación, posibilita una relación edificio-espacio público muy abierta y de cercanía, con creación de grandes espacios en los alrededores de cada edificación, que permiten y mejoran considerablemente todos los movimientos posibles de los ciudadanos, cumpliendo de esta manera con favorecer y facilitar la accesibilidad y eliminación de barreras.

Todos los espacios de calzadas viarias propuestas y zonas estanciales, así como los recorridos peatonales en aceras y carriles para bicicletas, se diseñan con pendientes suaves y cumpliendo con los límites recomendados y tolerables de la normativa vigente, admisibles de transitar a lo largo de su recorrido y con accesibilidad suficiente y con eliminación de cualquier tipo de elemento que pudiera considerarse como una barrera arquitectónica. En este sentido todo el diseño propuesto, cumple con las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Todos los recorridos de caminos y aceras cumplen con amplitud con el ancho necesario y suficiente para asegurar que se cumple con el precepto de supresión de barreras arquitectónicas, así como los pasos peatonales, que serán diseñados con el mismo criterio de eliminar las barreras arquitectónicas y facilitar la accesibilidad y la no discriminación para su uso, lo que permite garantizar y favorecer la integración y la no discriminación para todo tipo de colectivos y en particular de personas con movilidad reducida o en situación de limitación o dependencia.

No obstante se asegurará que los espacios libres, caminos y aceras cuenten con las dimensiones mínimas y suficientes para permitir el paso cómodo de diferentes personas, incluso cuando estas dirigen carros de niños, elementos de ayuda para caminar o carritos de otro tipo como almacenamiento y transporte de la compra. De esta manera no solo se cumple con los requisitos de accesibilidad universal, sino que también se crea y fomenta una ciudad más amable y respetuosa, que garantiza la autonomía, el bienestar y la coexistencia de todos los ciudadanos sin distinción.

La localización de la parcela destinada a Equipamiento Social, consigue una posición legible, que posibilita la legibilidad de la parcela por parte de los ciudadanos, donde se puede analizar los distintos espacios y componentes de su interior, el ciudadano puede analizar de manera clara y concisa los distintos elementos y zonas que componen la parcela. A la misma vez, la parcela destinada a este Equipamiento Social es una parcela permeable, que linda con zona verde y espacios amplios y abiertos, que posibilitan la permeabilidad y el fácil acceso por todas las personas y colectivos sin discriminación a la parcela, desde distintos y diversos puntos de orientación.

Además, de cara a la legibilidad del conjunto, se garantizarán nomenclaturas adecuadas para los diferentes espacios de la urbanización, con señalética apropiada, todo ello para favorecer la legibilidad y el wayfinding para todo tipo de colectivos en función de su edad, cultura o capacidades.

La ejecución de nuevos paseos, recorridos e itinerarios de movilidad sostenible, permite contar con espacios de calidad y promueve una vida cotidiana saludable, promoviendo además la autonomía de los grupos más vulnerables en su derecho al uso, destinados a todas las personas y accesibles para su uso por la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida).

De igual manera todos los elementos que complementan la urbanización del ámbito, que quedan situados sobre superficie (papeleras y bancos, sanecán, señales de tráfico y cartelería, contenedores de RSU farolas de alumbrado público, etc.), se instalan con la altura suficiente e indicada en normativa respecto a la superficie del suelo, para permitir la circulación peatonal con garantías que posibiliten el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Para ello los elementos de mobiliario urbano de uso público se situarán en una posición que garantice que no invadirán los itinerarios peatonales accesibles. Los bancos dispondrán de un diseño ergonómico con profundidad de asiento y a una altura recomendada y exigible en normativa, de manera de garantizar el máximo confort. Cumplirán de igual manera, a lo largo de su parte frontal y en toda su longitud, de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible.

Por su parte las papeleras y los contenedores de residuos deberán ser accesibles en cuanto a su diseño y ubicación, con altura de papeleras y entre 0,70 m y 0,90 m. En cuanto a los contenedores de residuos en superficie, la parte inferior de la boca estará situada a una

altura máxima de 1,40 m, así mismo, los elementos manipulables se situarán a una altura inferior a 0,90 m.

Las farolas de alumbrado se diseñan de tal manera que su posición permita un alumbrado eficiente en el aspecto lumínico y suficiente en todas posiciones y superficies que alumbran, evitando los puntos oscuros, en defensa y protección del ciudadano para evitar cualquier tipo de situaciones incómodas como asaltos, atracos, abusos, evitando de esta manera escenarios peligrosos y situaciones conflictivas. Para ello las farolas se situarán prioritariamente iluminando de manera clara y nítida en particular las aceras y caminos, con recorridos e itinerarios peatonales, cumpliendo con la normativa exigida con un nivel medio de iluminancia y uniformidad adecuados que definirá el Proyecto de Urbanización.

En las actuaciones definidas en el planeamiento del presente Plan Parcial de la UE-5, se comprueba que se hace posible y es viable el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los futuros proyectos de urbanización de zonas comunes y de edificación, en lo que se podrá cumplir entre otros, con las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

De igual manera en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de Madrid, la propuesta de la presente figura de planeamiento, y con el grado de detalle que le corresponde, permite concluir que no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación, dependencia o con movilidad reducida, posibilitando de esta manera la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Se concluye por tanto que el diseño de los espacios viales de las calzadas viarias propuestas y zonas comunes, así como los recorridos peatonales en aceras, espacios libres y carril bici de la vía ciclista, en el presente Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, hacen posible que sea viable el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en los futuros proyectos de urbanización y de edificación y se concluye que no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todos los ciudadanos, garantizando de esta manera el cumplimiento de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

2.4.2. Análisis de cumplimiento de la accesibilidad.

En el estudio E-6. Estudio de análisis de impactos, que se adjunta al presente Plan Parcial de la UE-5, se analiza y justifica el cumplimiento de la accesibilidad universal en la propuesta urbanística de la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, analizando las características de los elementos proyectados para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-5, en relación a su uso por parte de personas con distintas y diversas capacidades, permanentes o temporales, aplicando para ello los criterios de diseño establecidos en la normativa en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, así como las buenas prácticas aplicadas a medidas potenciadoras de la accesibilidad que, al margen de las especificaciones obligatorias, favorecen el uso de los espacios urbanos de titularidad pública a cualquier ciudadano, recurriendo, cuando no exista otra posibilidad, al concepto de ajustes razonables para posibilitar la accesibilidad y la supresión de barreras.

En el documento 2, Planos de dicho estudio, se incorpora el Plano de Itinerarios Accesibles, donde se indica todos los itinerarios presentes en el ámbito de aceras y caminos y que permiten el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, dentro del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Tres Cantos de la Comunidad de Madrid.

Objeto del análisis de cumplimiento de la accesibilidad:

El objeto del estudio de cumplimiento de la accesibilidad es recoger las características de los elementos proyectados para el desarrollo urbanístico de este Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-5 en relación a su uso por parte de personas con distintas y diversas capacidades, permanentes o temporales, aplicando para ello los criterios de diseño establecidos en la normativa en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas, así como las buenas prácticas aplicadas a medidas potenciadoras de la accesibilidad que, al margen de las especificaciones obligatorias, favorecen el uso de los espacios urbanos de titularidad pública a cualquier ciudadano, recurriendo, cuando no exista otra posibilidad, al concepto de ajustes razonables para posibilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Normativa vigente:

— Marco Normativo Estatal:

- Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, No Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad (LIONDAU). Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 289, de 3 de diciembre de 2003. Entrada en vigor: 4 de diciembre de 2003.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que aprueban las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 113, de 11 de mayo de 2007. Entrada en vigor: 12 de mayo de 2007.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los nodos de transporte para personas con discapacidad. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 290, de 4 de diciembre de 2007. Entrada en vigor: 5 de diciembre de 2007.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 61, de 11 de marzo de 2010. Entrada en vigor: 12 de marzo de 2010.
- Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación Normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 184, de 2 de agosto de 2011. Entrada en vigor: 3 de agosto de 2011.
- Real Decreto 1276/2011, de 16 de septiembre, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 224, de 17 de septiembre de 2011. Entrada en vigor: 18 de septiembre de 2011.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Publicación: “Boletín Oficial del Estado” número 187, de 6 de agosto de 2021. Entrada en vigor: 2 de enero de 2022.

— Marco Normativo de la Comunidad de Madrid:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Publicación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 152, de 29 de junio de 1993. Entrada en vigor: 19 de julio de 1993.
- Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Publicación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 179, de 30 de julio de 1998. Entrada en vigor: 19 de agosto de 1998.
- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Publicación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 125, de 28 de mayo de 1999. Entrada en vigor: 17 de junio de 1999.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Publicación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 96, de 24 de abril de 2007. Entrada en vigor: 23 de junio de 2007.

Y normas de aplicación del Ayuntamiento de Tres Cantos, siempre que no entren en contradicción con ninguna de las Leyes y Decretos anteriormente enumerados.

2.4.3. Condiciones de la ordenación propuesta en materia de accesibilidad.

La propuesta de ordenación del presente Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 cumple las condiciones más restrictivas en cada caso, ya sean estatales o autonómicas.

ITINERARIOS PEATONALES. CONDICIONES GENERALES			O. TMA/851/2021	C. MADRID
Espacio libre de obstáculos	Anchura	Con carácter general	≥ 1,80 m	≥ 1,20 m
		De existir estrechamientos puntuales		
	Excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas		≥ 1,50 m	
	Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,10 m
Pendientes	Longitudinal		≤ 6 %	≤ 12 %
	Transversal		≤ 2 %	--
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			-	≤ 0,14 m

PAVIMENTOS Y PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES			O. TMA/851/2021	C. MADRID
Duros, estables y antideslizantes. Carecen de excesos de brillo.			Sí	Sí
Son indeformables (excepto en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas, etc.).				
Están firmemente fijados.				
Carecen de cejas y bordes entre piezas. Continuos y sin resaltes.				
Carecen de elementos sueltos (prohibido el uso de grava).				
En parques, jardines, plazas y espacios públicos. Compactación de tierras.			> 90 % proctor modificado	✗
Las zonas ajardinadas estarán delimitadas del itinerario peatonal por un bordillo.			✗	✗
En itinerarios peatonales: Pavimento táctil indicador.	Material antideslizante.		Sí	Sí
	Fácil detección de información mediante el pie o bastón. Franjas de orientación.			
	Contraste cromáticamente con el suelo circundante.			
Tipo de pavimento táctil indicador.	Indicador direccional. Piezas o materiales con acabado continuo de acanaladuras rectas y paralelas con profundidad.		$< 0,005$ m	✗
	Indicador de advertencia o puntos de peligro. Piezas de botones de forma troncocónica y altura.		$< 0,004$ m	✗
Para señalar cruces o puntos de decisión.	Piezas de pavimento liso en espacio de intersección del cruce de dos o más franjas de encaminamiento.		Sí	✗
	Piezas de inglete en cambios de dirección a 90°		Sí	✗

El alcance del diseño de cada uno de los elementos de la urbanización: vías públicas, mobiliario, equipamientos, instalaciones y servicios, se han desarrollado y planteado desde una óptica correspondiente a la fase de planeamiento urbanístico del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5.

En la fase de proyecto de ejecución se incluirán las disposiciones correspondientes a su nivel de desarrollo y definición. Cualquier cuestión que pueda presentarse durante la ejecución de las obras y no estuviese contemplada en el proyecto se resolverá de conformidad con la normativa vigente y criterios contrastados de buenas prácticas.

Con el análisis realizado se considera que los elementos de urbanización diseñados y proyectados para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, cumplen con todas las condiciones de la normativa que es de aplicación en referencia a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, en particular con las condiciones establecidas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

2.5. Movilidad y capacidad de acceso

En cuanto a la situación futura de la movilidad y capacidad de accesos, se ha analizado en términos de producción de tráfico adicional, de distribución en función de los accesos de entrada y de salida y de asignación a los tramos de la red viaria.

La situación postoperacional resultante se ha calculado atendiendo a cuatro escenarios:

1. Año de puesta en servicio sin desarrollo de los ámbitos.
2. Año de puesta en servicio con desarrollo de los ámbitos.
3. Año horizonte (20 años desde la puesta en servicio) sin desarrollo de los ámbitos.
4. Año horizonte (20 años desde la puesta en servicio) con desarrollo de los ámbitos.

Para los cuatro escenarios se han calculado las condiciones de tráfico futuro en Hora Punta por la Mañana y Hora Punta por la Tarde, se ha realizado el cálculo de capacidad de los accesos, obteniendo unos niveles de servicio A en la mayoría de escenarios, que indica un funcionamiento óptimo de la red futura. La capacidad vacante calculada en el escenario

más desfavorable indica a su vez que la red no estará congestionada en Hora Punta por la Mañana y Hora Punta por la Tarde.

Teniendo presente este buen funcionamiento de la red, aun así se proponen una serie de medidas encaminadas a reducir el uso del vehículo privado y a aumentar la ocupación vehicular, abogando por una movilidad más sostenible como:

- Dotar de aparcamientos para bicicletas a los edificios que se construyan en los nuevos desarrollos, que favorezcan los desplazamientos en bicicleta.
- Fomento de planes de movilidad al trabajo que contemplen la posibilidad de ofrecer servicios de lanzadera entre un punto de recogida y el lugar de trabajo.

Por todo ello, se concluye que las condiciones de tráfico aún en el escenario futuro más desfavorable son óptimas y la capacidad de los accesos es suficiente para albergar el desarrollo propuesto en el Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, tanto en Hora Punta por la Mañana y Hora Punta por la Tarde, y que este desarrollo no tendrá impactos significativos sobre la circulación.

En cuanto la situación del sistema de transporte público, se analiza que existe una línea del sistema de transporte interurbano, línea 723, que tiene parada en la misma rotonda de acceso al Plan Parcial de la UE-5, dando cobertura y servicio a esta actuación, sin embargo se propone el estudio y fomento de la implantación de paradas de autobús de las líneas que cuentan con un trazado próximo al ámbito, tanto urbanos como interurbanos, de manera de dar mayor cobertura y oferta variada para la futura población trabajadora y usuarios de la actividades permitidas con el desarrollo del Plan Parcial de la UE-5.

Ver estudio E-3. Estudio de movilidad y capacidad de accesos.

2.6. Acústico postoperacional

Se recuerda que respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 22 de marzo de 2012), por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en la materia el definido por la legislación estatal (Ley 37/2003, del Ruido), que obliga tanto a la planificación general territorial como a las figuras de planeamiento urbanístico a adoptar medidas preventivas y correctoras.

Para la situación acústica postoperacional, se ha contemplado la aparición del nuevo viario interior, así como el aumento de tráfico previsto a largo plazo en el Estudio de movilidad y capacidad de accesos, debido tanto a un incremento tendencial generalizado sobre las vías existentes como al nuevo tráfico producido por los nuevos usos en el ámbito de la UE-5 y su conexión con la ZO-10.

De acuerdo a los mapas de ruido obtenidos para este escenario, en la generalidad del ámbito los niveles sonoros seguirían siendo perfectamente compatibles con los OCA correspondientes a áreas urbanizadas de tipo b. (Denominación Municipal Tipo V).

En la Parcela 2, teniendo en cuenta los objetivos de calidad acústica, según el Anexo II del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, teniendo en cuenta también la Ordenanza Municipal de Tres Cantos, se ha señalado una línea que limita la zona de afección acústica producida por la carretera M-607. En esta zona no se realizan zonas estanciales.

En la parcela de cesión destinada a equipamiento, y sin la aplicación de medidas de adaptación, la parcela sería apta para albergar equipamientos de sensibilidad acústica que se considere.

En cuanto a la parcela de cesión destinada a zonas verdes, las fuentes sonoras modelizadas presentan poca influencia sobre ella, pero se ha creado una parte de transición en la zona verde de forma que solo compute como zona verde, para el cálculo de red local, la parte con niveles acústicos reducidos.

Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF, y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

En resumen, la actuación propuesta por el Plan Parcial de Reforma Interior para el desarrollo del ámbito de planeamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-5 resulta perfectamente compatible con la normativa de aplicación y viable desde el punto de vista acústico, todo ello sin previsión de necesidad de medidas correctoras.

Ver estudio E-4. Estudio acústico.

En las parcelas lucrativas de uso industrial y usos terciarios alternativos, no hay afectación acústica y no es necesario medidas preventivas y correctoras.

Ver Plano O.8. Análisis acústicos.

Como es de aplicación la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica: En el caso de ser necesario, en las parcelas de espacio de uso público (Área Tipo II) y de equipamiento (Área Tipo II o III) según la emisión de ruido procedente de la implantación de usos industriales (Área Tipo V) y usos terciarios alternativos (Área Tipo III), el Proyecto de Urbanización realizará las medidas correctoras acústicas necesarias y estas deberán desarrollarse de forma previa a la concesión de las licencias de edificación.

2.7. Seguridad y emergencias

De los resultados obtenidos en el Estudio de Seguridad y Emergencias, se concluye que el Plan de alarma, evacuación y seguridad civil planteado para el ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Tres Cantos de la Comunidad de Madrid, se desarrolla como un modelo de evacuación total del Sector. Lo más normal, en la práctica, es que sólo se proceda, ante un evento, a desalojar parcialmente alguna zona o parcela en concreto o bien algún establecimiento comercial o del equipamiento previsto, lo cual no supone mayores problemas para la evacuación local. Otra posibilidad más compleja es que, por las características de la emergencia, quede anulada total o parcialmente la posibilidad de emplear algún centro o área de concentración o alguna de las rutas de evacuación analizadas y previstas (por ejemplo, un accidente de tráfico en la vía principal).

Dadas las dimensiones del ámbito y la proximidad de las áreas de concentración en el exterior del ámbito, resulta perfectamente viable la evacuación peatonal hacia las áreas de concentración previstas. Por tanto, se considera que las pautas proporcionadas por el Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil son suficientes para que, llegado el momento, se planteen con éxito las distintas alternativas a cada situación real de emergencia.

Por otra parte el diseño y la construcción de los edificios y los elementos del entorno del edificio, a desarrollar en las parcelas resultantes de la urbanización, cumplirán con las indicaciones y exigencias de la normativa vigente respecto a seguridad contra incendios y en concreto con las exigencias básicas que se establecen en el conjunto del CTE, y en la aplicación del DB SI.

Ver estudio E-7. Estudio de seguridad y emergencias.

