

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

- 45** *RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2026, del Director General del Suelo, por la que se da publicidad a los documentos con contenido normativo del Plan Especial de Redes Públicas Supramunicipales para habilitar el uso de vivienda pública en las Parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, en el municipio de Colmenar Viejo, pertenecientes a la red supramunicipal de equipamientos de la Comunidad de Madrid.*

La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 28 de enero de 2026, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo de 22 de enero de 2026, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente Plan Especial de Redes Públicas Supramunicipales para habilitar el uso de vivienda pública en las Parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, en el municipio de Colmenar Viejo, pertenecientes a la red supramunicipal de equipamientos de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, procede hacer público el contenido normativo del citado Plan Especial.

La pluralidad indeterminada de destinatarios del contenido normativo del Plan Especial de Redes Públicas Supramunicipales para habilitar el uso de Vivienda Pública en las Parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, aconseja su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID para garantizar su conocimiento por todas las personas interesadas.

En virtud de todo lo anterior,

RESUELVO

Dar publicidad a los documentos con contenido normativo del Plan Especial de Redes Públicas Supramunicipales para rehabilitar el uso de vivienda pública en las Parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, en el municipio de Colmenar Viejo, pertenecientes a la red supramunicipal de equipamientos de la Comunidad de Madrid, los cuales figuran como anexo a esta Resolución.

Madrid, a 23 de junio de 2026.—El Director General del Suelo, Ramón Cubián Martínez.

ANEXO

DOCUMENTOS NORMATIVOS

VOLUMEN 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Capítulo 1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

1.1. Disposiciones generales

Art 1.Objeto, naturaleza y características

1. El objeto del presente Plan Especial es permitir el uso vivienda colectiva de protección pública y establecer las condiciones de desarrollo de este uso en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "ARROYO ESPINO" y DC-3 del Sector SUP-4 "ADELFILLAS" del Plan General de Colmenar Viejo, calificadas todas ellas como uso Dotacional (DC), Red Pública de Equipamientos de carácter Supramunicipal.
2. La Naturaleza y fundamento del presente Plan Especial se basa en lo establecido en el artículo 50.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), en tanto en cuanto a definición y desarrollo de una Red Pública de Equipamientos, y en los artículos 51 y siguientes del citado cuerpo legal.
3. El presente Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación de las determinaciones pormenorizadas del territorio delimitado por el ámbito correspondiente a las Redes Públicas Supramunicipales de Equipamientos coincidentes con las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo del Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas", pertenecientes a suelos urbanizables sectorizados ya desarrollados y recepcionados por el Ayuntamiento, en el contexto del PGOU de Colmenar Viejo.

Es dependiente y derivado, y se somete, por tanto, al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Colmenar Viejo y los Planes Parciales que desarrollaron ambos sectores.

- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en el BOCM el acuerdo de aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM.

Art 2.Ámbito de aplicación. Alcance

1. El presente Plan Especial es de aplicación única y exclusiva sobre el territorio delimitado por el ámbito correspondiente a las tres parcelas de Red Pública Supramunicipal de Equipamientos denominadas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo del Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas", suelos urbanizables ya urbanizados y desarrollados del PGOU de Colmenar Viejo, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.
2. Alcance. Las presentes Normas Urbanísticas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas para la Red Pública de Equipamientos de las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo del Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas" definidas por cada uno de los Planes Parciales que ordenaron pormenorizadamente ambos Sectores y sus Proyectos de Reparcelación correspondientes, fijando las condiciones de

detalle no definidas en los citados instrumentos de planeamiento. En cualquier caso, estas Normas Urbanísticas deberán entenderse como complementarias del PGOU de Colmenar Viejo y de los mencionados Planes Parciales.

Art 3.Vigencia

1. El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y la presente Normativa Urbanística en el BOCM, de conformidad con las previsiones del artículo 66 de la LSCM.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la LSCM.

Art 4.Efectos

1. Este Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su normativa, será público, obligatorio y ejecutivo.
2. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento o Administración competente toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los Proyectos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
4. Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que sean necesarios al objeto de soportar la edificación pública prevista.

Art 5.Modificaciones del Plan Especial

1. Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la LSCM, siempre que concurran las siguientes circunstancias:
 - Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior.
 - Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la LSCM.

Art 6.Normas de Interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre

determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y la presente Normativa Urbanística y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (bien informativa y de ordenación) se considerará que prevalecerán aquéllos sobre estos.
4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquélla de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social y colectivo.

1.2. Normas generales de edificación

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Colmenar Viejo, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Normas Generales de la Edificación de dicho Plan General, establecidas en Volumen II. "Normativa General Urbanística", en su Capítulo 4.

De igual forma, se adoptan como propia la Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 25 de noviembre de 2021.

En cumplimiento del artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, 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, en las fases de proyecto se deberán considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, entre las que se cuentan las siguientes:

- Conveniencia de introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomentando el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético.
- Uso de purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de calefacción y salidas de humos.

