

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL P.E.R.I. “LAS CABEZUELAS” EN EL ÁMBITO “UA-5”

GUADARRAMA. (MADRID)

JULIO 2025

INDICE GENERAL

1 - MEMORIA	1
2- NORMAS URBANISTICAS	88
3 – ANEXOS	128
ANEXO. 1: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ...	135
ANEXO. 2: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	137
ANEXO. 3: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	153
ANEXO. 4: RESUMEN EJECUTIVO.	168
ANEXO. 5: INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINSTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE.	178
4 – PLANOS	179

1 - MEMORIA

INDICE MEMORIA:

1. ANTECEDENTES. EL PERI DE LAS CABEZUELAS Y LA ORDENACIÓN DE LA UA-5.....	3
1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL PERI DE LAS CABEZUELAS	3
1.2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UA-5.	8
1.3. LA INICIATIVA DE PLANEAMIENTO DE 2006.	12
1.4. CONCLUSION.....	14
2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	15
3. REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.....	17
3.1. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO	17
3.2. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	17
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.	25
4.1 . LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	25
4.2 . ACCESOS Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON LA TRAMA URBANA.....	26
4.3 . SITUACIÓN CATASTRAL.....	28
4.4 . ESTADO ACTUAL.....	30
4.4.1. <i>Topografía, morfología y geotecnia.....</i>	<i>30</i>
4.4.2. <i>Climatología.....</i>	<i>31</i>
4.4.3. <i>Accesibilidad.....</i>	<i>31</i>
4.4.4. <i>Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.</i>	<i>32</i>
4.4.5. <i>Infraestructuras.....</i>	<i>40</i>
4.4.6. <i>Arbolado existente.....</i>	<i>41</i>
4.4.7. <i>Estructura de la propiedad del suelo y Aprovechamiento.....</i>	<i>42</i>
4.4.8. <i>Aspectos Medioambientales.</i>	<i>43</i>
5. OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DEL DESARROLLO. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	46
5.1. OBJETIVOS:	46
5.2. CONDICIONANTES:	46
5.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN:	53
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	58
6.1. ZONIFICACIÓN.....	58
6.2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.	60
6.3. ESTRUCTURA VIARIA.	63
6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	65
6.5. USOS. 65	
6.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	67

7. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	68
7.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	68
7.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	68
7.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	68
7.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	69
7.5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.....	70
8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.	71
9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	75
9.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.....	75
9.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.....	75
9.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	76
9.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	77
9.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.....	77
9.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.....	78
10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	79
10.1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....	79
10.2. METODOLOGÍA.....	80
10.3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	81
10.4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	83
10.5. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.....	83
10.6. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.....	83
10.7. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.....	84
10.8. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.....	85
10.9. CONCLUSIÓN.....	87

1. ANTECEDENTES. EL PERI DE LAS CABEZUELAS Y LA ORDENACIÓN DE LA UA-5.

1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL PERI DE LAS CABEZUELAS

Guadarrama dispone de unas Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente en Marzo de 1.985 (BOCM de 10 de Abril de 1985 y B.O.E de 15 de junio de 1985), que, redactadas por la denominada en aquella fecha Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, han constituido desde entonces el Planeamiento General para su desarrollo.

El capítulo 5 de las NNSS, donde describe la Estructura Urbana del Territorio, indica que en el suelo urbano se distinguen dos categorías, incluyendo cada una de ellas las siguientes zonas:

1 - Suelo urbano, con ordenación específica que aportan las Normas, formado por el suelo urbano cuya ordenación pormenorizada se incluye en las propias Normas, y que por tanto no precisan de ningún instrumento de ordenación para alcanzar la consideración de solar (Suelo Urbano Consolidado).

2 - Suelo urbano, con ordenación específica a completar por Plan Especial de Reforma Interior. En esta categoría se incluyen dos ámbitos, la Colonia de Navalafuente y Las Cabezuelas (Suelo Urbano no Consolidado).