Capítulo 3

Determinaciones de la ordenación pormenorizada

3.1. Disposiciones generales

El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un Plan Urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

No se consideran modificaciones del Plan Parcial los ajustes puntuales y de escasa entidad que puedan introducir de forma justificada los proyectos de urbanización o parcelación en la definición final del trazado de nuevo viario o de linderos interiores al ámbito, siempre que no alteren las condiciones reguladas por aquél.

La entrada en vigor del Plan Parcial le confiere los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos recogidos por la LSCM 9/2001.

Hasta que no esté aprobado definitivamente el Plan Parcial de Reforma Interior se aplica el Régimen del suelo urbano no consolidado indicado en el artículo 20 de la LSCM 9/2001.

3.1.1. Normas generales de edificación.

Se aplican las Normas Generales de la Edificación y la Normativa pormenorizada de suelo urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Tres cantos, establecidas en el Volumen II y III, el Plan Especial para la actualización y mejora de la ordenación urbanística y su Modificación Puntual y resto de normativa complementaria.

Se cumplirán las condiciones de sostenibilidad de las determinaciones sectoriales que se aprueben definitivamente.

3.1.2. Normas generales de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos, memoria y normas urbanísticas del presente Plan Parcial de Reforma Interior. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación, además de la legislación del suelo, estatal y autonómica, así como el resto de Reglamentos y normativas sectoriales.

Aunque la ejecución del presente planeamiento se prevé en una etapa única, podrán plantearse fases en la urbanización que posibiliten la edificación simultánea conforme al procedimiento y condiciones señaladas en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los Proyectos de Urbanización podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Las cotas de rasantes previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren, si resultan de manera justificada como consecuencia del mayor nivel de detalle del propio proyecto, o si se justifica una reducción del movimiento de tierras, sin merma de la calidad global de la actuación.

Cuando por los condicionantes topográficos sea imprescindible realizar cambios de nivel mediante contención de tierras o banqueos se recurrirá, salvo justificación técnica, a soluciones con tierra armada, gaviones de piedra o similares, resolviendo los desniveles de forma progresiva.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y de las redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo resolverán adecuadamente el enlace con la red viaria existente y con la red de bicicletas existente.

En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción. En el caso del alumbrado público se aportará toda la documentación precisa para poder contratar y poner en funcionamiento la instalación.

El Proyecto de Urbanización contendrá como Anexo el Estudio y Control de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas exigidas por la legislación ambiental de aplicación, con un Programa de Vigilancia Ambiental que garantice el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidas por la propuesta urbanística.

Se tendrá presente para la elaboración de dicho programa, el seguimiento de los aspectos ambientales señalados en el informe de Evaluación Ambiental emitido por Dirección General de Transición Energética y Economía Circular la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y del Decreto 55/2012, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación Acústica del Ayuntamiento de Tres Cantos.

Los condicionantes establecidos en la Memoria del Plan Parcial de Reforma Interior con relación a las infraestructuras y servicios, contemplados en los epígrafes correspondientes del presente Plan Parcial de Reforma Interior estarán recogidos en el Proyecto de Urbanización.

Se aplican las normas generales establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y resto de normativa complementaria.

Todo el diseño y características de los elementos viarios se realizarán cumpliendo con las recomendaciones de aplicación de las Ordenanzas Generales e Instrucciones correspondientes del Ayuntamiento de Tres Cantos.

Respecto a la EDAR Tres Cantos Oeste propuesta, se deberá constituir una Comunidad de Usuarios o similar para obtener su Autorización de vertido a autorizar por el órgano competente la Confederación Hidrográfica del Tajo. Esta Comunidad de Usuarios estará formada por los Propietarios de los suelos urbanos de la cuenca Oeste (Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, Plan Especial de Reforma Urbana de la ZO-10 y Parque de Valdeloshielos).

En los Estatutos que deben regir el funcionamiento de la Comunidad de Usuarios o similar, quedará claramente establecido que el Ayuntamiento de Tres Cantos no tendrá ninguna carga en la ejecución de la EDAR ni en los costes de gestión, funcionamiento y mantenimiento de

la EDAR. En el momento que el Parque Valdeloshielos aporte caudales para depurar, se valorará la forma de participación del Ayuntamiento de Tres Cantos en los costes gestión, funcionamiento y mantenimiento de la EDAR.

Para desarrollar la Actividad de depuración de la EDAR, se deberá constituir una Entidad Conservadora o similar encargada de la gestión, funcionamiento y mantenimiento de la EDAR. Esta Entidad estará constituida por los Propietarios de los suelos urbanos de la cuenca Oeste (Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, Plan Especial de Reforma Urbana de la ZO-10 y Parque de Valdeloshielos) que aporten sus caudales residuales para su depuración, siendo que el Ayuntamiento de Tres Cantos no tendrá cargas ni costes hasta que no conecte los caudales a depurar del Parque Valdeloshielos.

En los Estatutos de la Comunidad de Usuarios o similar se dejará abierta la posibilidad de que la gestión, funcionamiento y mantenimiento de la EDAR, pueda ser cedida al Canal de Isabel II, incluido el dominio o el usufructo permanente del suelo, como gestor de la depuración y del funcionamiento de la EDAR, al igual que lo viene haciendo para los suelos urbanos de la cuenca Este de Tres Cantos.

3.2. Ordenación y regulación de los terrenos que conforman las redes públicas

3.2.1. Regulación de los usos de las redes públicas.

Red General:

— Parcela Vía Pública.

Uso global de transporte. Corresponde a las vías públicas de comunicación rodada y/o peatonal incluidas las zonas de aparcamiento lateral sobre las mismas.

Se regula por la Ordenanza 13: Vía pública. Definida en el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos y en la Modificación Puntual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos.

Hay una única parcela, denominada Parcela 1 VP Vía Pública, con una superficie de 85.864,92 m², que se explica (para mejor comprensión y localización en planos) en cuatro partes:

- Parcela VP Parte 1.
Señalado en los planos de ordenación con el código VP. Parcela 1.
Superficie: 35.584,34 m².
- Parcela VP Parte 2.
Señalado en los planos de ordenación con el código VP. Parcela 1.
Superficie: 18.558,41 m².
- Parcela VP Parte 3: de Movilidad Sostenible.
Señalado en los planos de ordenación con el código VP. Parcela 1.
Superficie: 24.878,89 m².
- Parcela VP Parte 4: de Movilidad Sostenible.
Señalado en los planos de ordenación con el código VP. Parcela 1.
Superficie: 6.843,28 m².

Red Local:

— Parcelas espacios libres de uso público:

Uso global de espacios libres. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados al reposo y recreo de la población.

Se aplica la Ordenanza 10. Espacios libres de uso público. Definida en el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos y en la Modificación Puntual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos.

Hay dos parcelas, cada una con un grado diferente:

- Parcela 2: Grado 2: Parque Público.
Señalado en los planos de ordenación con el código LUP. 2. Parcela 2.
Superficie: 27.122,71 m².
Nota: En la Parcela 2 se ha señalado una línea que marca el límite de la zona afección acústica donde no se realizarán zonas estanciales.
- Parcela 3: Grado PU1: Parque Urbano Abierto.
Señalado en los planos de ordenación con el código LUP. PU1.
Superficie: 2.857,19 m².

— Parcela Equipamiento Social:

Uso global dotacional. Corresponde a espacio destinados actividades comunitarias de uso público de dominio público.

Se aplica la Ordenanza 9. Equipamientos Sociales. Definida en el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos y en la Modificación Puntual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos.

— Parcela 4. No tiene definida categoría.

Señalado en los planos de ordenación con el código DC.

Superficie: 19.434,03 m².

Dominios Públicos Hidráulicos existentes:

— Parcela 5. Dominio Público Hidráulico existente. Tramo Barranco de La Cereal.

Dominio Público Hidráulico existente de un tramo del Barranco de La Cereal en el interior del ámbito, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo Organismo Autónomo dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se le aplican las Leyes correspondientes del Estado Español.

Es una dotación publica existente, bien demanial, sin derecho a aprovechamientos lucrativos.

• Parcela 5.

Señalado en los planos de ordenación con el código DPH.

Superficie: 4.033,13 m².

— Parcela 6. Dominio Público Hidráulico existente. Tramo Arroyo Innominado.

Dominio Público Hidráulico existente de un tramo de Arroyo Innominado en el interior del ámbito, perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Tajo Organismo Autónomo dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se le aplican las Leyes correspondientes del Estado Español.

Es una dotación publica existente, bien demanial, sin derecho a aprovechamientos lucrativos.

• Parcela 6.

Señalado en los planos de ordenación con el código DPH.

Superficie: 2.963,33 m².

Red Supramunicipal:

— Parcela 7. Dominio público existente carretera M-607.

Dominio público existente, entrante del antiguo acceso al Área Homogénea 4.4, en el interior del ámbito, perteneciente a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Vivienda, Transporte e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Se le aplican las Leyes correspondientes de la Comunidad de Madrid.

Es una dotación publica existente, bien demanial, sin derecho a aprovechamientos lucrativos.

• Parcela 7.

Señalado en los planos de ordenación con el código DPC.

Superficie: 5.289,74 m².

3.2.2. Condiciones particulares de las redes públicas.

Red General:

— Parcela Vía Pública.

Condición particular general: No se permiten líneas enterradas eléctricas de 400 kV de evacuación de proyectos fotovoltaicos.

• Vía Pública Parte 1: Código VP.

No hay condiciones particulares a la ordenanza de aplicación.

• Vía Pública Parte 2: Código VP.

No hay condiciones particulares a la ordenanza de aplicación.

- Vía Pública Parte 3 Movilidad Sostenible: Código VP.
Condiciones particulares: Área de borde para movilidad sostenible con afectación de redes de instalaciones enterradas.
- Vía Pública Parte 4. Movilidad Sostenible: Código VP.
Condiciones particulares: Área de borde para movilidad sostenible con afectación de redes de instalaciones enterradas.

Red Local:

- Espacios libres de uso público:
 - Grado 2: Parque Público. Código LUP. 2.
No hay condiciones particulares a la ordenanza de aplicación.
 - Grado PU1: Parque Urbano Abierto. Código LUP.PU1.
No hay condiciones particulares a la ordenanza de aplicación.
- Equipamiento Social:
 - Sin categoría establecida. Código DC.
 - No hay condiciones particulares a la ordenanza de aplicación.

Dominios Públicos Hidráulicos existentes:

- Dominio Público Hidráulico existente. Tramo Barranco de La Cereal:
 - Dominio Público Hidráulico existente. Código DPH.
 - Condiciones, las que determine el Estado Español.
- Dominio Público Hidráulico existente. Tramo arroyo innominado:
 - Dominio Público Hidráulico existente. Código DPH.
 - Condiciones, las que determine el Estado Español.

Red Supramunicipal:

- Dominio público existente carretera M-607.
 - Dominio público existente. Código DPC.
 - Condiciones, las que determine La Comunidad de Madrid.

3.3. Calificación y ordenación de los terrenos con aprovechamiento lucrativo

3.3.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

Este Plan Parcial de Reforma Interior tiene una única zona, con la misma ordenanza en todas las parcelas lucrativas. Como está definido en el apartado siguiente, la única diferencia se produce en la parcela que tiene limitado el área de movimiento de las edificaciones, señalada con el Subgrado 2 que tiene una edificabilidad aprox. de 0,2481 m²/m², y las parcelas que no tienen limitado el área de movimiento, señaladas con el Subgrado 1 que tiene una edificabilidad, una de ellas de aprox. 0,6873 m²/m² y la otra que está afectada por servidumbre eléctrica de aprox. 0,5229 m²/m². Además se crean otras dos parcelas de Infraestructuras y Servicios Públicos (SP), que tiene también una función para redes eléctricas (líneas de 400 kV de evacuación de proyectos fotovoltaicos o similar) e instalaciones urbanas y corrafuegos para el servicio del ámbito, con una edificabilidad muy baja de aprox. 0,05 m²/m².

3.3.2. Condiciones particulares de las zonas de ordenanza. Ordenanzas.

Ordenanza 6. Actividades económicas: Industria. Grado 4.

1. Ámbito:

Al suelo de la UE-5 se le aplica la Ordenanza 6. Actividades Económicas: Industria Grado 4. Código IND.4 correspondiente al área industrial especial al Oeste de la Autovía M-607 sentido hacia Colmenar Viejo.

Se le aplican todas las determinaciones establecidas en la Ordenanza 6 y en el Uso Productivo en el Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos, en la Modificación Puntual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos y en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, se mantienen.

Se ha completado en el Grado 4 las determinaciones pormenorizadas correspondientes a este instrumento de desarrollo.

2. Uso y tipología:

2.1. Tipología edificatoria:

Grado 4: Complejo industrial: Industria especial: industria y servicios terciarios compatibles, vinculados a actividades de investigación y desarrollo, en particular en el campo de experimentación bioclimática.

Subgrado 1: Son parcelas de tamaño medio dedicadas a la implantación de industria de tamaño medio y/o con más posibilidades de usos alternativos; la Parcela 8 y la Parcela 9 con una posición privilegiada con respecto a la vía de servicio de la M-607.

Subgrado 2: Es una parcela de gran tamaño que permiten la implantación de industrias de tamaño grande, situadas al Oeste de la vía del ferrocarril, que tiene limitado el área de movimiento de las edificaciones.

2.2. Uso global:

El Uso global en todos los grados es el Productivo.

2.3. Condiciones específicas de uso para el Grado 4:

Se admiten todas las variables de almacenamiento tecnológico como data center y otros. Se admite el logístico.

2.4. Otros usos compatibles alternativos:

Se tiene en cuenta la redacción actual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos, en la Modificación Puntual del Plan Especial para Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística en el Municipio de Tres Cantos y en el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos).

En el Grado 4 son compatibles los indicados en la ficha de la UE-5:

- Se admite el Uso global terciario en su categoría de Oficinas.
- Se admite el Uso global terciario en su categoría de Comercio Mayorista
- Se admite el Uso global terciario en su categoría de Comercio Minorista.
- No se admite Centro Comercial.
- Se admite el Uso global terciario en su categoría de Hotel.
- Se admite Uso global terciario en su categoría de Centros de Investigación y Desarrollo.

3. Condiciones de parcela.

Podrán hacerse agrupaciones.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie o frente sean inferiores a los siguientes valores:

	SUPERFICIE	FRENTE
Grado 4	2.500 m ²	30 metros.

4. Posición de la edificación:

4.1. Ocupación máxima:

La ocupación máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en cada parcela, depende del subgrado que se asigne en el IND.4:

Grado 4-Subgrado 1: 70 por 100 de la superficie neta de parcela.

Grado 4-Subgrado 2: 100 por 100 de la superficie del área de movimiento establecida en el plano correspondiente. Tanto en el tratamiento arquitectónico de las edificaciones y de sus espacios de servicio como en el reacondicionamiento paisajístico de las áreas libres de usos, se establecerán soluciones acordes con los valores ecológicos propios del ámbito natural en el que se halla enclavada.

4.2. Alineaciones y retranqueos:

4.2.1. Retranqueo frontal:

Grado 4: Se establece un retranqueo al lindero posterior como un mínimo igual a la tercera parte de la altura máxima (H/3) de la edificación más próxima, con un mínimo absoluto de 5 metros.

4.2.2. Retranqueo posterior:

Grado 4: Se establece un retranqueo al lindero posterior como un mínimo igual a la tercera parte de la altura máxima ($H/3$) de la edificación más próxima, con un mínimo absoluto de 5 metros.

4.2.3. Retranqueos laterales:

Grado 4: Se establece un retranqueo al lindero posterior como un mínimo igual a la tercera parte de la altura máxima ($H/3$) de la edificación más próxima, con un mínimo absoluto de 5 metros.

4.2.4. Plantas bajo rasante:

Las plantas bajo rasante podrán ocupar el porcentaje neto de parcela establecido para la ocupación sobre rasante, independientemente de la proyección vertical de edificación sobre rasante.

Están incluidas las condiciones de tolerancia establecidas por el Plan General: Esta tolerancia se refiere a las plantas sótanos, no admitiéndose en semisótanos. La referencia de la planta sótano se establecerá a la rasante de la acera y de las colindantes.

4.3. Afecciones:

En todas las parcelas se respetarán las distancias libres de edificaciones derivadas de las afecciones por la normativa sectorial.

5. Condiciones de volumen:

5.1. Altura de la edificación:

Grado 4:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (baja + 3).
- Número máximo de plantas bajo rasante: 4.
- Altura máxima: 20,00 metros.

Y el resto de condiciones establecidas en la Ordenanza 6.

5.2. Superficie máxima edificable y aprovechamiento tipo:

Grado 4: La superficie máxima edificable de este Plan Parcial de Reforma Interior es 127.153,35 m².

El aprovechamiento tipo de este Plan Parcial de Reforma Interior es 0,1959 m²/m². Se establecen dos subgrados:

- Subgrado 1: La edificabilidad neta absoluta de cada parcela está definida en el cuadro del apartado 3.4. Parcelación, a continuación.
Parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código IND 4.1.
- Subgrado 2: Edificabilidad neta absoluta de la parcela está definida en el cuadro del apartado 3.4. Parcelación a continuación.
Parcela señalada en el plano de ordenación con el código IND 4.2.

6. Cerramientos de parcelas:

Cuando por razones de seguridad, una actividad requiera medidas especiales, con la justificación necesaria, se podrán permitir cerramientos opacos hasta 3,00 metros de altura en todos los linderos de la parcela lucrativa.

7. Dotación de plazas de aparcamiento:

La dotación de plazas de aparcamiento cumplirá las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

Criterio de excepcionalidad: El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento que determina el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Reduciéndola o aceptando otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de aparcamiento, cuando acrediten que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida.

La exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento requerirá informe municipal previo que motive la procedencia de la exención, el cual se hará constar en la correspondiente licencia o declaración responsable.

8. Condiciones de sostenibilidad:

Se cumplirán las condiciones de sostenibilidad de las determinaciones sectoriales que se aprueben definitivamente, al igual que los criterios que se incluyen en el Bloque II. Documento Ambiental, en todo lo que no esté contemplado en la normativa vigente de aplicación.