Respecto a las medidas de adaptación ajustadas a la evaluación de vulnerabilidad y la identificación de riesgos se recomienda su implantación con el objetivo de corregir, minimizar o eliminar riesgos. De entre estas destacar:

- Las redes peatonales y zonas verdes con sombra
- Las cubiertas verdes y fachadas vegetales
- El uso de materiales de alta reflectancia
- Zonas verdes con especies de bajos requerimientos hídricos
- Sistemas de recogida y reutilización de aguas pluviales
- Aplicación de criterios de soleamiento y sombreado adecuados para facilitar la circulación de los vientos
- Disposición de las edificaciones evitando el efecto "barrera" para la evacuación de las aguas ante inundaciones

- Introducción de los criterios bioclimáticos en el diseño del viario y los espacios abiertos adaptado a la variedad climática diaria y anual.
- Utilización de materiales resistentes a los cambios bruscos de temperaturas
- Reducir la impermeabilización de superficies
- Plantación de árboles de sombra
- Aplicar criterios de orientación solar para atenuar necesidades de calefacción y aire acondicionado.
- Utilización de materiales más resistentes a los desastres naturales.

En lo referente a la afección de la calidad de los suelos, en el caso de que las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Se deberá garantizar que, en el caso de detectarse en las parcelas durante los trabajos de obras la existencia de residuos, se procederá a su caracterización por métodos adecuados, procediéndose a su gestión 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 de dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

En el supuesto de detectarse residuos peligrosos o indicios de contaminación, se llevará a cabo la correspondiente investigación, de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 1/2024, de 17 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

Los proyectos de edificación deberán tener especial consideración a la Exigencia Básica HS6 del CTE sobre la protección frente a la exposición al radón, toda vez que el municipio de Colmenar Viejo se encuentra incluido en el listado de municipio de Zona II, en los que, en base a las medidas realizadas por el Consejo de Seguridad Nuclear, se considera que hay una probabilidad significativa de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas, presenten concentraciones de radón superiores al nivel de referencia.

1.3. Normas generales de urbanización

En coordinación con lo establecido en el PGOU de Colmenar Viejo, se adoptan para el presente Plan Especial como propias las Normas Generales de Urbanización de dicho Plan General, Volumen II. "Normativa General Urbanística", en su Capítulo 3.

En lo referente a los vertidos de aguas residuales, y conforme a los informes emitidos en el periodo de tramitación del presente Plan Especial de Redes Supramunicipales, se deberá tener en cuenta las siguientes cuestiones:

Las conexiones contarán con características y tipología análogas a la red existente.

La red será separativa, en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector en el que se ubica y que conducirá dichas aguas hasta el emisario o colector municipal. Para dar cumplimiento a lo anterior.

Dado que en la actualidad no existe ningún punto de acometida a la red para dar abastecimiento de agua de consumo humano a las parcelas, que deberá solicitarse y ejecutarse junto con el proyecto básico de edificación, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse con lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo dichos criterios, por tanto las normas de dichas acometidas deberán dar cumplimiento a los requisitos de dicha empresa pública.

1.4. Medidas Generales de protección del Medio ambiente.

Con el objetivo de la protección del Medio ambiente, se tendrán en consideración las siguientes medidas.

1.4.1. Calidad del aire

La intensidad edificatoria es la medida más destacada de las que se han tomado para disminuir la producción de emisiones a la atmósfera. No obstante, se complementan con otras medidas como las que a continuación se exponen:

- Se deben de tener en cuenta la conveniencia de introducir diseños que permitan optimizar el aprovechamiento lumínico y energético natural, fomenten el empleo de energías renovables y potencien la disminución del consumo energético.
- Se deben desarrollar medidas de planificación dirigidas a la disminución del tráfico rodado mediante actuaciones que inciten al desplazamiento peatonal o ciclista y disuadan del empleo del vehículo privado.
- Se deberá recurrir al empleo de purificadores en las salidas de chimeneas, instalaciones de calefacción y salidas de humos.

1.4.2. Medio ambiente sonoro

Con el objeto de proporcionar mayor nivel de confort acústico en las viviendas que el Plan Especial posibilita implantar en las parcelas DSC-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas", se deberán dar cumplimiento a las siguientes medidas:

- Medidas preventivas
 - Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR" Protección frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación.
 - Los materiales de carpintería de ventanas y los muros de fachada deberá dar cumplimiento al índice de ruido para el uso residencial (menor a 65 dB).
 - Los edificios se ubicarán, orientarán y distribuirán evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
 - Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en las zonas de entrada y salida de vehículos de dichas parcelas. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido

producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.

- Medidas correctoras
 - Es necesario como medida correctora y mejora de la calidad acústica en las edificaciones de residencial, que toda parcela en el vallado posterior o testero de las parcelas (colindante a la zona verde y carretera M-607); se ejecutará con pantallas acústicas vegetales, metacrilato, policarbonato o similar con una altura máxima de 2,50 metros.
 - Además, y con el fin de ir del lado de la seguridad se deberá incorporar en las condiciones de edificación de las parcelas DCS-2 y DCS-1 del SUP -3 "Arroyo de Espino", la condición en los linderos laterales colindantes a la Calle Américo Vespucio de que la posición de la edificación cumpla con un retranqueo de 5 metros a dicha calle.