El ámbito de Las Cabezuelas, se define en el plano 1 "Estructura Territorial. Clasificación del Suelo y Usos Globales del Suelo" de las Normas Subsidiarias:



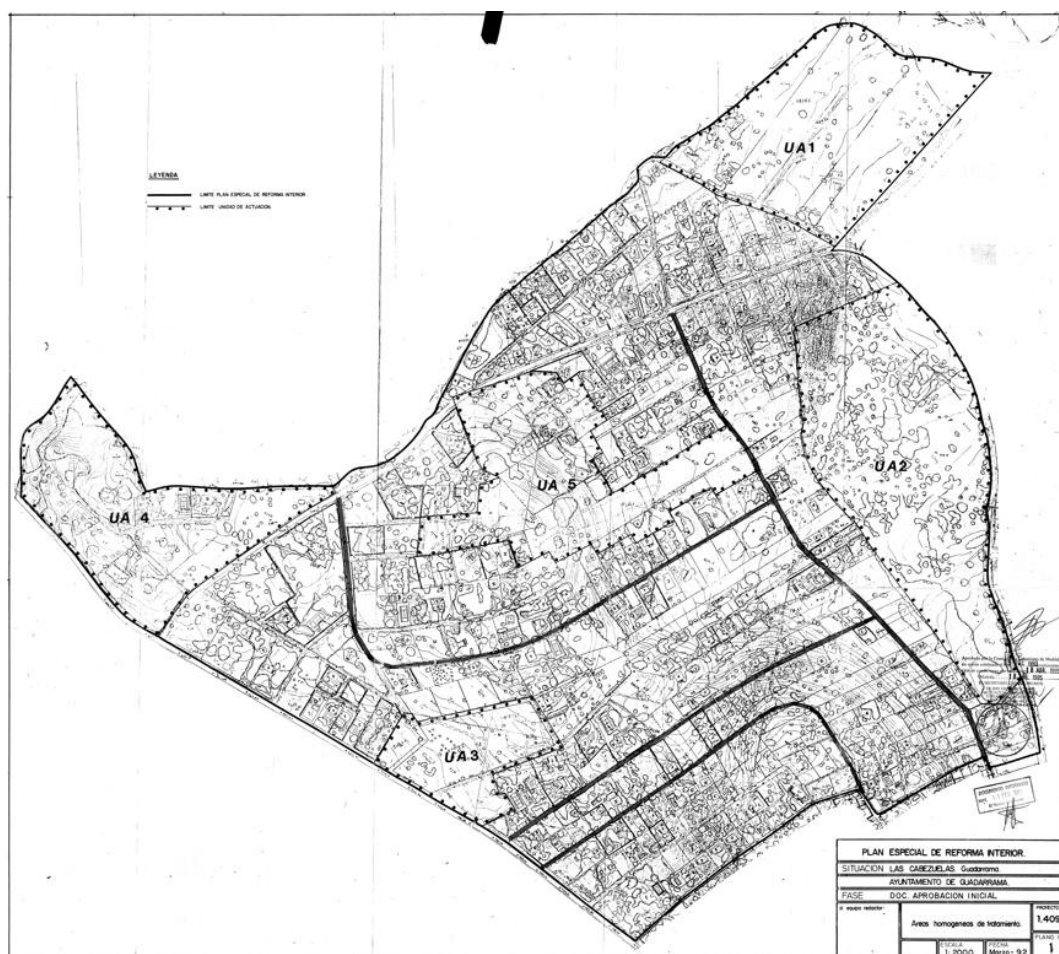
Límite del ámbito de las Cabezuela. Montaje sobre extracto del plano 1 de las NNSS

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID

De acuerdo con la correspondiente ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, incluida en las Normas Subsidiarias, y con objeto de establecer su ordenación pormenorizada, se redacta el **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de "Las Cabezuelas"**, que se aprueba definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 19 de octubre de 1993.