3.4. Parcelación

La parcelación de la ordenación pormenorizada se señala en el cuadro siguiente:

PARCELACION						
	Nº PARCELA	ORDENANZA DE APLICACION		SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICABILIDAD
RED GENERAL	1	VP	VIA PUBLICA	Ordenanza 13	85.864,92 m²	
RED LOCAL	2	LUP.2	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO: Parque Publico	Ordenanza 10	27.122,71 m²	
	3	LUP. PU1	ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO: Parque Urbano Abierto	Ordenanza 10	2.857,19 m²	
	4	DC	EQUIPAMIENTO SOCIAL	Ordenanza 9	19.434,03 m²	
DOMINIOS PUBLICOS HIDRAULICOS	5	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO BARRANCO LA CEREAL		4.033,13 m²	
	6	DPH	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO EXISTENTE TRAMO ARROYO INNOMINADO UE-5		2.963,33 m²	
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	7	DPC	DOMINIO PUBLICO EXISTENTE CARRETERA M-607 ENTRANTE PARA EL ANTIGUO ACCESO		5.289,74 m²	
PARCELAS LUCRATIVAS	8	IND 4.1	CESION MUNICIPAL (10% Aprovechamiento)	Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 1	18.500,00 m²	12.715,34 m²
	9	IND 4.1		Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 1	17.796,32 m²	9.307,46 m²
	10	IND 4.2		Ordenanza 6 Grado 4 Subgrado 2	410.079,69 m²	164.241,47 m²
	11	SP	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS		59.793,43 m²	2.989,67 m²
	12	SP	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS		7.624,45 m²	381,22 m²

La edificabilidad señalada en el cuadro anterior es fija, independientemente del posible reajuste en las superficies finales de las parcelas producidas por el Proyecto de Urbanización. Ver Plano de Ordenación O.5. Planta General de Parcelación. Escala 1:2.000.

Capítulo 4

Ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior

4.1. Definición de la modalidad de gestión urbanística

El presente Plan Parcial de Reforma Interior ordena los suelos de la Unidad de Ejecución U-5 del Área Homogénea 4.4 y se desarrollarán mediante actuación sistemática, cuyo régimen urbanístico, viene referido a la Ficha de Condiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, en base a las cuales se redacta este documento.

4.1.1. Delimitación de unidades de ejecución.

La iniciativa del presente Plan Parcial de Reforma Interior es privada.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior se ha establecido el sistema de Compensación, regulado en el artículo 104 y siguientes de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid. Se utiliza el procedimiento de propietario único previsto en el artículo 106.2 de la mencionada Ley, mediante Convenio Urbanístico.

El ámbito del presente Plan Parcial de Reforma Interior constituye una única área de reparto, coincidente, a efectos de su gestión urbanística, con una sola unidad de ejecución. El Plan Parcial de Reforma Interior delimita dicha unidad de ejecución conforme a los límites que se definen en el Plano de Ordenación O.1 “Delimitación del Sector”. Escala 1:2.000, que reproduce el documento aprobado definitivamente de la delimitación de los ámbitos, zona de ordenación ZO-10 y Unidad de Ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 20 de junio de 2016.

4.1.2. Regulación del Sistema de Actuación.

El plazo para empezar a desarrollar el Sistema de Compensación según al artículo 104 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y siguientes o para la presentación de la propuesta de Convenio Urbanístico con el contenido del artículo 246 de la Ley 9/2001, del

Suelo de la Comunidad de Madrid (si se compran los suelos de ADIF), será de cuatro meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- a) El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación se presentarán a tramitación en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de reforma Interior.
- b) Ejecución de obras de urbanización: Se comenzará las obras de urbanización en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial deberán sujetarse al orden de los plazos generales antes señalados, si bien la definición precisa de las fases y los plazos se establecerán en la propuesta de base y estatutos o en el Convenio o en el propio Proyecto de Urbanización.

4.1.3. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo del presente Plan Parcial de Reforma Interior, no se establece la obligación de redactar y aprobar ninguna otra figura de planeamiento, sin perjuicio de que puedan realizarse, al igual que las modificaciones del presente plan, para las funciones y en las condiciones establecidas en la LSCM 9/2001. Únicamente será precisa, en la fase de gestión y ejecución del presente planeamiento, la redacción de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

Para su materialización el Plan Parcial de Reforma Interior, delimita una etapa única de ejecución, si bien se precisa que podría desarrollarse en dos o más fases de urbanización. En su caso, la definición de estas fases las establecerá el Proyecto de Urbanización, con la posibilidad de edificación simultánea a las obras de urbanización si se cumplieran las condiciones y procedimiento señalados en la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial de Reforma Interior se ha redactado con el detalle y la pormenorización suficiente para que, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación, se puedan conceder las licencias municipales de obras y actividades para las futuras edificaciones, conforme a la legislación autonómica y normativa municipal que regulan dicha materia.

Proyecto de Reparcelación:

El Proyecto de Reparcelación, tiene como objeto la equidistribución de beneficios y cargas, redefiniendo la parcelación y posibilitando el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y edificación, para destinar el suelo a los fines específicos derivados de la ordenación definida en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, manteniendo en su conjunto los parámetros edificatorios señalados en el mismo así como las determinaciones, criterios y procedimiento definidos en los artículos 86 y siguientes de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por este Plan Parcial de Reforma Interior y las normativas de aplicación particulares y generales del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos.

4.2. Obtención y ejecución de redes públicas

Conforme a lo establecido en los artículos 90.a) y 91.1 y 95 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento de Tres Cantos las superficies de suelos destinadas a las redes públicas.

4.3. Cesión de la participación de la Comunidad en las plusvalías de planeamiento

Habrán de cederse al Ayuntamiento terrenos urbanizados, y por tanto libres de esa carga, que sean adecuados para albergar el 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo total del Plan Parcial de Reforma Interior.

Capítulo 5

Sostenibilidad económica

5.1. Memoria de sostenibilidad económica

En el estudio E-5. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica, que acompaña a la tramitación del presente Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Tres Cantos de la Comunidad

de Madrid, se analiza en primera instancia la Viabilidad Económica mediante un estudio económico sobre la actuación urbanística propuesta, justificando la viabilidad en términos de rentabilidad y adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas, y se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.

Además se incluye un Informe de Sostenibilidad Económica cuyo objetivo es demostrar que los ingresos anuales a la Hacienda municipal por impuestos, serán superiores a los gastos de mantenimiento y a la prestación de servicios municipales, de acuerdo al desarrollo urbanístico propuesto.

5.2. Viabilidades económica y financiera

Los resultados del estudio determinan que la urbanización del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Tres Cantos de la Comunidad de Madrid es viable y sostenible en el aspecto económico.

En dicho estudio se ha realizado una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Tres Cantos derivados de la ejecución y mantenimiento del Plan Parcial de la UE-5 por urbanización del ámbito.

Durante los cuatro años estudiados, como Plan de Etapas de Desarrollo del Plan Parcial, se obtiene un efecto positivo acumulado hasta 2027 de 8.527.325 euros por ser el incremento de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos por desarrollo urbanístico del ámbito. A partir del año 2027 y siguientes se espera un efecto positivo por mayores ingresos, año tras año, presentando un superávit anual estimado de 553.486 euros para la Hacienda municipal.

Los resultados del Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica determinan que la urbanización del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, resulta positiva y es viable desde los aspectos de ordenación, medio natural, comunicaciones, patrimonio arqueológico, redes locales, gestión y financiación del desarrollo.

También se ha mostrado mediante el Estudio Económico y Financiero que el resultado para el Ayuntamiento de Tres Cantos es positivo ya que no requiere inversiones municipales de ningún tipo para su urbanización.

Por todo ello, se concluye que el desarrollo previsto es económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento.

5.3. Plan de Etapas

El Plan de Etapas para la inversión en la ejecución y desarrollo de las obras correspondientes a la urbanización es de un año contado a partir de la aprobación de los instrumentos de desarrollo, estimando la siguiente programación y plazos de ejecución:

- Este Plan Parcial de Reforma Interior que establece la presente ordenación pormenorizada del ámbito, se espera su aprobación definitiva en un plazo de tres meses.
- El Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación se presentarán para su tramitación, antes de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior.
- Plazo de Edificación: Se estima un plazo para empezar a solicitar las primeras licencias de edificación de nueva planta, de seis meses a partir del momento en que las parcelas tengan condición jurídica de solar.

Capítulo 6

Memoria de impacto normativo

La aprobación del presente Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5 del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Tres Cantos de la Comunidad de Madrid, afecta inicialmente a suelos privados, pero posteriormente, cuando se produzca la Gestión y se cumpla el Convenio Urbanístico se prevé la afección a condiciones en el espacio público.

Cualquier desarrollo del ámbito a ordenar, deberá contar, si procede, con los correspondientes permisos y licencias urbanísticas.

A continuación, se manifiesta expresamente que el presente Plan Parcial de Reforma Interior no supone impacto negativo alguno en las siguientes materias:

6.1. *Impacto por razón de género*

En la actualidad, no hay actividad y por tanto no existe situación alguna de desigualdad entre hombres y mujeres en el ámbito a ordenar de acuerdo a la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres.

En particular en relación con la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5:

El diseño de la urbanización del Plan Parcial de la UE-5, en concreto en sus viales, espacios libres peatonales y vías ciclistas y rotondas, en la parcela de equipamiento y en la zona verde o Parque Urbano Abierto, así como en las conexiones y acceso desde la rotonda de la vía de servicio existente, se plantean sobre espacios suficientemente abiertos al alcance de todas las personas, con aceras y recorridos claros y seguros, con suficiente amplitud, que posibilitan y favorecen el uso de los espacios y el disfrute por parte de toda la población, aumentando la seguridad y tranquilidad en el uso, sin distinción, favoreciendo la no discriminación de ningún colectivo o grupo por razón o motivo de género.

En el aspecto de las actividades económicas a desarrollar una vez acabada la urbanización, se garantiza el principio de no discriminación y garantiza la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, con posibilidad de desarrollo de la actividad laboral en todos los estamentos y niveles de la futura actividad, para todo tipo de colectivo y personas, sin distinción de género.

Se promueve una vida cotidiana saludable mediante la conexión e integración de los recorridos peatonales y carril bici o vía ciclista, favoreciendo los paseos y recorridos, para niños, jóvenes y adultos, lo que asegura el desarrollo de una vida saludable por parte de cualquier persona, en igualdad de condiciones para todo tipo de edades, creencias y capacidades, así como para familias, grupos y/o colectivos de cualquier tipo, favoreciendo la integración bajo el principio de la igualdad, independientemente de su género.

Durante la etapa de diseño final de la zona verde pública prevista, se dará una participación activa y equitativa a mujeres y a hombres, con un programa de transparencia participativa de todas las personas y vecinos del entorno, lo que promueve y garantiza la visibilidad y vela por la participación equitativa de mujeres y hombres.

La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.

Con la presente propuesta del Plan Parcial de la UE-5 se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Se fomenta igualmente la sostenibilidad, seguridad, movilidad, y suficiencia de espacios libres y equipamientos locales, debidamente interconectados, así como la mezcla de usos, que deriva en un marco adecuado en materia de género y diversidad. Se fomenta el acceso universal, en igualdad de condiciones y sin distinción de género, edad o sexo, a las infraestructuras, el transporte, la calidad del aire y a los servicios.

Se concluye que la propuesta del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, dispone un diseño viario y de espacios públicos y zonas verdes con espacios amplios y suficientemente abiertos, lo que garantiza el cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, al igual que las posibles actividades económicas en el ámbito, lo que garantiza la igualdad para todos los ciudadanos y posibilita el desarrollo de su actividad en igualdad de condiciones para mujeres y hombres, cumpliendo con el precepto de no discriminación por razón de género.

6.2. *Impacto por razón de orientación sexual*

En la actualidad, en los terrenos del Plan Parcial de la UE-5 no existe situación alguna de desigualdad entre hombres y mujeres en el ámbito a ordenar de acuerdo a la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de Mujeres y Hombres.

La propuesta de planeamiento del Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, presenta un diseño con un modelo territorial abierto, sostenible, con infraestructuras que benefician a la población y garantizan la accesibilidad a todos los espacios públicos y privados con independencia y sin distinción de orientación de género o identidad sexual.

Con el modelo de territorio abierto, plural e integrador propuesto, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas o colectivos

LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

La localización de la zona de equipamiento, se ha conseguido en una zona de espacios abiertos y con gran accesibilidad desde el vial de acceso, por lo que el conjunto se localiza en un ámbito de integración ciudadana, con espacios diversos y funcionales, que garantizan la integración del principio de igualdad y no discriminación a personas LGTBI.

En este sentido los equipamientos previstos podrán incluir espacios dedicados a políticas de género e integración, de manera de garantizar la formación de espacios singulares contra la discriminación por orientación o identidad sexual.

En el capítulo de legibilidad de la propuesta urbanística, se garantizará la inclusión de nomenclaturas adecuadas para los diferentes espacios, utilizando señalética apropiada, que favorezca la legibilidad y el wayfinding para todo tipo de colectivos en función de su edad, cultura o capacidades, asegurando el rechazo en todos los casos de una lectura sexista del espacio.

Desde el punto de vista de actividades económicas en el ámbito una vez urbanizado, las actividades a desarrollar en el interior del ámbito de Plan Parcial de la UE-5, garantizan el principio de no discriminación y garantiza la igualdad de trato y de oportunidades para el desarrollo de la actividad laboral sin distinción de género, orientación o identidad sexual, para todo tipo de colectivos y personas.

El fomento de las conexiones a espacios públicos o dotaciones existentes, favoreciendo la integración del espacio libre peatonal y vía ciclista como paseos y recorridos, aseguran el desarrollo de la vida saludable y de la práctica deportiva en igualdad de condiciones para personas, grupos y/o colectivos de cualquier tipo, favoreciendo la integración bajo el principio de la igualdad, independientemente de su género, orientación o identidad sexual.

En líneas generales en el diseño de los viales, y en los espacios libres peatonales y vía ciclista, así como en las conexiones a espacios o dotaciones públicas, se plantean zonas y espacios lo suficientemente abiertos con aceras, recorridos claros y seguros, con suficiente amplitud, que posibilitan y favorecen su uso y disfrute por parte de toda la población sin distinción, favoreciendo la no discriminación de ningún colectivo o grupo por razón de identidad de género, orientación o identidad sexual.

Se concluye por tanto que el Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, presenta una propuesta urbanística con espacios públicos y privados amplios y suficientemente abiertos, lo que garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, preservando el principio de no discriminación por razón de identidad de género, orientación o identidad sexual.

6.3. Impacto en la infancia y la adolescencia

Para el análisis del impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, se tiene presente la normativa vigente y concretamente las determinaciones de:

- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

La propuesta urbanística de este Plan Parcial de la UE-5, es la de conseguir un modelo urbano abierto e igualitario, que persigue el bienestar del conjunto de las personas que lo habitan, conviven, trabajan y se relacionan en el espacio urbano creado, en un escenario adecuado para el desarrollo pleno de la vida y actividad humana.

Las propuestas realizadas en cuanto a espacios abiertos y conexiones a espacios colindantes existentes incluidas en la ordenación propuesta por el Plan Parcial de la UE-5, se han creado con criterios de diseño inclusivo, para niños, jóvenes, adultos, tercera edad y personas dependientes o discapacitadas.

El diseño de espacios amplios y abiertos, con total accesibilidad y con posibilidad de uso y práctica deportiva de la vía ciclista, paseos amplios y seguros, permiten su uso y disfrute por parte de todas las personas, así como por grupos y colectivos diversos, favoreciendo las actividades de familia, de la adolescencia y la infancia, siempre teniendo en cuenta que es un entorno para actividad económica de uso industrial y usos compatibles.

Como conclusión final se puede decir que el Plan Parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5, incluye en el diseño de su urbanización viaria, una propuesta sostenible que garantizan el bienestar y salud de la población en general, con adecuadas condiciones

de interconexión y por tanto de seguridad, a fin de prevenir todas las formas de discriminación, acoso y violencia contra las mujeres y las niñas y niños en espacios públicos y privados, lo que produce y garantiza un impacto positivo en la infancia, la adolescencia y la familia siempre teniendo en cuenta que es un entorno para actividad económica de uso industrial y usos compatibles.

Capítulo 7

Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000

Medidas de carácter general y específicas de carácter ambiental recogidas tanto en el Documento Ambiental Estratégico como en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 6 de septiembre de 2023.

En función de la naturaleza de las medidas, se ha distinguido:

- Medidas a adoptar por el proyecto de urbanización.
- Medidas a adoptar por los proyectos de edificación.
- Medidas preventivas y correctoras a adoptar en fase de obras del proyecto de urbanización.

7.1. Medidas a adoptar por el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización durante su tramitación deberá solicitar informe al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras, con respecto al Dominio Público Viario de la Comunidad de Madrid y su zona de protección.

7.1.1. Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, la Planificación y Gestión Urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el proyecto de urbanización deberá considerar las medidas que se recogen a continuación.

Medidas de ahorro energético en instalaciones de alumbrado urbano:

Las instalaciones de alumbrado estarán encaminadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía.

Las medidas a adoptar por el alumbrado público serán las siguientes:

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación. Asimismo, y en relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- En general será de aplicación el CTE y legislación vigente de aplicación en su momento, en especial el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.
- Se deberán instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, detectores de presencia, etc.).
- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Se estudiará la implantación de sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético, allí donde pueda ser de utilidad. Excepto en casos puntuales de iluminación de seguridad, los controles de reducción del flujo luminoso de las luminarias exteriores permitirán una reducción de, al menos, un 30 por 100.

- Las farolas, báculos y luminarias a colocar en la urbanización serán las que determine el Ayuntamiento en cada caso.

Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en espacios libres y zonas verdes:

El proyecto de urbanización deberá incorporar, preferentemente, las siguientes medidas y criterios en el diseño de las zonas verdes. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse los motivos por los que no se han adoptado:

- Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.
- El diseño de zonas ajardinadas se realizará, seleccionando especies de árboles con bajos requerimientos hídricos, empleándose especies autóctonas adaptadas a condiciones de estrés hídrico.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de las siguientes medidas:
 - Programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores de lluvia / humedad en el suelo.
 - Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
 - Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
 - Instalación de detectores de humedad en el suelo.
 - Se instalarán detectores de fugas.
- Las fuentes públicas, en el caso de implantarse, deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
- En las zonas verdes de uso público del ámbito, en el caso de que se contemplen redes de riego, estas deberán conectar a la red de distribución de agua potable del Canal de Isabel II, y cumplir con su normativa, disponiendo de una única acometida con contador.
- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de consumo humano.
- Igualmente, y en cumplimiento de la normativa vigente del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento gestionadas por el Canal de Isabel II, S. A., podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II, S. A. Se sugiere la utilización de agua regenerada.
- En cuanto a la gestión del servicio de riego con agua regenerada, con fecha de 20 de junio de 2006 el Ayuntamiento de Tres Cantos y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes de uso público del municipio de Tres Cantos. Al Convenio le acompañó el Plan Director de Suministro de Agua de Riego del Término Municipal de Tres Cantos, de abril de 2006, en el que no se contempló el suministro de agua para el riego de las zonas verdes de la UE-5.
- En cuanto a la planificación y prestación del suministro de agua para riego de las zonas verdes públicas de la actuación, éste deberá ser definido en base a lo requerido por el Ayuntamiento de Tres Cantos. En el caso de que se solicite el suministro de agua desde la red de riego gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., éste se realizará a través de una conexión CR1 a ejecutar en el testero de la tubería de diámetro 300 mm y FD que discurre por la Avenida de los Montes; de la que partirá una tubería de diámetros 300/100 mm que deberá discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. El material de la tubería a ejecutar deberá ser compatible con el de las conducciones existentes. En caso contrario, serán los servicios técnicos municipales quienes informes al respecto.