1.4.3. Contaminación lumínica

- Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, en este sentido, serán observadas las recomendaciones establecidas por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en el *"Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética"* y en la *"Guía para la Redacción del Resplandor Luminoso Nocturno"* del Comité Español de Iluminación. Asimismo, se deberá de tener en cuenta las recomendaciones de la Comisión Europea contenidas en el Libro Verde: Iluminemos el futuro (COM -2011- 889 final), sobre la llamada (Iluminación en estado sólido) (SSL), que se basa en materiales semiconductores fotoemisores (LED y OLED) que convierten en luz la electricidad.
- En el alumbrado de las zonas comunes de la parcela, las luminarias serán preferentemente de vidrio plano sin inclinación, con lámparas de LED.
- Para la iluminación del edificio, los proyectores se instalarán de arriba abajo. Si fuera preciso se instalarán viseras, paralúmenes, deflectores o aletas externas que garanticen el control de luz fuera de la zona de actuación. Cuando se ilumine de abajo hacia arriba, el apuntamiento no deberá superar los 2/3 de la altura del paramento vertical.

1.4.4. Suelos

Con el objeto de reducir y reutilizar los suelos del ámbito se deberá de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se recomienda la retirada de la tierra vegetal de las zonas donde se produzcan excavaciones, movimientos de tierras o acondicionamientos de terreno. Esta tierra vegetal, aparte de ser suelo fértil originado "in situ" y, por consiguiente, similar al existente en los alrededores y colonizable para la vegetación autóctona, posee una gran cantidad de semillas y microfauna simbiótica, con un elevado poder

autocolonizador, es decir, es un elemento valioso para la restauración de zonas cercanas.

- Los materiales excavados o la tierra vegetal que no resulten aptos para su reutilización en la obra o la restauración de otras zonas próximas y todos aquellos residuos inertes generados, serán depositados en vertederos controlados señalados por la Comunidad Autónoma de Madrid o en áreas acondicionadas a tal efecto.

1.4.5. Medio hídrico

Con el objeto de disminuir el consumo de agua a utilizar por los usos del Plan Especial y de dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en el proceso de tramitación del presente Plan Especial de Redes, se deberán de tener en cuenta consideraciones siguientes:

- Asegurar el drenaje, tanto longitudinal como transversal, del interior de la parcela, intentando no modificar los flujos de escorrentía natural preexistentes.
- En relación con el consumo de agua en zonas verdes, se proponen las siguientes medidas para disminuir el consumo de agua:
 - Se tenderá a la implantación de especies vegetales autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.
 - Se tenderá a no utilizar céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos. Se tendrá en cuenta la eliminación de éste y su sustitución por elementos de los “jardines xerófilos”, que permiten ahorros de agua cercanos al 60 por ciento, o su sustitución por una selección de los céspedes más rústicos.
- El aumento de la capacidad del suelo para retener agua se puede conseguir mediante los aportes de materia orgánica, preferentemente en forma de compost o de humus. Aplicar un grueso acolchado (tierra de albero, volcánica, ladrillo molido) al suelo desnudo es la técnica más usada para limitar las pérdidas de agua.
- En todas las zonas verdes se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e instalación de detectores de humedad en el suelo.
- Si es posible, se diseñarán redes de riego con aguas regeneradas procedentes del proceso de depuración, procedentes de las redes de agua regenerada en las proximidades del ámbito. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, la reutilización de aguas depuradas requerirá de concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.
- Dentro de los espacios libres interiores se deberán implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible con los que se reduzca/lamine la incorporación de aguas de

lluvia en la red de alcantarillado municipal. La gestión de dichos SUDS en ningún caso será competencia del Canal de Isabel II.

- En la redacción de las actuaciones que surjan como consecuencia del Plan Especial de Redes Supramunicipales se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
- Para el caso de nuevas actuaciones, si las mismas se desarrollaran en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.
- En el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente al Organismo de Cuenca estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes. Para la elaboración del estudio hidrológico-hidráulico se recomienda utilizar como referencia la Guía metodología para el desarrollo del SNCZI que presenta las metodologías de cálculo de acuerdo con el estado de avance de la técnica actual y permite obtener resultados que pueden ser comparables con los ya realizados y que forman parte del SNCZI. En dicho estudio deberán reflejarse la zona de flujo preferente y la zona inundable.
Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del texto refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, **les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes** si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o a la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14 bis** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto, lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar la declaración responsable sobre riesgo de inundación existente indicada en dichos artículos.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- En los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en lo relativo a la calidad de las aguas como a la capacidad de desagüe del cauce y de laminación de las márgenes. En este sentido, se adoptarán

medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos. Por otro lado, en el caso de que las actuaciones conlleven modificaciones sensibles del relieve natural del terreno dentro de la zona inundable se deberá analizar el posible aumento de la inundabilidad en el entorno inmediato.

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- Se informa que la red de colectores, en cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico, deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización de vertidos, regulada en el artículo 100 del TRLA y el artículo 245 y siguientes del RDPH.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- Cualquier actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá atender a lo indicado en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
- Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del

aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.