La publicación del acuerdo de aprobación se realizó en el BOCM nº 116, de 17 de mayo de 1995, si bien no se procedió a la publicación del contenido íntegro del Plan, por lo que ésta se publicó en el BOCM nº 180, de 30 de julio de 2008.

El Plan Especial distingue a su vez dos situaciones diferentes del suelo dentro del ámbito, una con un mayor grado de consolidación, en la que existen gran cantidad de parcelas, muchas de ellas edificadas, definidas por unos viarios en mayor o menor grado de urbanización, y otra, en las que no existe urbanización y el suelo se encuentra libre casi en su totalidad.

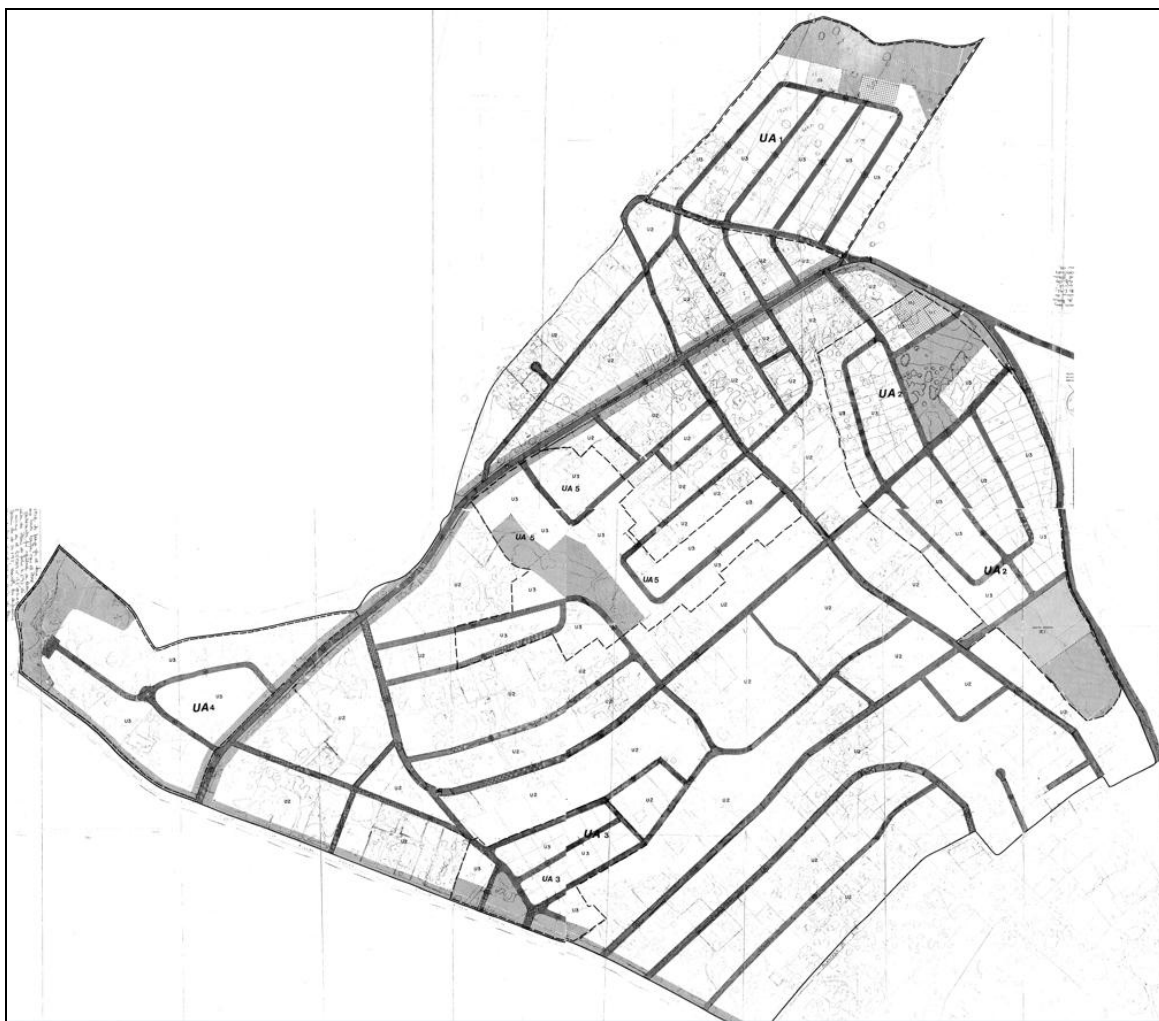


PERI de las Cabezuelas. Plano 1 "Áreas homogénea de tratamiento".

Se diferencian por ello dos grados, en función del nivel de consolidación de la urbanización:

- Grado 1: Áreas consolidadas con redes de infraestructura incompleta o carentes de infraestructuras, que necesiten nuevos trazados que afectan a la parcelación.
- Grado 2: Áreas de terreno sin ordenar.

El PERI **ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA TOTALIDAD DE SU ÁMBITO**, indicando no obstante, que las zonas pertenecientes al grado 2, y que por tanto podrán soportar la mayor parte de las cesiones previstas, deberán completar su desarrollo mediante la redacción de un Estudio de Detalle (que concrete las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes), su equidistribución y urbanización.



Ordenación. Montaje planos 2, 3 y 4 del PERI de las Cabezas

Para ello, los terrenos incluidos en el Grado 2, se incluyen en Unidades de Actuación Urbanística (UA) y se establece en ellas el sistema de compensación.

Concretamente se definen cinco Unidades de Actuación (UA), de las cuales, hasta este momento, han sido desarrolladas tres (UA-1, UA-2 y UA-3), quedando por tanto dos de ellas por desarrollar (UA-4 y UA-5).