- Canal de Isabel II, adjunta un plano para el caso de que el suministro de agua de riego se realice desde la red gestionada por el Canal de Isabel II, S. A. En el mismo se localiza la actuación, el testero de la tubería de diámetro 300 mm y el punto de conexión CR1, así como una propuesta de trazado de la tubería a ejecutar por los promotores.
- En relación con la prestación del servicio, y en el caso de que éste se vaya a realizar desde la red de riego con agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., el suministro quedará condicionado a la incorporación de las zonas verdes públicas de la actuación en la Autorización de Vertido emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo a la EDAR Tres Cantos. La tramitación administrativa para su modificación deberá ser realizada por el Canal de Isabel II, S. A., como gestor de la infraestructura. Hasta la resolución de dicho trámite administrativo, y para las zonas verdes con superficie bruta inferior a 1,5 ha, se podrá valorar la prestación de un servicio temporal y transitorio de suministro de agua para el riego desde la red de distribución de agua de consumo humano a ejecutar por los promotores. Para estos casos, las redes de riego e instalaciones que se puedan ejecutar deberán cumplir la normativa.
- Vigente de Canal de Isabel II, siendo las redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.
- Por último, y siempre y cuando el suministro se realice desde la red de riego gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., el Proyecto a redactar deberá recoger la conexión CR1 y deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica. En caso contrario, serán los servicios técnicos municipales los que revisen e informen el Proyecto.

Otras medidas de ahorro en urbanización:

- Se establecerá la infraestructura necesaria para dotar de menos 5 por 100 de las plazas de aparcamiento interiores de la parcela con puntos de recarga para vehículos eléctricos.

7.1.2. Medidas de protección acústica.

- En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
- En la zona de afección acústica de la M-607 no se realizarán zonas estanciales, de acuerdo a la normativa de acústica (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica).
- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- En las zonas destinadas a equipamientos se tendrá en cuenta el uso definitivo que se incorpore en cada parcela. En función del uso específico del equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural, f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- En las zonas destinadas a zonas verdes de uso estancial se aplicarán los valores objetivos de calidad acústica correspondientes al área tipo a, u otra de mayor protección acústica con el fin de añadir protección sobre la fauna de la zona.
- Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF, y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.
- El Ayuntamiento de Tres Cantos deberá velar por el respeto a la tipología acústica de cada zona según la zonificación acústica propuesta en este estudio (o la que finalmente se decida aprobar) 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 de acuerdo con

el Real Decreto 1367/2007 y la ordenanza municipal. En particular, se debería prestar atención a:

- Las emisiones acústicas tanto de las actividades que se implanten en el ámbito, así como de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras.
 - Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
 - La no superación de las velocidades máximas establecidas en la vía pública.
- Con respecto a los límites de velocidad y las medidas adecuadas para obtenerlas, será el Ayuntamiento de Tres Cantos en aplicación de sus ordenanzas vigentes en cada momento, quien las fije.

En las parcelas lucrativas de uso industrial y usos terciarios alternativos, no hay afectación acústica y no es necesario medidas preventivas y correctoras.

Ver Plano O.8. Análisis acústicos.

Como es de aplicación la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica: En el caso de ser necesario, en las parcelas de espacio de uso público (Área Tipo II) y de equipamiento (Área Tipo II o III) según la emisión de ruido procedente de la implantación de usos industriales (Área Tipo V) y usos terciarios alternativos (Área Tipo III), el Proyecto de Urbanización realizará las medidas correctoras acústicas necesarias y estas deberán desarrollarse de forma previa a la concesión de las licencias de edificación.

7.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas.

- En las zonas verdes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- De acuerdo a lo recogido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 21 de junio de 2023:
 - De acuerdo a lo establecido en el artículo 126 ter, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, como criterio general no será autorizable la realización de cubrimientos de los cauces ni la alteración de su trazado.
 - No pueden ser objeto de apropiación ni de aprovechamiento urbanístico.
 - El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas de los arroyos que discurre por su ámbito.

Red de saneamiento:

- La red de alcantarillado interior deberá ser de tipología separativa; por lo que se deberá disponer en cada parcela edificable de doble acometida de saneamiento (negras y lluvia).
- En cuanto a la conexión exterior de la red de negras y de la red de lluvias, éstas deberán cumplir lo siguiente:
 - Conexión exterior de la red de negras: como en este caso se ha optado por la depuración de los vertidos a través del sistema de depuración compacto, la red de negras deberá conectarse a la citada instalación y por tanto es independiente de la red de alcantarillado del casco urbano.
 - Conexión exterior de la red de lluvias: En cumplimiento con lo recogido, tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016, por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del Sector. La gestión de los SUDS, no será de competencia del Canal de Isabel II, S. A.

Depuración:

- El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones necesarias en orden a asegurar la depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares que fijará el nivel de depuración en cada caso y que deberá ser, como mínimo, secundario.

- Los vertidos de pluviales que se evacuan a cauce público deberán cumplir tanto la legislación sectorial vigente como los condicionantes técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- Se favorecerá la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización, llevándose a cabo únicamente en aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.
- Respecto a los cauces de Dominio Público, de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 ter, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, como criterio general no será autorizable la realización de cubrimientos de los cauces ni la alteración de su trazado.
- La EDAR que se proyecte deberá ser suficiente para dar servicio a los desarrollos urbanísticos previstos en la cuenca oeste delimitada por la carretera M-607, garantizándose unos rendimientos de depuración adecuados para que las características de emisión del vertido permitan la consecución del buen estado de las aguas, de acuerdo con los objetivos ambientales y las normas de calidad ambiental previstos en el Plan Hidrológico de la Demarcación y en las restantes disposiciones legales de aplicación. Asimismo, la depuración se diseñará de acuerdo con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Regional de la Cuenca Alta del Río Manzanares que fijará el nivel de depuración en cada caso y que deberá ser, como mínimo, secundario.
- Se atenderá a las indicaciones de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la autorización de vertidos a cauce público: Condicionantes, procedimiento de la autorización, cumplimiento de las normas de calidad del vertido y objetivos ambientales.
- En relación con la posibilidad de construcción de una planta compacta de reutilización de aguas para el riego de zonas verdes urbanas, son usos establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Por tanto, para llevarse a cabo deberá solicitarse la correspondiente autorización complementaria a la autorización de vertido, presentando la documentación definida en el artículo 8 del citado Real Decreto.
- Respecto al riego de zonas verdes públicas, de acuerdo con Canal de Isabel II:
 - Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de consumo humano.
 - Igualmente, y en cumplimiento de la normativa vigente del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento gestionadas por el Canal de Isabel II, S. A., podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II, S. A. Se sugiere la utilización de agua regenerada.

7.1.4. Medidas para la protección de la vegetación.

- Dado que la UE-5 forma parte del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y se localiza en zona P, a ordenar por el planeamiento urbanístico, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, es de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.
- Se respetará en la medida de lo posible el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente las formaciones de encina.

- En cuanto a las plantaciones previstas en este ámbito, estas deben atender a lo siguiente:
 - Únicamente se usarán plantones de especies que vegeten de forma espontánea en la zona, cuyo origen genético deberá ser lo más próximo posible a las poblaciones de las áreas de actuación.
 - El método de preparación del terreno procurará conciliar un bajo impacto paisajístico con el indispensable acondicionamiento del suelo para la plantación, que deberá ser suficiente para garantizar el éxito inicial de la repoblación y su óptimo desarrollo posterior.
 - En caso de que en las zonas verdes se plantaran árboles que pueden llegar a tener gran altura, estos deberán de situarse a una vez y media su altura del vallado perimetral de la vía.
 - Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación.
 - Además, se efectuará la oportuna reposición de marras en caso de ser necesario.
- El desarrollo del Plan no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración de los Espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000011 “El Pardo” y la zona B3 del PRCAM”.

7.1.5. Plan de Naturalización.

Se desarrollará por parte del proyecto de urbanización un Plan de Naturalización del espacio no ocupado por la urbanización y edificación, cuyas directrices son las que se indican a continuación:

- Incorporación de medidas de naturalización en la banda perimetral del ámbito en contacto con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de forma que se contemple un “área tampón” o de transición. Para esta banda, se considera adecuado un ancho de unos 100 metros.
- En esta banda se fomentará una naturalización que busque el establecimiento de áreas abiertas con arbolado disperso y zonas de matorral que sirvan como área de campeo para las rapaces de la zona.
- Es importante una adecuada gestión de la masa forestal para que se conformen masas óptimas que permitan la presencia de especies de lagomorfos que sirvan de alimento a las rapaces. Por tanto, se recomienda el tratamiento y mejora de las masas forestales tanto de pinar como de quercíneas en regeneración no ocupadas por la urbanización. Esta mejora de las masas forestales permitirá también minimizar el riesgo de incendio.
- Mejora de rodales de árboles selectos para la nidificación del águila imperial ibérica y protección de los ejemplares arbóreos más destacables del ámbito. La ausencia de árboles de gran tamaño puede limitar las posibilidades de nidificación del águila imperial ibérica, por lo que es aconsejable el cuidado de los grandes árboles.
- Al ser el conejo de monte la presa fundamental del águila imperial ibérica, resulta muy importante realizar actuaciones para potenciar esta especie, así como otras de caza menor, también importantes en la dieta del águila imperial, como la paloma torcaz *Columba palumbus*, la perdiz roja *Alectoris rufa* y la liebre *Lepus granatensis*.
- Realizar siembras de especies adecuadas que sirvan de alimentación de los conejos o potenciar los pastos naturales existentes.
- Crear puntos de agua, así como la colocación de comederos o bebederos artificiales, que favorezcan la presencia de estas especies.
- Los HIC presentes en el ámbito de estudio ligados al arroyo innominado mantendrán sus actuales condiciones naturales, con el fin de preservar dichos hábitats. Asimismo, se promoverán actuaciones sobre estos HIC que persigan su mejora y funcionalidad: plantaciones, limpiezas para minimizar riesgos de incendios...
- Se evitará la alteración hidrológica y geomorfológica de cauces fluviales, potenciando los procesos naturales de restauración fluvial.
- En aquellas zonas interiores que no formen parte del área tampón y presenten una escasa densidad se efectuarán plantaciones con especies autóctonas y que formen parte de la serie de vegetación potencial.
- En la medida de lo posible, en la propuesta de naturalización se buscará la introducción de especies que formen parte de los Hábitats de Interés Comunitario presentes en la ZEC, aunque estos no estén presentes en el interior de la UE-5. Al igual que en

el caso anterior, las plantaciones procurarán la utilización de material genético de procedencia local o de la máxima afinidad taxonómica, geográfica o genética.

- No se permitirá la introducción de especies exóticas invasoras en el medio natural del Espacio Protegido, entendiendo como tales las definidas en la legislación específica vigente y, en concreto, las determinadas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Teniendo en cuenta las directrices anteriores, se establece la siguiente propuesta:

- Tratamiento de las masas de pinar: se efectuarán clareos y desbroces selectivos en aquellas superficies donde las altas densidades de las plantaciones de *Pinus pinea* no permitan su óptima evolución. Además, mediante estos tratamientos, se abrirán claros en donde se podrá introducir vegetación potencial:
 - Actuación sobre el estrato arbustivo: aclareo del estrato arbustivo y eliminación de la vegetación seca.
 - Actuación sobre el estrato arbóreo: aclareo y poda de la fracción arbórea.
- Tratamiento de la formación riparia que conforma el HIC: sobre estas formaciones se efectuará una mínima intervención, efectuándose únicamente actuaciones ligadas a la eliminación de material muerto o que obstaculice o impida la función ecológica de estos espacios.
- Plantaciones. Se establecen cuatro tipologías de plantaciones:
 - Área tampón: coincide de forma aproximada con la banda de 100 m colindante con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En esta banda se efectuarán plantaciones de matorral fundamentalmente, acompañadas de plantaciones arbóreas de baja densidad. Igualmente, se adecuarán puntos. Con esta medida se pretende regenerar esta superficie y potenciar su función como zona de campeo de águila imperial.
 - En la zona coincidente con la parcela proyectada que rodea toda la parte norte y oeste del ámbito entre 20 metros y 40 metros de ancho, que además de servir de cortafuegos se utiliza para enterrar infraestructuras de redes eléctricas de alta tensión las plantaciones a llevar a cabo serán exclusivamente de matorral.
 - Especies: *Quercus ilex*, *Retama sphaerocarpa*, *Cistus ladanifer*, *Crataegus monogyna*, *Lavandula pedunculata*, *Thymus zygis*.
 - Presentación:
 - * *Quercus ilex*: C17 (0,30-0,60 cm altura).
 - * *Retama sphaerocarpa*: C14 (0,30-0,50 cm altura).
 - * *Cistus ladanifer*: C17 (0,40-0,60 cm altura).
 - * *Lavandula pedunculata*: C14 (0,15-0,30 cm de altura).
 - * *Thymus zygis*: C14 (0,10-0,20 cm de altura).
 - Plantaciones en arroyo innominado: en los terrenos que formen parte del área de inundación del arroyo y que no presenten un dosel arbóreo/arbustivo adecuado, se efectuarán plantaciones que mejoren el Hábitat de Interés Comunitario y potencien su funcionalidad ecológica.
 - Especies: *Populus nigra*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus minor* y *Salix salviifolia*.
 - Presentación:
 - * *Populus nigra*: Cepellón calibre 10-12.
 - * *Fraxinus angustifolia*: Cepellón calibre 8-10.
 - * *Ulmus minor*: Cepellón calibre 8-10.
 - * *Salix salviifolia*: Raíz desnuda calibre 8-10.
 - Plantaciones de recuperación de la vegetación climácica de alta densidad: se llevará a cabo en aquellas áreas con menor fracción de cabida cubierta, en donde la presencia de vegetación arbórea potencial es nula o muy baja.
 - Especies: *Quercus ilex*, *Retama sphaerocarpa*, *Cistus ladanifer*, *Crataegus monogyna*, *Lavandula pedunculata*, *Thymus zygis*.
 - Presentación:
 - * *Quercus ilex*: C17 (0,30-0,60 cm altura).
 - * *Retama sphaerocarpa*: C14 (0,30-0,50 cm altura).
 - * *Cistus ladanifer*: C17 (0,40-0,60 cm altura).
 - * *Lavandula pedunculata*: C14 (0,15-0,30 cm de altura).
 - * *Thymus zygis*: C14 (0,10-0,20 cm de altura).

- Plantaciones de recuperación de la vegetación climácica de baja densidad: este tipo de plantación se desarrollará en aquellas superficies que actualmente presentan una cierta densidad de pies de encina y/o material arbustivo acompañante. La propuesta de especies para la reforestación de estas zonas es la misma que la anterior, si bien se propone una menor densidad de plantación.
 - Especies: *Quercus ilex*, *Retama sphaerocarpa*, *Cistus ladanifer*, *Crataegus monogyna*, *Lavandula pedunculata*, *Thymus zygis*.
 - Presentación:
 - * *Quercus ilex*: C17 (0,30-0,60 cm altura).
 - * *Retama sphaerocarpa*: C14 (0,30-0,50 cm altura).
 - * *Cistus ladanifer*: C17 (0,40-0,60 cm altura).
 - * *Lavandula pedunculata*: C14 (0,15-0,30 cm de altura).
 - * *Thymus zygis*: C14 (0,10-0,20 cm de altura).
- El método de preparación del terreno procurará conciliar un bajo impacto paisajístico con el indispensable acondicionamiento del suelo para la plantación, que deberá ser suficiente para garantizar el éxito inicial de la repoblación y su óptimo desarrollo posterior. A priori, todas las plantaciones se efectuarán de modo manual, y únicamente se admitirá la ejecución de plantaciones mecanizadas en aquellas zonas donde se garantice que no se generará afección sobre la vegetación natural preexistente.
- Como distribución de las plantaciones, se efectuará una distribución lo más natural posible (tresbolillo, bosquetes...).
- Dada la presencia de ganado y conejo, las plantas se protegerán con tubo-protector individual de PEHD tipo Tubotrex o similar, de altura 100 cm, colocado manualmente y anclado al suelo. Una vez dejen de ser operativos, se retirarán los protectores empleados en la repoblación, para ser reutilizados en futuras repoblaciones o gestionados mediante gestor autorizado.
- La época en la que deberá realizarse la plantación será en otoño o en primavera, procurando siempre que se realice en las condiciones climatológicas más óptimas y con buen tempero. Es importante que en los días de plantación no se produzcan heladas.
- En todos los casos el porcentaje de marras admisible será de un 15 por 100. En caso de superarse, deberá procederse a los correspondientes trabajos de reposición de marras dentro de las tres primeras anualidades tras la repoblación. Se aplicarán a los nuevos ejemplares las mismas condiciones establecidas anteriormente.
- Únicamente se usarán plantones de especies que vegeten de forma espontánea en la zona, cuyo origen genético deberá ser lo más próximo posible a las poblaciones de las áreas de actuación.
- Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación.

7.1.6. Medidas para la protección del medio nocturno.

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación. Asimismo, y en relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
- La altura de los báculos y la selección de la luminaria se adecuará al tipo de iluminación que se persiga de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
- En todo caso, las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.

- Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50 por 100, excepto en caso de interés histórico o artístico. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación “de abajo hacia arriba”, excepto en casos de interés histórico o artístico.
- Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Quedan prohibidos los dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
- Se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

7.1.7. Medidas en materia de tráfico y movilidad.

- Implantación de paradas de autobús de las líneas que cuentan con un trazado próximo a los ámbitos, tanto urbanos como interurbanos.