- La planificación urbanística tendrá en cuenta que la escasez de agua es un factor limitante de primer orden. En este sentido, se pondrán en práctica medidas dirigidas tanto a la conservación de los recursos existentes como a la minimización de su consumo. Por ello se recomienda la necesidad de que los proyectos básicos de construcción contengan medidas para disminuir el consumo de agua con mecanismos adecuados en griferías, inodoros, duchas y, en su caso, con la instalación de electrodomésticos eficientes en cuanto al ahorro de agua.

1.4.6. Vegetación y fauna

- Durante el replanteo y antes de iniciar las acciones de excavación, se señalarán aquellos árboles y masas arbustivas que quedan dentro de la zona de obras y que no vayan a ser respetados porque interfieran con el buen desarrollo de los trabajos, para su notificación a las autoridades competentes.
- Poda de las ramas que puedan verse afectadas por el movimiento de maquinaria y camiones durante las obras. Se evitará de este modo la rotura accidental de las mismas que puede provocar desgajamientos con efectos muy negativos para la viabilidad de los árboles.
- Se rodeará la zona radical del árbol o grupo de árboles con un cercado fijo de 1,20 a 1,80 metros de altura, protegiendo a los ejemplares de posibles daños mecánicos, heridas y golpes en su corteza, madera y raíces producidas por el paso de maquinaria o por acciones relacionadas con la actividad en la zona de obras.
- En caso de ser inevitable el corte de raíces o se produzca su rotura accidental durante las operaciones, se estudiará la conveniencia de realizar podas a fin de equilibrar la parte aérea del árbol y el sistema radical.
- Las heridas producidas por la poda o por movimientos de la maquinaria u otras causas, deben ser cubiertas por un mastic antiséptico, con la doble finalidad de evitar la penetración de agua y la consiguiente pudrición y de impedir la infección. Se cuidará que no queda bajo el mastic ninguna proporción de tejido o sano y de que el corte sea limpio y se evitará usar mastic cicatrizante junto a injertos no consolidados.
- Una vez finalizadas las obras se realizará una limpieza exhaustiva de los terrenos colindantes a la obra dejándolos en las mejores condiciones posibles para su posterior revegetación y ajardinamiento.
- Como ya se ha señalado, se tomarán criterios de minimización de contaminación acústica, de los suelos y de las aguas, para evitar molestias a la fauna ubiquista existente en el ámbito.

1.4.7. Protección del medio urbano.

- En la relación a la adopción de medidas correctoras, a modo indicativo, se propone:

- Estudio detallado de los acabados arquitectónicos.
- Intervención de profesionales cualificados en la definición de la integración paisajística y diseño de acabados de las instalaciones.
- Adecuada integración del color y de las estructuras en el paisaje.
- La integración cromática se realizará mediante la utilización de tonalidades naturales similares a las del entorno. Se deberá coordinarse con la normativa que se establezca para la señalización y rotulación, como se indica con posterioridad.

1.4.8. Redes de comunicaciones electrónicas

- En relación con la instalación de antenas de comunicaciones electrónicas, se deberá estudiar el impacto visual de este tipo de instalaciones, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones.

1.4.9. Gestión energética

- Aprovechamiento de la iluminación natural. Se recomienda la iluminación natural de la edificación porque permite un gran aprovechamiento de la energía solar en forma pasiva, ya que primero utilizamos la parte visible del espectro solar y posteriormente es posible beneficiarse de su conversión en calor. Sin embargo, ninguna fuente de luz debe originar incomodidad, evitando la visión directa de áreas excesivamente brillantes y dotando a las aberturas de elementos tamizadores de luz que puedan utilizarse en caso de necesidad.
- Aprovechamiento energético natural. La forma óptima de un edificio será aquella en la que se pierda un mínimo de calor en invierno y gane un mínimo de calor en verano. Para obtener una forma ideal es importante una buena exposición al Sur, al mismo tiempo que debe minimizarse la exposición a Este y Oeste.
- Consumo de energía. El control y la regulación, junto con una correcta elección de la fuente de luz y de la luminaria, permiten conseguir un importante ahorro de energía en la instalación de alumbrado. El diseño de las instalaciones de calefacción con criterios de zonificación, incorporando equipos de alta eficiencia energética y disponiendo de mecanismos de control y regulación integrados permite reducir el consumo de energía y las emisiones contaminantes. Además, su funcionamiento responderá a pautas de gestión energética incorporando un programa de mantenimiento adecuado.
- Ahorro del consumo de agua caliente sanitaria. La minimización del consumo se consigue principalmente con mecanismos de ahorro en los puntos de consumo y sensibilización de ahorro del usuario. En la utilización de agua caliente sanitaria se debe emplear sistemas de regulación, aparatos de alta eficiencia energética, así como controlar las pérdidas de temperatura en la instalación mediante un aislamiento adecuado.
- Empleo de energías renovables. Para fomentar el empleo de energías renovables, el desarrollo del proyecto de edificación estudiará la viabilidad de incorporar a los procesos constructivos la instalación de sistemas de captación y utilización de

energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria.