El PERI describe el **Sistema de Actuación en las Unidades de Actuación** indicando:

"SISTEMA DE ACTUACIÓN EN LAS UNIDADES U.A.:

Forma de actuación mediante Estudio de Detalle, cuyo ámbito vendrá delimitado por el perímetro de la Unidad de Actuación correspondiente, con las condiciones específicas de aprovechamiento y cesiones que se fijan en cada una de ellas.

Los Estudios de Detalle desarrollarán la adaptación o reajuste de las alineaciones y rasantes señaladas y fijarán la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad.

Respetando y manteniendo las superficies destinadas a espacios libres y dotaciones de equipamiento comunitario o servicios de interés público o social que vienen determinados en el cuadro resumen de características generales y en los planos. Los servicios de interés público y social correspondientes a las unidades de actuación 4 y 5, y ante la dificultad de su localización dado la dispersión de la edificación consolidada existente, como caso excepcional, quedarán situados en sus porcentajes correspondientes en el Estudio de Detalle de cada unidad, en base a un mejor aprovechamiento de la misma."

A continuación se incluye el cuadro resumen de superficies.

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID

GRADO II	SUPERF.m2	SUP. DE CESION (m2)			TOTAL SUP. CESION (m2)	SERVICIO INTERES PUBLICO Y SOCIAL			NOMAXIMO VIV	TIPOLOG.
		ESP.LIBRES	C.DOCENT.	VIALES		PARQUE DEPT. m2 SUELO	EQ.COMER. m2 CONST.	EQP.SOCIAL m2 CONSTRU.		
V.A.1	85.870	17.745		9.040	26.785	1.580		956	85	V ₃
V.A.2	120.400	22.570	8.952	12.037	43.559		1.492	275	143	V ₃
V.A.3	32.692	6.756		4.456	11.212				32	V ₃
V.A.4	79.046	16.338		4.896	21.234	1.454		880	79	V ₃
V.A.5	78.372	16.195		4.288	20.483	1.442		873	78	V ₃
SUMA	396.380	79.604	8.952	34.717	123.273	4.476	1.492	2.984		

Cuadro resumen de superficies de las Unidades de Actuación del PERI. Se destaca la UA-5, objeto del presente Plan Especial.