7.1.8. Medidas para la protección de los espacios Red Natura 2000.

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se encuentran:

- Dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Creación del Parque.
- En la Zona Especial de Conservación (ZEC) número ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.
- Albergan hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre. Éstos son:
 - Número 3260: Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculus fluitantis* y de *Callitriche-batrachion*.
 - Número 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
 - Número 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Por tanto, cualquier actuación que se pretenda realizar en estos terrenos estará sujeta al cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación de acuerdo con la situación de los mismos en relación a las figuras de protección expuestas anteriormente. Así, dado que el ámbito del Plan Parcial se encuentra en el PRCAM éste debe estar acorde con la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Creación del mismo, y con el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio protegido.

Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”, para esta zona definida como Zona P, Área a ordenar por el planeamiento urbanístico.

Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas.

En el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior se tendrán en cuenta las medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico con el fin de prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000, así como el siguiente condicionado:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario, así como para reducir la contaminación lumínica y/o acústica en todas las fases del Plan.
- El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo que discurre por su ámbito, ni a la fauna y a los hábitats de interés comunitario asociados al mismo.

- Se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente las formaciones de encina.
- En cuanto a las plantaciones previstas en este ámbito, estas deben atender a lo siguiente:
 - Únicamente se usarán plantones de especies que vegeten de forma espontánea en la zona, cuyo origen genético deberá ser lo más próximo posible a las poblaciones de las áreas de actuación.
 - El método de preparación del terreno procurará conciliar un bajo impacto paisajístico con el indispensable acondicionamiento del suelo para la plantación, que deberá ser suficiente para garantizar el éxito inicial de la repoblación y su óptimo desarrollo posterior.
 - Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación.
 - Además, se efectuará la oportuna reposición de marras en caso de ser necesario.

El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000011 “El Pardo” y la Zona B3 del PRCAM.

Parques Regionales de la Comunidad de Madrid ha informado que los terrenos del Plan Parcial se encuentran dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares PRCAM, Zona P, a ordenar por el planeamiento urbanístico; en la Zona Especial de Conservación ZEC número ES3110004 “Cuenca del río Manzanares” y, albergan los hábitats número 3260 Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculus fluitans* y de *Callitriche-batrachion*, número 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de *Molinia-Holoschoenion*, número 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*, y considera que el Plan Parcial de Reforma Interior no contraviene la normativa de protección ambiental dado que se proyecta en Suelo Urbano y en Zona P del Parque Regional, si bien se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas, aplicarlas medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, y se hace preciso adicionalmente tener presente el condicionamiento que indica para prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000.

7.1.9. Criterios sanitarios y saludables para la población.

- En cuanto a la prevención de alergias y asma y al objeto de minimizar su impacto en la salud de la población debe evitarse en la medida de lo posible el uso de especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano.
- Medidas para la mitigación de riesgos por incendios forestales
- Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos:
 - Diámetro de la conducción de 100 mm.
 - Caudal de 17 l/s.
 - Presión mínima de 1 bar.
- En su defecto contará con tomas de agua (caudal de 12 l/s o de acuerdo con lo establecido reglamentariamente).

7.1.10. Otros criterios sanitarios para la población.

- En cuanto a la protección de la población se deberá asegurar que se cumplen los criterios establecidos en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se establecen las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como los requisitos establecidos en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

7.1.11. Medidas de protección de suelos.

De conformidad con las recomendaciones señaladas en el Estudio de Caracterización presentado, y a la vista de las acumulaciones detectadas de tierras, probablemente provenientes de las obras de urbanización y edificación del entorno del ámbito, se deberá, una vez comiencen los trabajos de urbanización del emplazamiento, supervisar los movimientos de tierra durante la ejecución de la urbanización para garantizar la naturaleza inerte de los materiales así como la posible existencia de residuos.

En caso de encontrarse residuos peligrosos y/o no peligrosos, éstos serán caracterizados mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) debiéndose llevar a cabo la correspondiente investigación a efectos de determinar si existe afección a la calidad de los suelos.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

7.2. Medidas a adoptar por los proyectos de edificación

7.2.1. Medidas por la posible presencia de radón.

Como el término municipal de Tres Cantos se encuentra incluido en la zona 2 del apéndice B, en relación al riesgo por la posible presencia de radón, debido a la composición granítica y metamórfica del ámbito, deberá tenerse en consideración los posibles riesgos derivados de la radiación ionizante procedente del suelo en los proyectos de edificación y será necesario realizar el estudio correspondiente, que evalúen con precisión los proyectos de edificación para implementar las soluciones que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, en el caso de edificaciones privadas y especialmente las edificaciones públicas.

7.2.2. Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, la Planificación y Gestión Urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, los proyectos de edificación deberán considerar las medidas que se recogen a continuación.

Medidas de ahorro efectivo, protección y disminución del consumo de agua en uso productivo y equipamientos.

Los proyectos de edificación deberán incorporar, preferentemente, las siguientes medidas en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse los motivos por los que no se han adoptado:

- Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, se deben emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas:
 - Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
 - Economizadores de chorro.
 - Mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios ($P = 2.5 \text{ kg/cm}^2$, $Q \text{ máx.} = 8 \text{ l/min}$).
 - Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
 - Aislamiento de tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el consumo hasta la obtención de la temperatura óptima.
 - Se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia permitiendo limitar los volúmenes de descarga a 1 l. Las duchas de estos edificios deben dispo-

ner de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben dotarse de grifería de tiempo de descarga, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.

- En las cocinas colectivas de los equipamientos se utilizarán grifos de tipo pistola, con parada automática al no ser usados.
- Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.
- El gestor del abastecimiento, Canal de Isabel II, S. A., por el Real Decreto 140/20023, deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento, basado en la inspección de las infraestructuras y valoración de los análisis realizados.
- Los sistemas de agua sanitaria y determinadas instalaciones de refrigeración y climatización como torres de refrigeración y condensadores evaporativos, equipos de enfriamiento evaporativo... son instalaciones consideradas de riesgo frente a Legionella, ya que pueden ser susceptibles de constituirse en fuente de presencia de la bacteria si las condiciones de proliferación y difusión concurren en ellas, por lo que deberá cumplirse con lo establecido en el Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis”.

Medidas relacionadas con el diseño de la edificación del uso productivo y equipamiento: arquitectura bioclimática:

Se priorizará la arquitectura bioclimática, o bioconstrucción, de elevada eficiencia energética, que es aquella que tiene por objeto la consecución de un gran nivel de confort térmico mediante la adecuación del diseño, la geometría, la orientación y la construcción del edificio a las condiciones climáticas de su entorno. Se trata, pues de una arquitectura adaptada al medio ambiente, sensible al impacto que provoca en la naturaleza, y que intenta minimizar el consumo energético y con él, la contaminación ambiental.

Los proyectos de edificación deberán incorporar, preferentemente, las siguientes medidas en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse adecuadamente los motivos por los que no se han adoptado:

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.
- Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.
- Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural, evitando incluir elementos de ganancia solar (lucernario, claraboya, etc.) que no estén adecuadamente sombreados durante el verano, y dispuestas de manera que permitan en la medida de lo posible la ventilación cruzada de los espacios regularmente ocupados.
- Es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.

Otras medidas de ahorro en edificación:

- Se contemplarán medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las instalaciones, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos.
- Adopción de criterios de bioconstrucción, con técnicas que garantizan un ahorro energético y una mejora en la salud ambiental y de los propios usuarios. Para ello se utilizarán materiales no contaminantes ni tóxicos, que sean, en la medida de lo posible, renovables, reutilizables y reciclables, así como económicos, ecológicos y ergonómicos.
- Se emplearán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción, de acuerdo con el Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, modificado por la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE “Ahorro de Energía”.
- Con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda seguir las indicaciones establecidas en la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos” desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.
- Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.
- Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.
- Se instalarán ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activen únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
- Correcto aislamiento de las cubiertas, así como evitar incluir elementos de ganancia solar (lucernario, claraboya, etc.) que no estén adecuadamente sombreados durante el verano.
- Los nuevos edificios deberán proporcionar instalaciones de recarga inteligente de vehículos eléctricos para un mínimo del 10 por 100 de las plazas de aparcamiento. Estos equipos deberían estar dotados de sistemas de recarga inteligente V2G que permita que las baterías de estos vehículos funcionen como acumuladores de energía renovable.
- La instalación fotovoltaica, así como las estructuras auxiliares necesarias podrán ubicarse en cubierta, en cualquier espacio libre de la parcela, siendo compatibles con aparcamiento o zona verde, no computando urbanísticamente en ocupación ni en edificabilidad, en distancia a linderos ni en altura.

7.2.3. Medidas de protección acústica.

- 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.
- En la zona de afección acústica de la M-607 no se realizarán zonas estanciales, de acuerdo a la normativa de acústica (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, y la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica).
- Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF, y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

- En las parcelas lucrativas de uso industrial y usos terciarios alternativos, no hay afectación acústica y no es necesario medidas preventivas y correctoras. Ver Plano O.8. Análisis Acústicos.
- Como es de aplicación la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación acústica: En el caso de ser necesario, en las parcelas de espacio de uso público (Área Tipo II) y de equipamiento (Área Tipo II o III) según la emisión de ruido procedente de la implantación de usos industriales (Área Tipo V) y usos terciarios alternativos (Área Tipo III), el Proyecto de Urbanización realizará las medidas correctoras acústicas necesarias y estas deberán desarrollarse de forma previa a la concesión de las licencias de edificación.

7.2.4. Medidas para la protección de los suelos.

- En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar en las áreas de movimiento de la edificación deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afectación de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.
- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los nuevos establecimientos se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.
- En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

7.2.5. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas.

- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En las zonas ajardinadas de las parcelas privadas se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

7.2.6. Medidas para la protección del medio nocturno.

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos Derivados de Instalaciones de Iluminación. Asimismo, y en relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
- La altura de los báculos y la selección de la luminaria se adecuará al tipo de iluminación que se persiga de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
- En todo caso, las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50 por 100, excepto en caso de interés histórico o artístico. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación “de abajo hacia arriba”, excepto en casos de interés histórico o artístico.

- Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

7.2.7. Medidas en materia de tráfico y movilidad.

- Dotar de aparcamientos para bicicletas a los edificios que se construyan en los nuevos desarrollos, que favorezcan los desplazamientos en bicicleta.

7.2.8. Medidas para la protección del paisaje.

- En las nuevas edificaciones no se construirán superficies reflectantes llamativas, salvo que se justifique por la imagen reconocidamente pública que se quiera otorgar en el municipio a ese inmueble.
- Los colores utilizados en los acabados de las fachadas de los edificios deben evitar los tonos discordantes con las tonalidades tierra por ser la pre-existente en el paisaje, pero previa justificación y aceptación municipal del proyecto se podrá aceptar otra tonalidad acorde con el carácter del área y del inmueble.
- El conjunto de elementos externos de las nuevas edificaciones ha de ser coherente entre sí. Los acabados y acondicionamientos deberán constituir un conjunto coherente de elementos formales y visuales. Esta coherencia de diseño y composición de materiales, colores y texturas debe extenderse al resto de los elementos del espacio público, como es el espacio viario. Ello exige un diseño coordinado y, preferentemente, simultáneo del conjunto de elementos que inciden en la calidad visual del ambiente urbano.

7.2.9. Medidas para la protección de los espacios Red Natura 2000.

Los terrenos del Plan Parcial se encuentran dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares PRCAM, Zona P, a ordenar por el planeamiento urbanístico; en la Zona Especial de Conservación ZEC número ES3110004 “Cuenca del río Manzanares” y, albergan los hábitats número 3260 Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranuncion fluitantis* y de *Callitricho-batrachion*, número 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*, número 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

El Plan Parcial de Reforma Interior no contraviene la normativa de protección ambiental dado que se proyecta en Suelo Urbano y en Zona P del Parque Regional, si bien, se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas, aplicar las medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, y se hace preciso adicionalmente tener presente el condicionado que indica para prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000.

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se encuentran:

- Dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Creación del Parque.
- En la Zona Especial de Conservación (ZEC) número ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.
- Albergan hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre. Éstos son:
 - Número 3260: Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranuncion fluitantis* y de *Callitricho-batrachion*.
 - Número 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
 - Número 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Por tanto, cualquier actuación que se pretenda realizar en estos terrenos estará sujeta al cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación de acuerdo con la situación de los mismos en relación a las figuras de protección expuestas anteriormente. Así, dado que el ámbito del Plan Parcial se encuentra en el PRCAM éste debe estar acorde con la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Creación del mismo, y con el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio protegido.

Asimismo, se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Manzanares” y se aprueba su Plan de Gestión y el de las Zonas de Especial Protección para las Aves “Monte de El Pardo” y “Soto de Viñuelas”, para esta zona definida como Zona P, Área a ordenar por el planeamiento urbanístico.

Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas.

En el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior se tendrán en cuenta las medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico con el fin de prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000, así como el siguiente condicionado:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario, así como para reducir la contaminación lumínica y/o acústica en todas las fases del Plan.
- El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo que discurre por su ámbito, ni a la fauna y a los hábitats de interés comunitario asociados al mismo.
- Se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente las formaciones de encina.
 - En cuanto a las plantaciones previstas en este ámbito, estas deben atender a lo siguiente:
 - Únicamente se usarán plantones de especies que vegeten de forma espontánea en la zona, cuyo origen genético deberá ser lo más próximo posible a las poblaciones de las áreas de actuación.
 - El método de preparación del terreno procurará conciliar un bajo impacto paisajístico con el indispensable acondicionamiento del suelo para la plantación, que deberá ser suficiente para garantizar el éxito inicial de la repoblación y su óptimo desarrollo posterior.
 - Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación.
 - Además, se efectuará la oportuna reposición de marras en caso de ser necesario.

El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000011 “El Pardo” y la Zona B3 del PRCAM.

Parques Regionales de la Comunidad de Madrid ha informado que los terrenos del Plan Parcial se encuentran dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares PRCAM, Zona P, a ordenar por el planeamiento urbanístico; en la Zona Especial de Conservación ZEC número ES3110004 “Cuenca del río Manzanares” y, albergan los hábitats número 3260 Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculus fluitans* y de *Callitriche-batrachion*, número 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de *Molinia-Holoschoenion*, número 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*, y considera que el Plan Parcial de Reforma Interior no contraviene la normativa de protección ambiental dado que se proyecta en Suelo Urbano y en Zona P del Parque Regional, si bien se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas, aplicarlas medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, y se hace preciso adicionalmente tener presente el condicionado que indica para prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000.

7.2.10. Medidas para la mitigación de riesgos por incendios forestales.

- De manera general, se deberá aplicar lo establecido en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
- Las edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos:
 - Diámetro de la conducción de 100 mm.
 - Caudal de 17 l/s.
 - Presión mínima de 1 bar.
- En su defecto contará con tomas de agua (caudal de 12 l/s o de acuerdo con lo establecido reglamentariamente).
- Se mantendrán limpios de vegetación seca tanto los viales internos como los de acceso, así como sus cunetas.

7.3. *Medidas preventivas y correctoras a adoptar en fase de obras del proyecto de urbanización*

Se tendrán en cuenta, preferentemente, en lo que no entre en contradicción con las ordenanzas municipales en la materia, las siguientes medidas a adoptar, durante la fase de ejecución de las obras que se desarrollen en el ámbito UE-5. Para ello deberán ser recogidas en los proyectos de obras de urbanización y edificación.

7.3.1. Medidas de carácter general.

- Con el fin de minimizar las posibles afecciones sobre el medio natural, antes de comenzar cualquier acción sobre el terreno, se balizará la zona de ocupación de las obras, de forma que no transite maquinaria pesada fuera de sus límites. El jalonamiento se realizará mediante cinta de señalización de obra de color rojo y blanco, o negro y amarillo, por razones de visibilidad.
- Durante la fase de construcción se evitará generar nuevos accesos a las obras, aprovechando la red de caminos existentes en el interior de la zona de actuación.
- Se llevará a cabo el balizamiento de las grúas, así como que dicho balizamiento deberá ser diurno y nocturno, empleándose los sistemas apropiados según normativa, debido al peligro que suponen los obstáculos de gran altura para el vuelo de los helicópteros.
- La localización de las edificaciones temporales de obra e instalaciones auxiliares (parque de maquinaria, zonas de almacenamiento de residuos, etc.), deberá caracterizarse por su accesibilidad, su completa impermeabilidad (en caso de llevarse a cabo labores de mantenimiento de maquinaria) y encontrarse suficientemente alejadas de los cauces, para evitar derrames y vertidos de sustancias peligrosas a los citados cursos.
- Del mismo modo, dichas edificaciones e instalaciones temporales se localizarán lo suficientemente alejadas de áreas arboladas.
- Será necesaria la elaboración por parte de la constructora de los siguientes planes:
 - Un Plan de Obra por la constructora que contemple:
 - Las precauciones a tomar en el transporte y acopio de materiales, regado de pistas, etc.
 - La organización en el calendario de excavaciones y rellenos de manera que se aprovechen al máximo los huecos iniciales, reduciendo así el volumen de escombreras, vertederos temporales y acopios intermedios.
 - El control y recogida de la totalidad de los productos residuales y suelos contaminados para proceder a su envío a un gestor autorizado.
 - Elaboración de un Plan de Explotación del parque de maquinaria, con múltiples objetivos:
 - Control y gestión de los residuos (baterías, aceites usados, etc.)
 - Protección frente a la contaminación por vertidos del sistema hidrológico.
 - Protección frente a la contaminación por vertidos del suelo.
 - Elaboración de un Programa de Vigilancia Ambiental con el objetivo de:
 - Velar por que, en relación con el medio ambiente, las actividades se realicen según están definidas en el Proyecto y en las condiciones en que se han autorizado.

- Comprobar la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas y ejecutadas.
- Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, plantas, agua, etc.) y medios empleados en la integración ambiental del proyecto.
- Se remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.
- La gestión de residuos seguirá la normativa aplicable en cada caso; si llegan a generarse residuos peligrosos, deberá hacerse entrega de los mismos a un gestor autorizado.
- Se deberá realizar una correcta eliminación de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- Se garantizará la reposición de todos los servicios afectados por las obras.
- Los proyectos constructivos valorarán y presupuestarán tanto las medidas preventivas y correctoras de índole ambiental que deban adoptarse, con especial atención a las labores de restauración de todas las zonas afectadas, incluyendo su mantenimiento y reposición de marras. También se valorarán los costes derivados de la ejecución del Plan de Vigilancia Ambiental, tanto en la fase de construcción como en el período funcionamiento de la instalación.