1.4.10. Gestión de residuos

La gestión de residuos de la actuación propuesta por la presente planificación se basa en la aplicación de los siguientes criterios según la tipología de residuo que se genere:

- Se deberá de prever la reserva de suelo donde localizar contenedores de recogida selectiva de basuras, sin que ello haya de sufrir ninguna merma de la superficie de suelo público destinado a viales, aceras, zonas verdes, etc. Estas zonas acondicionadas facilitarán la colocación de los contenedores, su identificación por los usuarios y su adecuada recogida.
- Los residuos consistentes en envases, cajas de cartón, envolturas de plástico, cartón ondulado, etc., serán recogidos y gestionados por una empresa subcontratada. Su almacenamiento se realizará en contenedores adecuados para este fin.

1.4.11. Sistema de gestión ambiental.

El contratista de las obras deberá contar con un Sistema de Gestión Medioambiental (S.G.M.A.) que, además de garantizar el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables, lleve a cabo la mejora continua de actuaciones con vistas a reducir el impacto medioambiental a niveles que no sobrepasen los correspondientes a una aplicación económicamente viable de la mejor tecnología disponible.

1.5. Condiciones a observar en la realización de trabajos en las proximidades de instalación de MADRILEÑA DE GAS en servicio**1.5.1. Condiciones generales**

La empresa que ejecute trabajos en las proximidades de instalaciones de MADRILEÑA RED DE GAS deberá estar en posesión de los planos de las instalaciones existente en la zona.

Si fuere necesario desviar las instalaciones de MADRILEÑA RED DE GAS es preciso que, previamente al inicio de las obras, se proceda por ambas empresas a la firma del acuerdo, donde se recogen los pactos alcanzados en las negociaciones.

Todos los costes derivados de la ejecución de los trabajos en las inmediaciones o sobre las canalizaciones de gas efectuadas, serán por cuenta del promotor de los mismo.

MADRILEÑA RED DE GAS, en el supuesto de sufrir daños en sus instalaciones en servicio, se reserva el derecho de aprender las acciones legales que considere oportunas, así como reclamar las indemnizaciones a que haya lugar.

Todos los daños a personas e instalaciones que pudieran producirse como consecuencia de las obras, serán por cuenta del promotor de las mismas, incluso los derivados de un eventual corete de suministro de gas.

Cualquier ampliación o instalación adicional a la solicitada por el afectante, será motivo de autorización expresa.

Los trabajos en afección a la canalización de as se caracterizarán en todo momento por la preservación del entorno y del medio ambiente.

1.5.2. Condicionados técnicos generales

Adicionalmente a lo incluido en el punto anterior, y con objeto de garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones, deben de darse cumplimiento a los siguientes condicionantes técnicos.

Antes del inicio de los trabajos se requiere la autorización y supervisión pro le personal de MADRILEÑA RED DE GAS, para lo cual, con un mínimo de 24 horas de antelación, se comunicará la intención de iniciar los mismos utilizando el formato que se adjunta a la siguiente dirección:

MADRILEÑA RE DE GAS, Servicios Técnicos

C/ Virgilio 2B Edificio 2-Ciudad de la Imagen

28223 Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Teléfono 91.589.97.60/ 91.589.98.96

Fax 91.589.99.69

Email: ssttmrg@madrilena.es

Si existiera la posibilidad de afección o retranqueo de nuestras instalaciones deberán comunicarlo a la siguiente dirección de correo electrónico: ssttmrg@madrilena.es.

Antes de comenzar cualquier obra, teniendo en cuenta que durante los trabajos las tuberías estarán en servicio, se deberán extremar las medidas de precaución para evitar que las mismas sufran cualquier desperfecto. Las cotas incluidas en los planos tienen

carácter orientativo, por lo que deben ser confirmadas en campo. Se consultará con MADRILEÑA DE GAS cualquier duda al respecto.

Deberá comunicarse a MADRILEÑA RED DE GAS la aparición de cualquier registro o accesorio complementario de la instalación de gas, identificado como tal, o que presumiblemente se crea pueda formar parte de ella, siempre que no esté definido en los planos de servicio suministrados.

En este sentido se indica que en las proximidades de las tuberías de gas pueden existir otras canalizaciones complementarias destinadas a la transmisión de datos, por lo que deberán extremarse las precauciones cuando se realicen trabajos en sus inmediaciones.

Las tuberías e instalaciones no están diseñadas para soportar sobrecarga de maquinaria pesada, por lo que, si han de situarse grúas o circular vehículos sobre las mismas que pudieran originar daños, deberá ponerse esta circunstancia en conocimiento de MADRILEÑAS DRED DE GAS con objeto de establecer los pasos necesarios debidamente señalizados y protegidos con losas de hormigón, chapa de acero o similar.

Así mismo, queda prohibido el acopio de materiales o equipos sobre las canalizaciones de gas y sus instalaciones como arquetas, tomas de potencial, respiraderos, etc. Garantizándose en todo momento el acceso a la canalización de gas a fin de efectuar los trabajos de mantenimiento y conservación adecuados.

Durante el desarrollo de los trabajos en las inmediaciones de la tubería de gas se prohíbe hacer fuego o emplear elementos que produzcan chispas.

En el caso de que se detecte una fuga o perciba olor a gas, deben de suspenderse inmediatamente todo tipo de trabajos en el entorno de la instalación y de inmediato se avisará al CCAU de MADRILEÑA RED DE GAS, comunicando esta circunstancia.