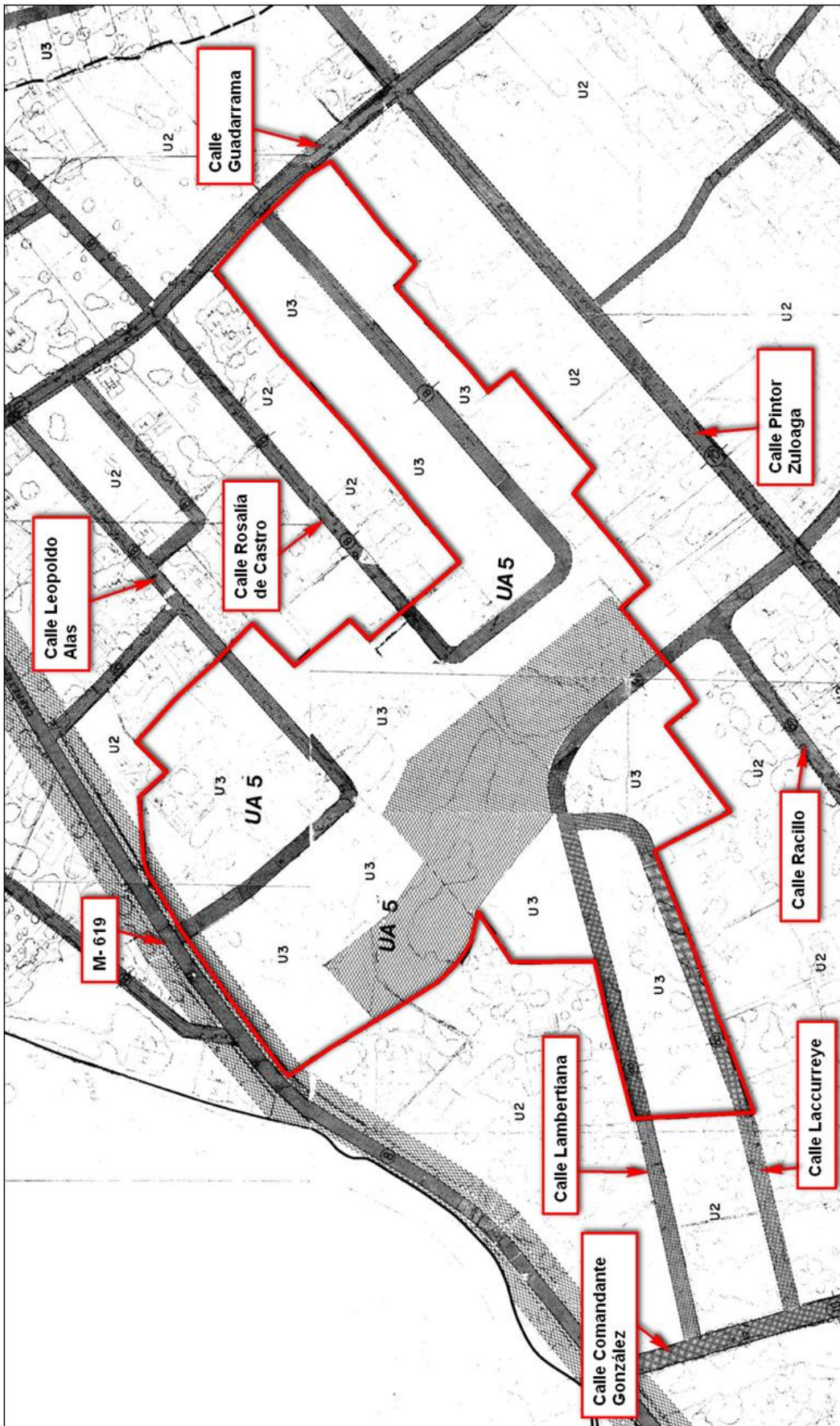
1.2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UA-5.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el PERI de las Cabezas ordena pormenorizadamente la totalidad del ámbito, definiendo cinco Unidades de Actuación Urbanística, a efectos de completar su desarrollo mediante el sistema de Compensación.