7.3.2. Ruido.

Es en la fase de construcción en la que se producen los mayores incrementos en los niveles de presión sonora, debido fundamentalmente al funcionamiento de la maquinaria de obra. Las medidas preventivas a aplicar en este caso serán las siguientes:

- Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de construcción, se procederá a la utilización de maquinaria homologada que cumpla los valores límite de emisión de ruido establecidos en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Se deberá restringir el horario de las obras al período diurno.
- En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de los niveles acústicos establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

7.3.3. Calidad del aire.

Con el fin de atenuar en lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos (polvo y partículas), durante la fase de construcción se realizarán las siguientes medidas:

- Se controlará que la maquinaria que participe en los trabajos disponga del correspondiente certificado ITV, así como de los correspondientes a las revisiones oportunas. Además, se llevará a cabo un mantenimiento continuado de la maquinaria, para asegurar la minimización de la emisión de partículas a la atmósfera.
- Durante la época estival, y siempre que las condiciones climatológicas lo aconsejen, se regarán zonas donde se lleve a cabo el movimiento de tierras y por donde transite la maquinaria, mediante camión cuba, a fin de evitar la formación de nubes de polvo y el aporte de partículas a los cauces. Para ello también se limitará la velocidad de los vehículos que participen en las obras por estas zonas.
- Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
- Evitar el levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, así como al apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas.
- Riego periódico o cubrimiento de los depósitos temporales de áridos u otros materiales pulverulentos, a fin de evitar su transporte por agua de lluvia o viento.

7.3.4. Suelos.

- Con el fin de garantizar la naturaleza inerte de estas removilizaciones de tierras, durante los movimientos de tierras de las obras de urbanización se efectuará una investigación adicional de dichos depósitos, inicialmente de tipo visual, verificando el carácter inerte de los mismos.
- En caso de encontrarse residuos peligrosos y/o no peligrosos, éstos serán caracterizados mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) debiéndose llevar a cabo la correspondiente investigación a efectos de determinar si existe afección a la calidad de los suelos.
- En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.
- En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de la maquinaria pertinentes dentro de la zona de obra, se propone, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes de la maquinaria empleada, la instalación de un punto limpio para la gestión de los residuos de obras. En ellos se realizarán las operaciones de repostaje, reglaje, cambio de aceite, limpieza de cubetas de hormigón y recogida selectiva de residuos. Dispondrán de cubetos de recogida de vertidos ocasionales.
- Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito de la obra ni sus inmediaciones.
- En aquellas áreas en las que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.
- Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable situada bajo la capa de tierra, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje. Queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
- Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
- En cuanto al lavado de canaletas de hormigón, no se podrán realizar directamente sobre suelo o terreno natural, para ello se habilitará en las zonas auxiliares balsas de decantación dotadas de material impermeable.
- En caso de ser necesario aportar material durante la ejecución de las obras, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona. Si es necesario llevar a cabo la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales pertinentes.
- Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona de obras por un período de tiempo superior a seis meses.
- Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico.

7.3.5. Medidas para el tratamiento de la tierra vegetal.

- Deberá conservarse tras su extracción, la capa superior del suelo, para su posterior reutilización. Concretamente se trata de conservar la capa superior del suelo u horizonte A (unos 20 cm de suelo), dado que es la parte más rica en materia orgánica y en propágulos vegetales. Una vez finalizados los trabajos, se empleará este material para el recubrimiento de las zonas alteradas, permitiendo el rápido restablecimiento de la calidad del suelo y agilizando el desarrollo de la vegetación im-

plantada. Al realizar esta retirada, es importante evitar que el horizonte orgánico se mezcle con otros de peores características.

- Se minimizará el tiempo transcurrido entre el acopio de tierra vegetal y su utilización para evitar la pérdida de propiedades de la tierra almacenada y la erosión de las superficies desnudas.
- Los materiales se depositarán en caballones con la altura adecuada con el fin de facilitar su aireación y evitar su compactación. La geometría de estos caballones se modelará para evitar erosiones o retención de agua, y se cubrirán para evitar el desprendimiento de polvo.
- Para proporcionar un buen contacto entre las sucesivas capas del terreno, si el material existente está muy compactado, se realizará un escarificado superficial (5-15 cm de profundidad) de la capa superficial antes de cubrirla con la tierra vegetal. Estas operaciones mejoran la infiltración del agua, evitan el deslizamiento de las capas de tierra y facilitan la penetración de las raíces.

7.3.6. Medio hídrico.

- Durante la ejecución de las obras se prohibirán los acopios de tierra junto al cauce innominado presente en el interior del ámbito UE-5, estableciendo una distancia mínima para estos acopios de 50 metros, con el fin de evitar el arrastre y deposición de material sobre su superficie; asimismo se evitará la acumulación de los materiales sobrantes de la ejecución de esta actividad sus inmediaciones.
- Al objeto de reducir al mínimo posible las consecuencias derivadas de los episodios de contaminación de las aguas en el ámbito de estudio, será necesario que, previamente al desarrollo de las obras, se definan los medios de contención a emplear, en caso de detectarse cualquier vertido accidental.
- Del mismo modo, deberá contemplarse la colocación de barreras de sedimentos en aquellos puntos que se consideren oportunos para evitar la llegada de sedimentos procedentes del movimiento de tierras al arroyo.
- Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc. Asimismo, queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
- Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico.

7.3.7. Vegetación.

- Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones establecidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- Se deberán tener en cuenta las consideraciones a adoptar en relación al trasplante de arbolado y compensaciones por tala indicadas en el capítulo 6 del estudio de arbolado que se incluye dentro del Bloque II. Documentación ambiental, del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5, así como a lo recogido en la Ordenanza de Protección del Arbolado del Ayuntamiento.
- Para evitar cualquier daño no previsto a pies arbóreos durante la obra, se establecen las siguientes medidas de protección:
 - A aquellos ejemplares susceptibles de ser afectados por desmontes o excavaciones, no se les eliminará más de un 30 por 100 de su sistema radical. En caso de que la afección supere dicho porcentaje, se recomienda su trasplante, o bien su tala.
 - En el caso del arbolado aislado, se procederá a su protección durante la realización de las obras; para ello, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles, sin tocar las raíces, con elementos de protección en el perímetro de su tronco y a lo largo del mismo, en función de su altura, y como máximo a 3,00 metros desde el suelo, con tabloncillos, protectores metálicos o de goma, aislamientos, etc. con el fin de evitar que se les ocasionen daños y particularmente no se deben clavar grapas, clavos o similares. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras y desaparecido el peligro de dañarlos.
 - Por otra parte, cuando sea necesario abrir hoyos o zanjas próximas a árboles existentes, la excavación no deberá aproximarse al pie del árbol más de una distancia

igual a cinco veces el diámetro del árbol, medido a una altura normal, 1,25 m y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 m. En los supuestos en que sea necesaria la ocupación del subsuelo a una distancia inferior a la anteriormente señalada, se solicitará el asesoramiento de la Dirección Ambiental de Obra.

- En aquellos casos que por la excavación resultarán alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cm, éstas deberán cortarse, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
- Se prohibirá clavar cualquier tipo de material o adosar carteles en ningún elemento vegetal.
- Se prohibirá encender fuego cerca de estos pies.
- Se impedirá el apilamiento de materiales sobre los troncos y sobre sus raíces.

7.3.8. Trasplantes.

En el caso de que se lleven a cabo trasplantes, se seguirá la siguiente secuencia operativa de extracción, transporte e implantación:

Extracción:

- La extracción es la parte más importante del proceso general de trasplante. Inicialmente se realizará una poda que debe ser agresiva principalmente para obtener un equilibrio entre la masa radicular existente tras el trasplante y la foliar.
- Para poder realizar la poda, el árbol tiene que estar a savia parada y con las yemas en estado de reposo. En este período el individuo tiene sus funciones vitales en fase de reposo y por tanto no se traumatiza a la planta en exceso.
- A continuación, se realizará una excavación perimetral del cepellón, que deberá ser de la mayor dimensión posible. La misma excavación servirá para inundar de agua las raíces de modo que mantengan un grado de humedad suficiente que evite su desecación suficiente y que proporcione un reblandecimiento de la tierra de la zona del cepellón que facilitará posteriormente su extracción.
- Posteriormente debe realizarse una poda radicular, de una manera meticulosa ya que hay que lograr que se conserve el cepellón lo más intacto posible. Tras podar las raíces hay que aplicarles un cicatrizante especial en los cortes, para que no surjan problemas de tipo virótico. Si el cepellón no tiene consistencia, se utiliza para evitar la disgregación de la estructura radicular malla metálica sin galvanizar, se escayola o se fija mediante arcillas especiales.
- Asimismo, hay que marcar en el árbol un punto cardinal, a fin de mantener la misma orientación tras el trasplante. Esto se debe a la acción de los vientos dominantes y desecantes, por lo que las cutículas expuestas a dicha orientación son más gruesas, disposición que debe seguir manteniéndose tras el trasplante.
- La maquinaria especializada para este tipo de operaciones son grúas todoterreno de acción rápida con accesorios de pinzas. El ejemplar se extraerá con cuidado de no dañarlo y de abajo a arriba.
- Una vez suelto el individuo y debidamente asegurado se procederá a la aplicación del tratamiento sanitario de la estructura radicular. El mismo consiste en la aplicación de bioestimulante del crecimiento radicular y fungicidas para impedir que surjan infecciones.

Transporte:

- Lo ideal es ejecutarlo el mismo día. En el lugar de destino se procederá a la descarga del árbol, con la pluma propia del camión, colocando al igual que en la carga el cable con la eslinga de protección alrededor del árbol y evitando en lo posible el cimbreo. Si se ha colocado malla de fijación en el cepellón se descargará utilizando la misma. Una vez descargado se ubica en el hueco de implantación con su orientación correcta.

Plantación:

- El hueco de implantación debe tener unas dimensiones suficientes como para que se introduzca el cepellón. Previamente se ha de añadir tierra vegetal enriquecida con estimulantes de crecimiento radicular.
- El árbol se implanta con la pluma del camión o con otros medios y se cubre con el suelo originario, enterrando el cepellón y compactando el terreno con cuidado. Luego se riega lo suficiente, tampoco demasiado pues se encharcan las raíces y se pudren.

- Una vez trasplantados los pies arbóreos, se realizará un seguimiento para garantizar el enraizamiento de los árboles en la nueva ubicación. Si en estos seguimientos se observaran árboles que no hubieran superado el trasplante con éxito, se procederá a su eliminación. En este caso se aplicarán las condiciones para la tala expresadas anteriormente.

7.3.9. Plantaciones.

- Los lugares de procedencia de las plantas a emplear serán semejantes a los de plantación, perteneciendo a la misma subregión fitoclimática o a la misma estación ecológica. Los viveros seleccionados tendrán capacidad suficiente para suministrar la cantidad de especies y planta requeridas, y estarán inscritos en el Registro Oficial correspondiente.
- La planta suministrada, presentará una relación proporcionada entre el tamaño de su parte aérea, el diámetro del cuello de la raíz, el tamaño y densidad de las raíces y la edad de la planta. El color del follaje, la estructura del ramaje, su lignificación y la forma general de la planta, se ajustarán a los normales asociados a cada especie. La forma y aspecto del sistema radicular será igualmente normal, no presentando raíces excesivamente espiralizadas o amputadas; en relación a esto último, se prestará especial atención al tipo de envase empleado.
- Las plantaciones se realizarán siempre a savia parada, es decir, fuera del período vegetativo (por lo general, entre noviembre y marzo), excluyendo los días de heladas; no obstante, si las plantas se suministran por el vivero/s elegido/s en contenedor, se podrá sobrepasar este período.
- Hasta su implantación en el terreno, que deberá realizarse con la mayor brevedad posible una vez recibida la planta, los ejemplares deberán protegerse del calor o de la luz directa, depositándose en lugares protegidos del viento, frescos y sombreados, regándose periódicamente para mantener un grado de humedad suficiente, para evitar su deterioro.

7.3.10. Fauna.

- Previo al inicio de las obras se procederá a la realización de batidas de fauna, con objeto de detectar de nidos o camadas en la zona de movimiento de la edificación, zona de equipamientos, parcelas lucrativas y las áreas cercanas a las mismas. En el caso de que se detecten nidos de especies sensibles que motivaron la declaración del espacio Red Natura, se procederá a informar al Área de Conservación de Flora y Fauna de la Comunidad de Madrid, con el fin de determinar el lugar más idóneo para su traslado.
- Se deberán ejecutar las obras en período diurno.

7.3.11. Población.

- La jornada de trabajo se realizará, como máximo, entre las 7 y las 21:30 horas.
- Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas y/o vehículos.

7.3.12. Residuos.

Producción y almacenamiento temporal de residuos en obra:

- Se establecerá una zona protegida de acopio de materiales, a resguardo de acciones que puedan inutilizarlos.
- Se deberá llevar a cabo una segregación de residuos en obra, y disponer de los contenedores más adecuados para cada tipo de material sobrante (punto limpio dentro de la obra o similar). Por lo demás la separación selectiva se debe efectuar en el momento en que se originan los residuos. El control de estos residuos desde que se producen es la manera más eficaz de reducir la cantidad de éstos. Quiere esto decir que han de permanecer bajo control desde el primer momento, en los recipientes preparados para su almacenamiento, porque si se mezclan con otros diferentes, la posterior separación incrementa los costes de gestión.
- Se supervisará el movimiento de los residuos, de forma que no queden restos descontrolados.
- Deberá vigilarse que los residuos líquidos y orgánicos no se mezclen fácilmente con otros, y a consecuencia de ello resulten contaminados. Para conseguirlo, se deben depositar en los contenedores, sacos o depósitos adecuados. Los residuos se

- deben gestionar en recipientes preparados a tal efecto, de manera que permanezcan en su interior y sin peligro de que se mezclen unos con otros. De no ser así, se originarán residuos de difícil gestión, que probablemente acabarán en el vertedero.
- Los recipientes contenedores de residuos se deben transportar cubiertos. Los recipientes, ya sean contenedores, sacos, barriles o la propia caja del camión que transporta los residuos deben estar cubiertos de manera que los movimientos y las acciones a que están sometidos no sean causa de un vertido descontrolado, ni siquiera de pequeñas cantidades (que, precisamente por tratarse de pequeñas cantidades, son difícilmente gestionables).
- Los líquidos combustibles, inflamables o peligrosos se almacenarán en recipientes incombustibles, inatacables y herméticos depositados en armarios, estanterías metálicas o recintos aislados de los locales de trabajo que, en todo caso, estarán exclusivamente destinados a albergar dichos productos. No se deben incluir en estos envases productos diferentes de los que establezca su etiquetado. Los almacenes deben disponer de un sistema de ventilación forzada e iluminación antideflagrante.
- Los embalajes con los que se transporta el material deben ser suficientemente estables y resistentes. Si no es así, pueden romperse o volcarse; por ejemplo, los palletes deben ser cargados de forma conveniente para que no vuelquen o caiga material. No deben ser frágiles o estar en mal estado, porque, al utilizarlos para el movimiento de materiales dentro de la obra, originarán residuos, e incluso constituirán un peligro potencial para la seguridad de los trabajadores.
- En general, se deben impedir malas prácticas, que de forma indirecta originan residuos imprevistos y el derroche de materiales durante la puesta en obra.
- En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

Personal de las obras:

- Se fomentará, mediante reuniones informativas periódicas con el personal de la obra, el interés por reducir los recursos utilizados y los volúmenes de residuos originados.
- Se comprobará que todos cuantos intervienen en la obra (incluidas las subcontratas), conocen sus obligaciones en relación con los residuos y que cumplen las directrices del Plan de residuos.
- Se elaborarán y difundirán por la contrata entre su personal normas de seguridad y actuación en caso de emergencia, con información sobre la peligrosidad, manipulado, transporte y almacenamiento correcto de las sustancias. Un accidente incorrectamente resuelto puede provocar indeseables consecuencias medioambientales.
- En los puestos de trabajo se acopiará la cantidad adecuada a cada operación de materiales combustibles, inflamables o peligrosos.

Medidas específicas para los residuos de construcción y demolición:

Con objeto de conseguir una mejor gestión de los residuos generados en la obra de manera que se facilite su reutilización, reciclaje o valorización y para asegurar las condiciones de higiene y seguridad que se requiere el artículo 5.4 del Real Decreto 105/2008, que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición, así como en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, se tomarán las siguientes medidas:

- Los residuos generados durante la obra deberán ser gestionados por gestores debidamente autorizados para ello, en las condiciones establecidas por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Orden 2726/2009, de 16 de julio, por la que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición de la Comunidad de Madrid, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, Ordenanza municipal reguladora de los residuos de construcción y demolición y demás normativa vigente en la materia. Se deberán priorizar cuando sea posible las opciones de valorización de los residuos frente a las de eliminación”.
- Se deberán priorizar cuando sea posible las opciones de valorización de los residuos frente a las de eliminación.