Caso de ser preciso hacer alguna cala de reconocimiento para comprobar la ubicación de las instalaciones de gas, ésta se realizará en presencia de un representante cualificado de MADRILEÑA RED DE GAS.

La cala se efectuará con medios manuales, quedando prohibido por razones de seguridad la utilización de medios mecánicos, permitiéndose exclusivamente el uso de martillo mecánico de mano para la rotura del pavimento.

Se intensificarán las precauciones a 0,40m sobre la cota estimada de la tubería, o ante la aparición de la malla o banda amarilla de señalización, utilizando para la excavación exclusivamente, como se ha indicado anteriormente, medios manuales, haciendo incidir la pala sobre el fondo de excavación con un ángulo inferior a 45°.

Especial cuidado requerirán las obras de excavación o vaciado de terrenos, perforación dirigida, tunelación, etc., que pueden afectar a la tubería por debajo o lateralmente.

En el caso de usos de explosivos en las inmediaciones de las canalizaciones de gas, su uso estará limitado, de acuerdo al condicionado específico que se fije al efecto.

Si durante la realización de las obras la tubería de gas necesariamente tuviera que permanecer al descubierto, será por tiempo imprescindible, procediendo el contratista a proteger y soportar la tubería de gas de acuerdo a las indicaciones de MADRILEÑA RED DE GAS.

En el caso de que se efectúen compactaciones, ésta se realizará de forma que la transmisión de vibraciones a la tubería de gas no supere los 30mm por segundo.

Las canalizaciones que hayan quedado total o parcialmente al descubierto por causa de la obra, será tapadas, en todos los caos, en presencia de un representante de MADRILEÑA RD DE GAS, una vez realizada las comprobaciones pertinentes.

Los tramos al descubierto de tuberías de acero, se protegerán con manta antirroca para evitar desperfectos en el recubrimiento y, si por cualquier circunstancia, se produjera algún daño en el mismo, será reparado antes de enterrar la canalización. En caso contrario se puede originar un punto de corrosión acelerado que desembocaría en una perforación de la tubería.

Cuando las obras a realizar sean canalizaciones (eléctricas, telefónicas, agua, etc.), se tendrá en cuenta la exigencia de distancias mínimas a mantener en todos los casos entre ambos servicios.

De modo genérico, se indican en el cuadro siguiente las distancias a observar, en función de los distintos rangos de presión:

DISTANCIA	RANGO	CRUCE	PARALELISMO
MÍNIMA	MOP < 5 bar	0,2 m	0,2 m
	5 bar ≤ MOP < 16 bar	0,2 m	0,4 m
RECOMENDADA	MOP < 5 bar	0,6 m	0,4 m
	5 bar ≤ MOP < 16 bar	0,8 m	0,6 m (1)

(1) 2,5 m en zona semiurbana y 5 m en zona rural.

En el caso de que no puedan mantenerse las distancias mínimas indicadas debe informarse a MADRILEÑA RED DE GAS, para adoptar las medias de protección que se consideren convenientes.

Las tuberías de acero al carbono están protegidas contra la corrosión mediante un revestimiento aislante y un sistema eléctrico de protección catódica. Para el correcto funcionamiento de esta protección es de vital importancia para la integridad de dicho revestimiento. Se comunicará a MADRILEÑA RED DE GAS cualquier daño que se advierta en el mismo.

Se instalarán, de acuerdo a las indicaciones del personal técnico de MADRILEÑA RED DE GAS, una o varias cajas de toma de potencial (a facilitar por MADRILEÑA RED DE GAS) con objeto de medir y calibrar la posible influencia de la Protección Catódica a los gasoductos y viceversa, en el caso de que éste sea de acero.

Teléfono de urgencias. Para cualquier incidencia que pueda suponer riesgo: CCAU (CENTRO DE CONTROL DE ANTENCION DE URGENCIA) 900 60 10 10

Las instrucciones anteriormente incluidas en el presente condicionado, deberán estar disponibles permanentemente en el lugar de trabajo.

1.6 Ordenanzas reguladoras

Para el ámbito de aplicación del presente Plan Especial, las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, será de aplicación la siguiente Norma Particular:

1.6.1 Norma Particular de las parcelas dotacionales supramunicipales DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”

Art 1.Ámbito de aplicación

La presente Norma Particular se aplica a las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”.

Art 2.Carácter

Se trata de superficies de dominio público afectas a un servicio público, cuyas reservas fueron exigidas por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art 3.Condiciones de diseño urbano

Para el desarrollo del uso característico de Dotación Comunitaria será de aplicación:

- Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.
- Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, la Ordenanza Dotaciones Comunitarias o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-4 “Adelfillas”.

Para el desarrollo del uso compatible 97 de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.

Art 4.Condiciones de aprovechamiento

Para el desarrollo del uso característico de Dotación Comunitaria será de aplicación:

- Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.
- Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, la Ordenanza Dotaciones Comunitarias o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”.

Para el desarrollo del uso compatible vivienda colectiva de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.