En la imagen siguiente, resultado del montaje de los planos de ordenación del PERI, se observa la ordenación pormenorizada de la UA-5, en la que proponen las acciones siguientes:

- Acceso directo al ámbito desde la carretera M-619, mediante un vial que conecta con la calle Leopoldo Alas.
- Continuidad de la calle Rosalía de Castro, hasta conectar, tras un giro dentro del ámbito, por la actual calle Pablo Picasso, con la calle Guadarrama.
- Continuidad de las calles Lambertiana y Laccurreye, que parten ambas de la calle Comandante González, hasta su encuentro y conexión, tras encontrarse con la calle Racillo, con la calle Pintor Zuloaga.
- Se califica como espacio libre la parte arbolada con la topografía más pronunciada del terreno.
- Calificación del resto del suelo como Residencial Unifamiliar, tipo U3 (parcela mínima de 500 m²).

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID



Ordenación pormenorizada. Localización de calles perimetrales.

Las superficies de suelo correspondientes a la ordenación pormenorizada, se concretan en la ficha de condiciones, con las características siguientes:

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR "LAS CABEZUELAS"

UNIDAD DE ACTUACION Nº5 (V.A.-5)

Clase de suelo: Urbano

A) Superficie total 78.372 m2

B) Zonificación general:

Residencial:

-Vivienda unifamiliar U3 54.701 m2

-Nº máximo de viviendas 78 m2

Parque deportivo 1.442 m2

Equipamiento social * 1.746 m2

Libre de parques y jardines 16.195 m2

Viario 4.288 m2

C) Dotaciones de cesión gratuita:

Libre de parques y jardines 16.195 m2

Viario 4.288 m2

D) Condiciones de planeamiento:

Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa.

* Superficie de suelo necesario que garantiza la edificabilidad de equipamiento (m2 construido) según cuadro general de superficies.

DOCUMENTO INFORMADO

Ficha de condiciones de desarrollo de la UA-5

Según se puede observar en la ficha, el suelo calificado con uso residencial, tipo U3, tiene una superficie de 54.701 m², lo que supone, aplicando el coeficiente de edificabilidad de la ordenanza U3 del PERI (0,5 m²/m²) una edificabilidad máxima de 27.350,50 m²c.

El número de viviendas máximo se establece en 78, por lo que considerando la edificabilidad máxima, la superficie media de vivienda sería de 350,6 m²c/viv.

Las superficies y edificabilidades de cesión con destino a dotaciones públicas se fijan por el PERI (y se justifican de forma global en éste) de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (que desarrollaba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976) por lo que, además de los suelos de cesión obligatoria (viario y espacios libres), prevé la calificación de suelo con destino a equipamientos deportivo y social, ambos de carácter privado.

Para el equipamiento deportivo se establece una superficie de suelo, pero para el uso social, el Reglamento de Planeamiento fijaba una superficie construida por vivienda, por lo que en el cuadro resumen de características del PERI, se indican 873 m²c, lo que, con un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m², supone los 1.746 m² de suelo que indica la ficha de condiciones.

Tras analizar la ordenación pormenorizada establecida por el PERI para la Unidad de Actuación UA-5, se detectan en la misma los siguientes **defectos, o inconvenientes**:

- La conexión directa con la carretera M-619 requiere el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, en concreto la Orden de Accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Orden del Ministerio de Fomento FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-1 C Trazado, de la Instrucción de Carreteras, por aplicación de la derogación de la Orden 23 de mayo de 2019, de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con esta orden y a la velocidad máxima de este tramo de carretera, es necesario para acceder y salir del ámbito, disponer carriles de aceleración y desaceleración, con unas longitudes mínimas que excederían el frente del ámbito a la carretera, y afectarían a las actuales conexiones con la carretera, fuera del ámbito de la UA-5.