- Las zonas de obra destinadas al almacenaje de residuos quedarán convenientemente señalizadas y para cada fracción se dispondrá un cartel señalizador que indique el tipo de residuo que recoge.
- Los residuos procedentes de los vaciados de los depósitos se acopiarán en el interior de la parcela en zonas donde no se altere el normal funcionamiento de la vía de servicio. Estos acopios se irán evacuando progresivamente a través del gestor autorizado, no superando nunca la cantidad acopiada las fracciones establecidas en el apartado 5 del artículo 5 del Real Decreto 105/2008, que establece como acopio máximo para el hormigón 80 Tn.
- El contratista adjudicatario de las obras estará obligado a presentar un Plan de Gestión de Residuos, en el que se establezca, entre otros el procedimiento de separación, acopio y transportes de los residuos generados, así como los puntos de acopio en el interior de la obra, y sus dimensiones y cantidades máximas. Dicho Plan deberá ser aprobado por la Dirección Técnica de las Obras, así como por la propiedad.
- Dentro de este Plan se reflejarán las diferentes obligaciones del contratista en relación con los residuos de construcción y demolición, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- El Plan, una vez aprobado por la dirección facultativa, y aceptado por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.
- Cuando los residuos de construcción y demolición se entreguen por parte del poseedor a un gestor se hará constar la entrega en un documento fehaciente en el que figurará la identificación del poseedor, del productor, la obra de procedencia y la cantidad en toneladas o en metros cúbicos codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero.
- Los residuos estarán en todo momento en adecuadas condiciones de higiene y seguridad y se evitará en todo momento la mezcla de fracciones ya seleccionadas.
- Todos los envases que lleven residuos deben estar claramente identificados, indicando en todo momento el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del poseedor y el pictograma de peligro en su caso.
- Los residuos peligrosos se depositarán sobre cubetos de retención apropiados a su volumen; además deben de estar protegidos de la lluvia.
- Todos los productos envasados que tengan carácter de residuo peligroso deberán estar convenientemente identificados especificando en su etiquetado el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del productor y el pictograma normalizado de peligro.
- Las zonas de almacenaje para los residuos peligrosos habrán de estar suficientemente separadas de las de los residuos no peligrosos, evitando de esta manera la contaminación de estos últimos.
- Los residuos se depositarán en el lugar destinados a los mismos conforme se vayan generando, y se almacenarán en contenedores adecuados tanto en número como en volumen evitando en todo caso la sobrecarga de los contenedores por encima de sus capacidades límite.
- Los contenedores situados próximos a lugares de acceso público se protegerán fuera de los horarios de obra con lonas o similares para evitar vertidos descontrolados por parte de terceros que puedan provocar su mezcla o contaminación.
- Asimismo, y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ordenanza municipal reguladora de los residuos de construcción y demolición, durante la obra se deberá mantener la vía pública y espacios públicos en perfectas condiciones de limpieza

7.3.13. Medidas para la protección del Patrimonio Cultural.

- Se realizará un control arqueológico de los movimientos de tierras durante la ejecución de obras, cumpliendo la prescripción realizada en el Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

7.3.14. Medidas para la mitigación de riesgos por incendios forestales.

- De manera general, se deberá aplicar lo establecido en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

- En las zonas “libres de edificaciones” quedará prohibido:
- Arrojar fósforos o restos de cigarrillos, tanto transitando a pie como desde vehículos.
 - Arrojar basuras, restos industriales o de cualquier clase, especialmente aquellos que contengan fuego o puedan inflamarse.
 - Transitar con vehículos a motor fuera de las vías de circulación, exceptuando los casos recogidos en el Decreto 110/1988, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes a cargo de la Comunidad de Madrid.
 - Producir y utilizar fuego en cualquier tipo de operaciones o actividades, así como el almacenamiento, transporte y utilización de materias inflamables o explosivas, lanzamiento de cohetes, farolillos voladores o todo elemento que pueda producir ignición, salvo autorización expresa de acuerdo con lo determinado en el punto 2.3. del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).
 - Utilizar fuego para cocinar o calentarse, salvo en los casos que se autorice de acuerdo con lo determinado en el punto 2.3. del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

Capítulo 8

Medidas Ministerio de Defensa

8.1. *Medidas afecciones aeronáuticas*

Todas las obras, tienen la obligación del balizamiento de las grúas, así como que dicho balizamiento deberá ser diurno y nocturno, empleándose los sistemas apropiados según normativa, debido al peligro que supone los obstáculos de gran altura para el vuelo de los helicópteros.

Capítulo 9

Informe Ambiental Estratégico

9.1. *Informe Ambiental Estratégico*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió con fecha 6 de septiembre de 2023 el preceptivo Informe Ambiental Estratégico y publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 2 de octubre de 2023.

El citado Informe Ambiental Estratégico se incluye en el Anexo X del presente Documento Ambiental Estratégico.

9.2. *Justificación de su cumplimiento, indicación expresa de los apartados que recogen sus determinaciones*

A continuación se describe la justificación del cumplimiento de las determinaciones y consideraciones incluidas en el Informe Ambiental Estratégico, emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 6 de septiembre de 2023.

Es necesario transcribir lo más importante del Informe Ambiental Estratégico:

“Esta Dirección General no aprecia que el Plan parcial de Reforma Interior de la unidad de ejecución UE-5 del Área Homogénea 4.4 en el término municipal de Tres Cantos, pueda suponer afectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

En esta justificación se recoge la transcripción literal de dichas determinaciones en cursiva y en tamaño de letra más pequeña y la indicación expresa de los apartados en los que se recogen sus determinaciones en el Plan Parcial de Reforma Interior.

4.1. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial.

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1. Condicionantes establecidas por los organismos consultados.

De acuerdo con Parques Regionales de la Comunidad de Madrid:

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se encuentran:

- Dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (PRCAM), concretamente en la Zona a Ordenar por el Planeamiento Urbanístico (Zona P), según la Ley 1/1985, de 23 de enero, de creación del Parque.
- En la Zona Especial de Conservación (ZEC) número ES3110004 “Cuenca del Río Manzanares”, según el Decreto 102/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno.
- Albergan hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales de la flora y la fauna silvestre, modificada por la Directiva 97/62/CEE del Consejo, de 27 de octubre. Éstos son:
 - Número 3260: Ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculus fluitantis* y de *Callitriche-batrachion*.
 - Número 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*.
 - Número 92A0: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.

Por tanto, cualquier actuación que se pretenda realizar en estos terrenos estará sujeta al cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación de acuerdo con la situación de los mismos en relación a las figuras de protección expuestas anteriormente. Así, dado que el ámbito del Plan Parcial se encuentra en el PRCAM éste debe estar acorde con la Ley 1/1985, de 23 de enero, de Creación del mismo, y con el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio protegido.

Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la normativa de aplicación para estas zonas y en especial destinadas a la depuración de las aguas.

La compatibilidad del Plan Parcial con su presencia dentro del PRCAM se analiza en el epígrafe 5.12.1. Afección a espacios naturales protegidos del presente Documento Ambiental Estratégico.

En dicho epígrafe se recoge que el Plan Parcial de Reforma Interior de la zona UE-5 propone la implantación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales de sistema compacto, cuyos equipos de tratamiento se implantarán en el terreno de manera que todos los equipos se encontrarán enterrados bajo la superficie natural del terreno.

Para el diseño de los parámetros básicos del sistema de tratamiento de depuración se considerará lo indicado en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, así como por el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo.

El diseño de la estación depuradora, su implantación, el sistema de tratamiento y las condiciones y parámetros de vertido, serán tramitados con el Organismo de Cuenca correspondiente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Tajo, para obtener la preceptiva aprobación de vertido. Esta determinación se ha incorporado como medida en el epígrafe 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE, así como en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

En el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior se tendrán en cuenta las medidas correctoras y preventivas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico con el fin de prevenir o corregir la afección a la Red Natura 2000, así como el siguiente condicionado:

- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats tanto dentro como fuera de la Red Natura 2000, especialmente aquellos de interés comunitario, así como para reducir la contaminación lumínica y/o acústica en todas las fases del Plan.

Las medidas para la protección del medio nocturno se han contemplado en el epígrafe 7.2.1.6. Medidas para la protección del medio nocturno y las relacionadas con la contaminación acústica en el epígrafe 6.2.1.2. Medidas de protección acústica del presente DAE. Todas ellas se han trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

- El desarrollo del Plan no podrá afectar negativamente a la calidad ni cantidad de las aguas del arroyo que discurre por su ámbito, ni a la fauna y a los hábitats de interés comunitario asociados al mismo.

El Plan Parcial ha considerado la presencia de los cauces en la ordenación propuesta. Así, como se recoge en el epígrafe 5.7 Dominio Público Hidráulico e hidrogeología del DAE, las áreas de Dominio Público y la vegetación riparia asociada a los cauces presentes en la UE-5 quedan fuera del área de movimiento de la edificación.

Asimismo, en el capítulo 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE se han establecido una serie de medidas preventivas a considerar por el desarrollo del Plan Parcial. Asimismo, en el epígrafe 6.3.6. Medio hídrico se contemplan medidas protectoras a incluir en el proyecto de urbanización para la protección de la red hidrográfica en fase de obra.

Por su parte, el Plan de Naturalización propuesto en el epígrafe 6.2.1.5. Plan de naturalización establece que sobre las formaciones riparias que constituyen HIC se efectuará una mínima intervención, efectuándose únicamente actuaciones ligadas a la eliminación de material muerto o que obstaculice o impida la función ecológica de estos espacios.

Todas estas medidas se han trasladado literalmente al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

- Se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado existente en el ámbito de la actuación y especialmente las formaciones de encina.

Como se recoge en el punto 5.8.8.1. Afección al arbolado existente del DAE, la ordenación ha tenido presente la localización del arbolado de mayor valor, ya que, según se desprende del Estudio de Arbolado recogido en el Anexo IV, la actuación propuesta preserva en buena medida los ejemplares de mayor edad/tamaño.

- En cuanto a las plantaciones previstas en este ámbito, estas deben atender a lo siguiente:
 - Únicamente se usarán plantones de especies que vegeten de forma espontánea en la zona, cuyo origen genético deberá ser lo más próximo posible a las poblaciones de las áreas de actuación.
 - El método de preparación del terreno procurará conciliar un bajo impacto paisajístico con el indispensable acondicionamiento del suelo para la plantación, que deberá ser suficiente para garantizar el éxito inicial de la repoblación y su óptimo desarrollo posterior.
 - Se realizarán las labores de mantenimiento necesarias para conseguir el desarrollo adecuado de la vegetación implantada, con especial atención a los riegos precisos, que se aplicarán, como mínimo durante los tres años posteriores a su implantación.
 - Además, se efectuará la oportuna reposición de marras en caso de ser necesario.

Estas medidas se han recogido en el epígrafe 6.2.1.4. Medidas para la protección de la vegetación del presente DAE, y se han trasladado literalmente al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

- El desarrollo del Plan Especial no podrá poner en peligro los valores naturales que propiciaron la declaración los espacios protegidos próximos y en especial la ZEPA ES0000011 “El Pardo” y la Zona B3 del PRCAM.

El Anexo VI. Estudio de repercusiones sobre la Red Natura 2000 analiza la incidencia del Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito UE-5 sobre los espacios de la Red Natura 2000, atendiendo a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (en su redacción modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre), concluyendo que el desarrollo previsto por el Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 es compatible, con los valores ambientales existentes en el ámbito, y que motivaron su inclusión dentro de la Red Natura 2000.

— De acuerdo con la Dirección General de Patrimonio Cultural:

Debido a que la UE-5 del área homogénea 4.4 se encuentra parcialmente afectada, en el límite Este, por la existencia de la zona protegida como yacimiento documentado “El Barrancón” (CM/0903/006), del período romano-tardorromano, con la tipología de Cementerio, Villa/Hacienda, inscrito en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Se deberá llevar a cabo un control arqueológico de los movimientos de tierra durante la realización de obras (Resolución de 28 de julio de 2017, Expte. 0835/10 de la DG Patrimonio Histórico). Medida que ha sido incorporada en el capítulo 6, punto 6.3.10 del documento ambiental estratégico.

En los planos de ordenación del Plan Parcial de Reforma Interior, en la zona situada más al Oeste de la Unidad de Ejecución, se señala una Línea de Afección Arqueológica (AAEQ) que marca el perímetro arqueológico por presunción de restos del yacimiento El Barranco.

La medida establecida por la Dirección General de Patrimonio Cultural se ha recogido en el epígrafe 6.3.11. Medidas para la protección del patrimonio cultural del presente DAE, habiéndose trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

— De acuerdo con ADIF:

Debido a que el ámbito se ve atravesado por la línea de Alta Velocidad, Línea 080-Madrid-Chamartín- BIF, Venta de Baños del eje 11-A.V. Madrid Chamartín-Valladolid-Palencia-León, se deberá atender a las consideraciones de realizadas por este organismo relativas a:

- Existencia de 3 terrenos, de 4 m² cada uno, que son de titularidad de Adif Alta Velocidad que no han sido reflejados en el documento del Plan Parcial. En el documento únicamente se reconocen 18 porciones de terreno con una superficie total de 1.394,10 m².
- Sobre las superficies afectadas por Servidumbre. Destaca la servidumbre de paso desde la rotonda que es necesaria para el acceso a la vía de los equipos de mantenimiento de Adif.
- Sobre la voluntad del promotor de adquirir los suelos de Adif Alta velocidad en el ámbito hasta que no se culmine el proceso de desafectación, señala que no podrá procederse a la enajenación de los terrenos ni podrá materializarse sobre ellos obra alguna ni podrán destinarse a otros usos distintos a los actuales.
- Cumplimiento de la legislación vigente, Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento. Será necesario que el documento del Plan Parcial de la UE-5 haga referencia a la mencionada legislación.
- Sobre las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, en el que se definen las Zonas de Dominio Público (ZDP), Zona de Protección (ZP) y la Línea Límite de Edificación (LLE). Y la interpretación incorrecta de las distancias de las zonas de afección.
- Las autorizaciones necesarias una vez aprobado el Plan y antes del inicio de las obras de ejecución.

Todos los restos de suelos propiedad de ADIF en el ámbito fueron comprados por Arakal Business, S. L., en escritura pública el 24 de noviembre de 2023. Ver Anexo X del Bloque IV. Anexos.

Todas estas determinaciones han quedado recogidas en la memoria de la ordenación pormenorizada y las referencias a la Ley y Reales Decretos en el epígrafe 1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones, dentro de la Afección Línea Ferroviaria, del Volumen I. Memoria de ordenación, del Bloque III. Documentación normativa.

Las delimitaciones recogidas en la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, Zonas de Dominio Público (ZDP), Zona de Protección (ZP) y la Línea Límite de Edifica-

ción (LLE), se grafían en el Plano O.7. Afecciones Sectoriales. REE-ADIF-DPH-AARQ-AAC. Escala 1:2.000 del Plan Parcial de Reforma Interior.

- Condiciones establecidas particularmente por la Jefatura de Área de Mantenimiento de Alta Velocidad Norte del administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

1. Los nuevos viales paralelos a la traza se consideran actuaciones viables siempre y cuando sirvan también de acceso a la vía para las labores de mantenimiento de sus instalaciones o posibles incidencias. Deberán encontrarse en todo momento libre de obstáculos.
2. Los cruces de servicios proyectados en el nuevo vial que cruza la vía bajo el viaducto (red abastecimiento, saneamiento, línea eléctrica, gas y telecomunicaciones) son factibles por la no afección al correcto funcionamiento de la línea.
3. Las futuras edificaciones se deberán de construir fuera de línea límite de edificación.

La necesidad de que los viales que sirvan de acceso a la vía para labores de mantenimiento se encuentren libres de obstáculos se ha recogido en el epígrafe 1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones, dentro de la Afección Línea Ferroviaria, del Volumen I. Memoria de ordenación, del Bloque III. Documento normativa.

Asimismo, la línea límite de la edificación se ha grafiado en el Plano O.7. Afecciones Sectoriales. REE-ADIF-DPH-AARQ-AAC. Escala 1:2.000 del Plan Parcial de Reforma Interior.

4. En caso de que en las zonas verdes se plantaran árboles que pueden llegar a tener gran altura, estos deberán de situarse a una vez y media su altura del vallado perimetral de la vía.

Esta medida se recoge en el epígrafe 6.2.1.4. Medidas para la protección de la vegetación y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

- Sobre ruidos y vibraciones se advierte que las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF, y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del Promotor de las actuaciones.

Esta medida se recoge en el epígrafe 6.1.3. Otras medidas del presente DAE.

- Según el artículo 7.2 de la Ley del Sector Ferroviario, será preceptivo y vinculante el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana previa aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico.

Se ha obtenido informe favorable del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Subdirección General de Planificación Ferroviaria el 17 de octubre de 2023. Ver Anexo del Bloque IV. Anexos.

- De acuerdo con el Servicio de Sanidad Ambiental:

Se tendrán en cuenta las consideraciones realizadas en su informe de 23 de agosto de 2022.

Dicho informe recoge medidas a tener en cuenta para la reducción de riesgos sobre la salud de la población en relación con el uso de especies vegetales anemófilas en jardinería, arbolado público o cubiertas vegetales; sobre el riesgo por la presencia de radón debido a la posible composición granítica y metamórfica del ámbito de actuación; sobre la red de distribución de agua; sobre líneas eléctricas de alta tensión existentes en el ámbito; sobre los sistemas de agua sanitaria y determinadas instalaciones de refrigeración y climatización.

Estas medidas se han recogido en el epígrafe 6.2.1.9. Criterios sanitarios y saludables para la población y 6.2.2.1. Medidas por la posible presencia de radón del presente DAE y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

- De acuerdo con la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa:

En el documento urbanístico deberá constar expresamente, la necesidad del balizamiento de las grúas, así como que dicho balizamiento deberá ser diurno y nocturno, empleándose los sistemas apropiados según normativa, debido al peligro que suponen los obstáculos de gran altura para el vuelo de los helicópteros.

Esta medida se ha recogido en el epígrafe 6.3.1. Medidas de carácter general del presente DAE y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

- De acuerdo con la Dirección General de Carreteras:

Será normativa de aplicación la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. En el documento del Plan Parcial: Será necesario que se incluyan los planos específicos de carreteras en los que queden reflejados y debidamente acotadas las franjas de terreno correspondientes al dominio público y zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, tal y como queden definitivamente definidos en el planeamiento urbanístico. En estos planos deberá superponerse la calificación, que deberá ser para el dominio público de carreteras “Red Supramunicipal de Infraestructuras de Comunicaciones”.

El Plan Parcial deberá establecer los horizontes temporales para la ejecución y entrada en servicio de las nuevas conexiones propuestas en la vía de servicio de la carretera M-607. Se deberá vincular la entrada en carga de los sectores con la entrada en servicio de dichas conexiones.

Una vez elaborado el documento definitivo del Plan Parcial, incorporando todas las correcciones derivadas de los distintos informes sectoriales, incluidas las relativas a los informes de la Dirección General de Carreteras, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al Dominio Público Viario de la Comunidad de Madrid o su Zona de Protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Todas estas determinaciones han quedado recogidas en la memoria de la ordenación pormenorizada en relación con las afecciones, en el epígrafe 1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones, dentro del Dominio Público existente carretera M-607, del Volumen I. Memoria de ordenación, del Bloque III. Documentación normativa.

En los planos de ordenación de este Plan Parcial, esta situadas las líneas de las afecciones carretera M-607 (DPC) y se ha obtenido el informe final de la Dirección General de Carreteras el 7 de febrero de 2024. Ver Anexo 2 del Bloque IV. Anexos.

- Respecto al riego de zonas verdes públicas, de acuerdo con Canal de Isabel II:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua de consumo humano.