Art 5.Condiciones de uso

Para las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, además de los usos compatibles/complementarios definidos en la Ordenanza Dotación Comunitaria o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”, se establece el uso VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CUALQUIERA DE SUS TIPOLOGÍAS como compatible/complementario al 100%.

Para la parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”, además de los usos compatibles/complementarios definidos en la Ordenanza Dotaciones Comunitarios o Equipamiento (DC) de la Normativa del Plan Parcial del Sector SUP-4 “Adelfillas”, se establece el uso VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CUALQUIERA DE SUS TIPOLOGÍAS como compatible/complementario al 100%.

El resto de las condiciones de uso se mantienen sin alteración en ambas ordenanzas.

Art 6.Condiciones singulares

Para la implantación del uso característico de Dotación Comunitaria, las condiciones de ocupación, altura, edificabilidad, etc. se podrán adaptar a la singularidad de las edificaciones que se proyecten, de tal modo que a través de Planes Especiales o a través de Estudios de Detalle concretos y posteriores, se podrán regular las excepciones de sus arquitecturas y sus instalaciones específicas.

Para el desarrollo del uso compatible vivienda colectiva de protección pública serán de aplicación las condiciones que se establecen en el punto 1.4.1. *Normativa particular para el desarrollo del uso vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”* del presente Capítulo.

1.6.2 Normativa particular para el desarrollo de vivienda colectiva de protección pública en las parcelas DCS-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino” y DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”

Se redacta la presente norma particular basada en las aprobadas para el Vivienda colectiva en los Planes Parciales de los Sectores a los que pertenecen las parcelas objeto del presente Plan Especial.

Art 1.Condiciones de diseño urbano

1. Tipología de edificación: será bloque o manzana abierto, aislado o adosado.
2. Parcelación: la superficie mínima de parcela será de 2.000 m²s.
3. Alineaciones y retranqueos: la posición de la edificación en la parcela cumplirá las siguientes condiciones:
 - a. Los retranqueos a calle tendrán una dimensión mínima de 5 metros.
Se deberá realizar un cerramiento de parcela, en los términos establecidos en la Ordenanza de la Edificación de Colmenar Viejo.
 - b. Al resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 5 metros, debiéndose respetar la línea límite de edificación definida en los Planes Parciales de los Sectores SUP-3 “Arroyo del Espino” y SUP-4 “Adelfillas” respecto a la carretera M-607, grafiada en el plano O-3. *Afecciones*.
4. Separación mínima entre bloques dentro de la misma parcela. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.
5. Fondo y longitud máxima de la edificación: la anchura máxima de los bloques será de 24 metros y la longitud máxima de los bloques será de 60 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos al menos del 10% de la longitud del bloque menor, con un mínimo de 4 metros.

Art 2.Condiciones de aprovechamiento

1. Densidad máxima de viviendas: se permite un máximo de 332 viviendas en el conjunto de las tres parcelas, en régimen de vivienda de protección pública (VPP) en cualquiera de sus tipologías.
El número máximo de viviendas de cada una de las parcelas será el siguiente:
 - a. Parcela DCS-1 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”: 81 viviendas.
 - b. Parcela DCS-2 del Sector SUP-3 “Arroyo del Espino”: 99 viviendas.
 - c. Parcela DC-3 del Sector SUP-4 “Adelfillas”: 152 viviendas.
2. Ocupación máxima:
 - a. La ocupación máxima permitida sobre rasante será del 60% de la parcela.
 - b. La ocupación máxima permitida bajo rasante será del 80% de la parcela.
3. Número máximo de plantas. Altura máxima:
 - a. El número máximo de plantas será de 3 (planta baja + dos plantas de piso) + planta bajo cubierta o ático.

- b. La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta y 4,00 para planta baja.

4. Edificabilidad máxima: la edificabilidad máxima permitida será de: 0,75 m²c/m²s.

El cómputo de esta edificabilidad se realizará de acuerdo con lo regulado en la Normativa Urbanística del PGOU de Colmenar Viejo.

Art 3.Condiciones estéticas

1. Cubiertas: podrán ser planas o inclinadas. La pendiente máxima de las mismas será 30º (grados) sexagesimales.

Las cubiertas se podrán aprovechar para situar aquellos elementos que contribuyan a un mayor ahorro energético en el edificio. Dichos elementos se deberán disimular en la medida de lo posible, de modo que no suponga un impacto visual desde el suelo.

El material de cubierta será libre, siempre y cuando tenga una directriz de composición homogénea que realce el conjunto arquitectónico que se construya.

2. Fachada: Las fachadas serán de composición y materiales libres, evitando materiales que sean disconformes con la calidad que requiere esta zona urbanística.

En cualquier caso, se priorizarán el diseño y los materiales de acabado que favorezcan la eficiencia energética del edificio

Art 4.Otras condiciones

1. Tramitación:

- a. No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la definición de las alineaciones y rasantes de las parcelas, entendiéndose suficientes las determinaciones del presente Plan Especial para la redacción de los proyectos de edificación de las parcelas.

- b. En los proyectos de edificación deberán incluirse las condiciones y características de las urbanizaciones interiores de las parcelas.