Igualmente, y en cumplimiento de la normativa vigente del Canal de Isabel II, desde las redes de abastecimiento gestionadas por el Canal de Isabel II, S. A., podrán regarse parques y jardines con una superficie bruta igual o inferior a 1,5 ha. Para parques con una superficie bruta superior a 1,5 ha, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua para consumo humano encomendada a Canal de Isabel II, S. A. Se sugiere la utilización de agua regenerada.

En cuanto a la gestión del servicio de riego con agua regenerada, con fecha de 20 de junio de 2006 el Ayuntamiento de Tres Cantos y el Canal de Isabel II suscribieron un Convenio Administrativo para el Suministro de Agua Reutilizable para el Riego de Zonas Verdes de Uso Público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas para el suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes de uso público del municipio de Tres Cantos. Al Convenio le acompañó el Plan Director de Suministro de Agua de Riego del Término Municipal de Tres Cantos, de abril de 2006, en el que no se contempló el suministro de agua para el riego de las zonas verdes de la UE-5.

Las medidas indicadas se recogen en el epígrafe 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

En cuanto a la planificación y prestación del suministro de agua para riego de las zonas verdes públicas de la actuación, éste deberá ser definido en base a lo requerido por el Ayuntamiento de Tres Cantos. En el caso de que se solicite el suministro de agua desde la red de riego gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., éste se realizará a través de una conexión CR1 a ejecutar en el testero de la tubería de diámetro 300 mm y FD que discurre por la Avenida de los Montes; de la que partirá una tubería de diámetros 300/100 mm que deberá discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. El material de la tubería a ejecutar deberá ser compatible con el de las conducciones existentes. En caso contrario, serán los servicios técnicos municipales quienes informes al respecto.

Canal de Isabel II, adjunta un plano para el caso de que el suministro de agua de riego se realice desde la red gestionada por el Canal de Isabel II, S. A. En el mismo se localiza la actuación, el testero de la tubería de diámetro 300 mm y el punto de conexión CR1, así como una propuesta de trazado de la tubería a ejecutar por los promotores.

En relación con la prestación del servicio, y en el caso de que éste se vaya a realizar desde la red de riego con agua regenerada gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., el suministro quedará condicionado a la incorporación de las zonas verdes públicas de la actuación en la Autorización de Vertido emitida por la Confederación Hidrográfica del Tajo a la EDAR Tres Cantos. La tramitación administrativa para su modificación deberá ser realizada por el Canal de Isabel II, S. A., como gestor de la infraestructura. Hasta la resolución de dicho trámite administrativo, y para las zonas verdes con superficie bruta inferior a 1,5 ha, se podrá valorar la prestación de un servicio temporal y transitorio de suministro de agua para el riego desde la red de distribución de agua de consumo humano a ejecutar por los promotores. Para estos casos, las redes de riego e instalaciones que se puedan ejecutar deberán cumplir la normativa vigente de Canal de Isabel II, siendo las redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador. Por último, y siempre y cuando el suministro se realice desde la red de riego gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., el Proyecto a redactar deberá recoger la conexión CR1 y deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica. En caso contrario, serán los servicios técnicos municipales los que revisen e informen el Proyecto.

El Plan Parcial de Reforma Interior recoge, en el caso de que el suministro se realice desde la red de riego gestionada por el Canal de Isabel II, S. A., la necesidad de que el proyecto de urbanización recoja la conexión CR1 y el cumplimiento de las vigentes normas para redes de reutilización del Canal de Isabel II (2020), así como su remisión al área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A. En caso contrario, la revisión será competencia de los Servicios Técnicos Municipales. Todo ello queda recogido en el epígrafe 6.2.1.1. Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático, dentro de las medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en espacios libres y zonas verdes, así como en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documentación normativa.

El Proyecto de Urbanización de la UE-5 que se informará nuevamente por el Canal de Isabel II seguirá las especificaciones técnicas vigentes que establezcan sus departamentos hasta obtener la Conformidad Técnica.

- Respecto a la red de saneamiento del ámbito: De acuerdo con CYII.

La red de alcantarillado interior deberá ser de tipología separativa; por lo que se deberá disponer en cada parcela edificable de doble acometida de saneamiento (negras y lluvia).

En cuanto a la conexión exterior de la red de negras y de la red de lluvias, éstas deberán cumplir lo siguiente:

- Conexión exterior de la red de negras:

La conexión exterior dependerá de la alternativa de depuración adoptada:

- En el caso de optar por la depuración de los vertidos a través de la EDAR Tres cantos, en cumplimiento con la planificación definida en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del Municipio de Tres Cantos y del Sistema Tres Cantos, de julio de 2016, la red de alcantarillado interior de la UE-5 deberá conectarse en la red de alcantarillado municipal que discurre por la calle Segovia; debiéndose cruzar para ello tanto la M-613 como la línea de ferrocarril Madrid-Segovia-Valladolid. El punto de conexión se definirá con mayor grado de detalle en la fase de redacción del Proyecto de la red de alcantarillado.
- En el caso de optar por la depuración de los vertidos a través del sistema de depuración compacto privado, la red de negras deberá conectarse a la citada instalación y será independiente de la red de alcantarillado del casco urbano.

Cabe indicar que la alternativa finalmente propuesta considera la implantación de su sistema de depuración compacto privado. Las medidas indicadas se recogen en el epígrafe 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

- Conexión exterior de la red de lluvias:

La red de lluvias evacuará a cauce público. Se deberá cumplir tanto la legislación sectorial vigente como los condicionantes técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del Sector. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S. A. Por último, y en el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado información sobre la red de alcantarillado existente en la zona, los promotores deberán ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento del Canal de Isabel II, S. A.

Estas determinaciones se han incorporado en el Capítulo 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE, así como en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

Cabe indicar que, al haberse optado por la depuración de los vertidos a través del sistema de depuración compacto, la red de negras se conecta a la citada instalación y por tanto es independiente de la red de alcantarillado del casco urbano.

4.1.2. Protección del arbolado urbano.

Dado que la UE-5 forma parte del suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos y se localiza en zona P, a ordenar por el planeamiento urbanístico, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, es de aplicación la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

En el estudio de arbolado realizado se ha estimado un número de 3.058 ejemplares afectados de distintas especies sobre los que será necesaria la aplicación de la citada Ley del Arbolado Urbano.

Además se deberán tener en cuenta las consideraciones a adoptar en relación al trasplante de arbolado y compensaciones por tala indicadas en el capítulo 6 del estudio de arbolado.

La necesidad de dar cumplimiento a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano, se recoge en el epígrafe 6.2.1.4. Medidas para la protección de la vegetación del presente DAE y se ha trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.1.3. Seguridad y Emergencias.

Se deberá incorporar al documento del Plan Parcial de Reforma Interior:

- La Adenda-Estudio de Seguridad y Emergencias de 27 de octubre de 2022, en la que se da respuesta al informe emitido por la Dirección General de Seguridad y Protección Civil de 21 de julio de 2022.
- Las medidas sobre seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI, sobre el ancho de los viales y la distribución de hidrantes, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Emergencias el 1 de agosto de 2022.

Se ha incorporado la Adenda de Seguridad y Emergencias del 27 de Octubre de 2022, en el E-7 Estudio de Seguridad y Emergencias y se han ampliado la calzada de los viales en 25 cm por sentido y se han colocado los hidrantes necesario, Ver planos de ordenación del Volumen 3 y Planos de Esquemas de Infraestructuras Indicativos del Volumen 4 del Bloque III. Documentación normativa.

4.1.4. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Debido a que el Plan Parcial de Reforma Interior plantea dos alternativas para la depuración de las aguas residuales del ámbito, 1. Conexión a la EDAR de Tres Cantos y 2. Depuración en un sistema compacto privado.

En el caso de que se decida conectar a la EDAR de Tres Cantos, para informe en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1978, se deberá enviar una memoria descriptiva del proyecto de la red de alcantarillado a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, en la que se incluirá el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

En el caso de optar por la depuración de los vertidos a través de un sistema de depuración compacto privado, la red de aguas negras deberá conectarse esta instalación y será independiente de la red de alcantarillado del casco urbano, no siendo necesario informe en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1978. Esta opción deberá cumplir el condicionado que indica la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Con respecto a la red de lluvias que se propone evacuar a cauce público. Se deberá cumplir tanto la legislación sectorial vigente como los condicionantes técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La alternativa finalmente propuesta considera la implantación de su sistema de depuración compacto privado, por lo que no se requiere de un informe en cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998.

4.1.5. Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan.

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

En las zonas destinadas a equipamientos se tendrá en cuenta el uso definitivo que se incorpore en cada parcela. En función del uso específico del equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural, f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

Las zonas destinadas a zonas verdes de uso estancial se propone la aplicación de los valores objetivo de calidad acústica correspondientes al área tipo a, u otra de mayor protección acústica con el fin de añadir protección sobre la fauna de la zona.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

Todas estas medidas se han recogido en el epígrafe 6.2.1.2. Medidas de protección acústica del presente DAE, habiéndose trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

Además, se ha realizado el Plano O.8. Análisis Acústico.

4.1.6. Calidad de los suelos.

De acuerdo con lo informado por el Área de Planificación y Gestión de residuos, de conformidad con las recomendaciones señaladas en el Estudio de Caracterización presentado, y a la vista de las acumulaciones detectadas de tierras, probablemente provenientes de las obras de urbanización y edificación del entorno del ámbito, se deberá, una vez comiencen los trabajos de urbanización del emplazamiento, supervisar los movimientos de tierra durante la ejecución de la urbanización para garantizar la naturaleza inerte de los materiales así como la posible existencia de residuos.

En caso de encontrarse residuos peligrosos y/o no peligrosos, éstos serán caracterizados mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in-situ, o en laboratorio) debiéndose llevar a cabo la correspondiente investigación a efectos de determinar si existe afección a la calidad de los suelos.

En cuanto a la gestión de los residuos, se llevará a cabo de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular, acreditándose todo ello mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

Todas estas medidas se han recogido en el epígrafe 6.3.4. Suelos del presente DAE, habiéndose trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.1.7. Protección de cauces.

Se atenderá a las consideraciones y condiciones del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de 26 de junio de 2023, del que a continuación se extraen aquellos puntos estimados de mayor interés.

En relación a la valoración de la demanialidad de los cauces presentes en el ámbito de la UE-5, se infiere que posiblemente durante la ejecución de la carretera M-607 y las vías de ferrocarril del AVE se modificara la configuración de los terrenos afectando al comportamiento de las escorrentías.

Es importante reseñar que, a pesar de que las actuaciones ejecutadas en la cuenca de aportación hacen variar el régimen de caudales, tanto en cantidad como en periodicidad, no suponen en sí mismo la pérdida de naturalidad de las corrientes, ya que la gestión de las aguas pluviales de las infraestructuras que afectan a la cuenca de aportación lo que hacen es desviar y modificar los caudales que las atraviesan, para finalmente incorporarlas a los cauces naturales del entorno.

No obstante lo anterior, aunque la cabecera de cuenca se haya modificado y los caudales generados sean de escasa entidad y en algunas cartografías no aparezcan los cauces grafiados por completo, sí se evidencia que los terrenos siguen manteniendo la morfología y funcionalidad de los cauces y deben considerarse como tal.

Dada la afección a cauces existentes en la zona, se deberán adaptar las determinaciones del desarrollo urbanístico a los siguientes condicionantes:

El arroyo 2 se considera como Dominio Público Hidráulico, ya que éste atraviesa una vía pecuaria de dominio público y las vías de ferrocarril del AVE, por lo que, en contra de la justificación que se realiza en la documentación aportada, no discurre únicamente por fincas de dominio particular (ver imagen número 2 del punto 2.2. Descripción del ámbito”).

Por su parte, el barranco la Cereal, a partir del análisis de las fotografías aéreas y de las evidencias geológicas junto la autorización de vertido de pluviales otorgada por este Organismo, se considera asimismo como cauce de Dominio Público Hidráulico.

Los arroyos denominados arroyo 1 y arroyo 3 se consideran de dominio privado, dado que desde su origen hasta su confluencia con el arroyo 2 discurren únicamente por fincas de dominio particular.

El estudio E-8. Estudio hidrológico, recoge la delimitación del Dominio Público de dichos cauces, reconociéndose dicha naturaleza y por tanto no siendo susceptible de generar aprovechamiento urbanístico.

Respecto a los cauces privados, tal y como se recoge en el epígrafe 1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones del Bloque III. Normativa, y epígrafe 6.1.2. Medidas para la protección del medio hidrológico del presente DAE, se tendrá en cuenta el texto refundido de la Ley de Aguas.

En relación a las restituciones de los primeros tramos de los arroyos innominados descritos, tras analizar las soluciones planteadas, así como la cartografía y la fotografía aérea disponible, se concluye que las actuaciones propuestas para dichos tramos suponen la alteración del trazado de los cauces. En este sentido, se informa que de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 ter, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, como criterio general no será autorizable la realización de cubrimientos de los cauces ni la alteración de su trazado.

Esta consideración ha sido recogida en el epígrafe 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente DAE, así como en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Bloque III. Normativa, del Plan Parcial de Reforma Interior.

Cabe destacar que en la documentación aportada no se incluyen las características de las actuaciones planteadas aportando únicamente una sección transversal del nuevo cauce propuesto. Por todo ello, deben tenerse en cuenta las implicaciones que conlleva que uno de los arroyos afectados se trate de un cauce de Dominio Público Hidráulico, el cual tiene esa condición por razón de su naturaleza, que deriva de sus características intrínsecas, por reunir los requisitos establecidos en la legislación de aguas, concretamente en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y conserva los principios de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, por lo que no puede ser objeto de apropiación ni de aprovechamiento urbanístico.

Como se ha indicado, el estudio E-8. Estudio hidrológico, recoge la delimitación del Dominio Público de dichos cauces, reconociéndose dicha naturaleza y por tanto no siendo susceptible de generar aprovechamiento urbanístico.

Respecto a los cauces de dominio privado, de acuerdo con el artículo 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Asimismo, en el desarrollo de la ordenación propuesta, se informa que deberá tenerse en cuenta que cuando un cauce de dominio privado sea cruzado por una infraestructura pública, éste pasará a considerarse como de dominio público.

Respecto a los cauces privados, tal y como se recoge en el epígrafe 1.6.3. Ordenación propuesta en relación con las afecciones del Bloque III. Normativa, y epígrafe 6.1.2. Medidas para la protección del medio hidrológico del presente DAE, se tendrá en cuenta el texto refundido de la Ley de Aguas.

Con respecto a la instalación de la EDAR propuesta:

Según la propuesta la EDAR se ubicará en el extremo suroeste de los terrenos de la UE-5, en unas coordenadas aproximadas UTM (ETRS 89-Huso 30) X = 438.010; Y = 4.495.080, lo que la sitúa en la zona de policía del arroyo de Tejada, con una diferencia de cota de 24 m respecto al cauce, y fuera de zona inundable. El vertido de dicha EDAR se realizará al arroyo Tejada, en un punto ubicado aproximadamente en las siguientes coordenadas UTM (ETRS 89-Huso 30) X = 437.920 y X = 4.495.015 (m). En este punto no afecta a la zona de servidumbre de dicho cauce.

La solución de depuración planteada consistente en una EDAR compacta enterrada compuesta por 8 equipos de oxidación total en paralelo para una población de 7.083 habitantes-equivalentes, no se considera una solución óptima que permita garantizar los rendimientos de depuración necesarios para el cumplimiento de los Valores Límite de Emisión en el vertido exigidos por este Organismo de cuenca en el vertido al Dominio Público Hidráulico, así como para dar garantía de una correcta explotación y mantenimiento.

La EDAR que se proyecte, deberá ser suficiente para dar servicio a los desarrollos urbanísticos previstos en la cuenca oeste delimitada por la carretera M-607, garantizándose unos rendimientos de depuración adecuados para que las características de emisión del vertido permitan la consecución del buen estado de las aguas, de acuerdo con los objetivos ambientales y las normas de calidad ambiental previstos en el Plan Hidrológico de la Demarcación y en las restantes disposiciones legales de aplicación.

Se atenderá a las indicaciones de Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la autorización de vertidos a cauce público: Condicionantes, procedimiento de la autorización, cumplimiento de las normas de calidad del vertido y objetivos ambientales.

En relación con la posibilidad de construcción de una planta compacta de reutilización de aguas para el riego de zonas verdes urbanas, son usos establecidos en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre de 2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Por tanto, para llevarse a cabo deberá solicitarse

la correspondiente autorización complementaria a la autorización de vertido, presentando la documentación definida en el artículo 8 del citado Real Decreto.

Estas determinaciones han sido recogidas en el epígrafe 6.2.1.3. Medidas para la protección de las aguas superficiales y subterráneas del presente Documento Ambiental Estratégico, así como en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.1.8. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, la Planificación y Gestión Urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del Plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

La mitigación y adaptación al cambio climático han sido dos de los aspectos de mayor consideración en la definición de medidas ambientales incorporadas al Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5. En este sentido, en el epígrafe 6.2.1.1. Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático del presente DAE se recogen 20 Medidas a adoptar por el proyecto de urbanización. Además, en el epígrafe 6.2.2.2. Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático se incluyen más de 30 medidas a adoptar por los proyectos de edificación relacionadas con la eficiencia energética, arquitectura bioclimática y ahorro de agua.

Todas ellas se han trasladado al habiéndose trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.1.9. Medidas de protección ambiental y protección de la Red Natura 2000.

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el capítulo 6 del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado (medidas para la protección de la vegetación, de la fauna y para la integridad del espacio Red Natura 2000), y las consideraciones recogidas en el presente informe.

Todo ello ha quedado incorporado en el Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.1.10. Vigilancia ambiental.

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Esta condición se ha recogido en el punto 6.3.1. Medidas de carácter general del presente DAE, habiéndose trasladado al Capítulo 7. Medidas de protección ambiental y medidas de la Red Natura 2000 del Volumen 2. Normativa urbanística, del Bloque III. Documento normativa.

4.2. Respecto a las condiciones incluidas en este informe.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Parcial de Reforma Interior de la UE-5 donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la normativa urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

Este Plan Parcial de Reforma Interior cumple con los condicionantes impuestos por el informe de Evaluación Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General de Transición Energética y Economía circular de 6 de septiembre de 2023, publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 2 de octubre de 2023.

Tres Cantos, a 15 de abril de 2024.—La cuarta teniente de alcalde, María del Mar Sánchez Chico de Guzmán.

(02/5.805/24)