2. Conjuntos inmobiliarios: se permiten.

3. Condiciones de los espacios libres interiores:

- a. Los espacios destinados por los proyectos de edificación a jardín privado o espacio de parcela que existan entre y alrededor de las edificaciones principales no podrán ser ocupados por edificación, salvo con edificios auxiliares (almacenes, vestuarios, aseos, zonas de aparcamiento en superficie, cenadores, porches, etc.) adecuados a su función, de una planta y de superficie menor al 10% de la dicha superficie libre, con un máximo de 20 m² de edificación, excepto para usos deportivos al servicio de las edificaciones principales, en cuyo caso la superficie edificada es libre siempre que se justifique su necesidad en relación al uso que se destine.

- b. La edificación auxiliar de dicho espacio libre privado no computará a efectos de cálculo de la superficie máxima edificable, conforme a lo dispuesto en el art.24 de la Ordenanza de la Edificación del municipio de Colmenar Viejo.

- c. La superficie de los espacios libres interiores o de jardín privado no requieren necesariamente ser ajardinada, y puede ser ocupada bajo rasante.
- d. Dentro de los espacios libres interiores se deberán implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible con los que se reduzca/lamine la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado municipal. La gestión de dichos SUDS en ningún caso será competencia del Canal de Isabel II.

4. Plazas de aparcamiento:

- a. En cada parcela se exige, como mínimo, 1,5 plazas/100 m²c de edificación.
- b. Las plazas de aparcamiento se situarán en el interior de la parcela y deberán desarrollarse, mayoritariamente bajo rasante, agrupando, en la medida de lo posible, los sótanos para optimizar excavaciones y disminuir las rampas de acceso.
- c. A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Especial, se considerará como tal la definida en la correspondiente Normativa Urbanística del PGOU de Colmenar Viejo.
- d. Los garajes se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 1.15 del Capítulo 2, Sección 2, del Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Colmenar Viejo, y en lo dispuesto por la Ordenanza de la Edificación del municipio de Colmenar Viejo.

5. Trasteros: Cada vivienda contará con un trastero asociado que se situará, preferentemente, bajo rasante.

6. Suministro eléctrico: de forma previa a la solicitud de licencia, deberá realizarse consulta en la compañía suministradora eléctrica, para que ésta indique la correcta definición del tipo de acometida que deba finalmente ejecutarse, en función de la demanda eléctrica de cada edificio proyectado.

7. Arbolado: La implantación de las edificaciones, contendrán en el proyecto de edificación correspondiente, las medidas necesarias para dar correcto cumplimiento a la Ley 8/2005, de 26 de Diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid así como a lo establecido en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Colmenar Viejo en lo referente al arbolado del interior de las parcelas.

8. En lo referente a los vertidos de aguas residuales:

Las conexiones contarán con características y tipología análogas a la red existente.

Los proyectos de edificación deberán contar con redes interiores y acometidas a la red municipal de tipo separativo, en ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector en el que se ubica y que conducirá dichas aguas hasta el emisario o colector municipal. Para dar cumplimiento a lo anterior, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

No deberá incorporarse, en ningún caso, a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Los posibles cambios de las acometidas existentes, por modificación en número, diámetro y/o posición de las mismas deberán ser valorados por los Servicios Técnicos Municipales.

Las obras de ampliación o modificación en la red de saneamiento municipal que, en su caso, pudiera ser necesario realizar debido al cambio de uso, deberán ser ejecutadas por cuenta del promotor de las obras de edificación.

9. Con el objeto de proporcionar mayor nivel de confort acústico en las viviendas que el Plan Especial posibilita implantar en las parcelas DSC-1 y DCS-2 del Sector SUP-3 "Arroyo Espino" y DC-3 del Sector SUP-4 "Adelfillas", se deberán dar cumplimiento a las siguientes medidas:

- Medidas preventivas
 - Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR" Protección frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación.
 - Los materiales de carpintería de ventanas y los muros de fachada deberá dar cumplimiento al índice de ruido para el uso residencial (menor a 65 dB).
 - Los edificios se ubicarán, orientarán y distribuirán evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
 - Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en las zonas de entrada y salida de vehículos de dichas parcelas. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento. Asimismo, se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.
- Medidas correctoras
 - Es necesario como medida correctora y mejora de la calidad acústica en las edificaciones de residencial, que toda parcela en el vallado posterior o testero de las parcelas (colindante a la zona verde y carretera M-607); se ejecutará con pantallas acústicas vegetales, metacrilato, policarbonato o similar con una altura máxima de 2,50 metros.
 - Además, y con el fin de ir del lado de la seguridad se deberá incorporar en las condiciones de edificación de las parcelas DCS-2 y DCS-1 del SUP -3 "Arroyo de Espino", la condición en los linderos laterales colindantes a la Calle Américo Vespucio de que la posición de la edificación cumpla con un retranqueo de 5 metros a dicha calle.

10. Vías pecuarias.

Cualquier vallado de parcela, tanto si se trata de una medida acústica como si su naturaleza es cualquier otra, deberá ubicarse siempre fuera del dominio público pecuario.

Las distintas infraestructuras de servicios urbanos que afecten al dominio público pecuario, han de ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior competente en materia de vías pecuarias.

(03/10.729/26)