- La conexión de la calle Lambertiana con la calle Pintor Zuloaga tiene dos problemas principales, en primer lugar la topografía del terreno donde se propone su trazado, que generaría unos viales con una pendiente aproximada del 15%, claramente incompatibles con las condiciones para un itinerario accesible por la Orden TMA/852/2021, 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, que establece una pendiente máxima longitudinal del 6%.

- El último tramo de esta conexión, además, se produce a través de una parcela privada residencial que se localiza fuera del ámbito, lo que impediría su materialización sin su expropiación previa, al no incluirse esta parcela en el ámbito de la UE.
- Las pendientes de los terrenos calificados como residencial unifamiliar más próximos a la zona tramada como espacio libre se encuentran muy arbolados y cuentan con una topografía con pendientes muy acusadas, que los hacen inviables para esta calificación.

1.3. LA INICIATIVA DE PLANEAMIENTO DE 2006.

Con fecha 9 de noviembre de 2006, la COMISIÓN GESTORA DE LA UA-5 DEL PERI DE LAS CABEZUELAS, presenta la iniciativa para el desarrollo por el sistema de compensación del ámbito, de conformidad con el artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, presentando los siguientes documentos:

- Acreditación de la representación por los propietarios que adoptan la iniciativa de al menos el 50 % de la superficie de la Unidad de Actuación, efectuada mediante notas simples registrales.
- Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Actuación.
- Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el BOCM nº 142 de 16 de junio de 2006 (corrección de errores BOCM nº 166 de 14 de julio de 2006) y en el Diario LA RAZÓN el 21 de junio de 2006.
- Proyecto de Urbanización de la UA-5 DEL PERI DE LAS CABEZUELAS.
- Estudio de detalle de la UA-5 DEL PERI DE LAS CABEZUELAS.

El Pleno del AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2006, acordó Estimar dicha iniciativa.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de julio de 2007, acordó **aprobar inicialmente el Estudio de Detalle** de la Unidad de Actuación nº 5 del PERI DE LAS CEBEZUELAS, así como someter el expediente al trámite de información pública por un plazo de veinte días.

El anuncio de aprobación inicial del Estudio de Detalle fue publicado en el BOCM nº 221 de 17 de septiembre de 2007.

En noviembre de 2009, la Comisión Gestora de la UA-5 del PERI de las Cabezuelas expone que, habiendo decidido **renunciar** al desarrollo del citado sector a través de la figura del **Estudio de Detalle**, ya que las determinaciones que se establecen en la ordenación, exceden claramente las competencias de esta figura de planeamiento de desarrollo de acuerdo con las atribuciones que le asigna la LSCM, solicita la tramitación de un Plan Parcial para el desarrollo del ámbito, documento que se aporta en diciembre de 2009.

El Plan Parcial se aprueba inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 23 de abril de 2010, publicándose dicho acuerdo en el BOCM nº 124, de fecha 26 de mayo de 2010. Se acuerda igualmente la apertura del preceptivo periodo de información pública, la solicitud de informes sectoriales y el sometimiento del Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental.

El Plan parcial, con algunas precisiones, desarrolla la ordenación pormenorizada que el PERI establece para la Unidad de actuación. Su contenido se analizará, como una de las alternativas de desarrollo, en apartados posteriores.

Con fecha 27 de abril de 2012, la Dirección General de Evaluación Ambiental, emite informe desfavorable al Plan Parcial, básicamente por los motivos siguientes:

- El Área de vías pecuarias informa que no se ha tenido en cuenta la existencia de la "Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López", cuyo trazado es coincidente con la carretera M-619.
- La Dirección General de Urbanismo informa que no se justifica adecuadamente el incremento del número de viviendas, de 78 a 98, mediante la reducción del tamaño mínimo de parcela, de 500 m² a 300 m².
- La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid informa desfavorablemente la propuesta de conexión del ámbito con la M-619, ya que contempla

giros a izquierdas, sin disponer los adecuados carriles centrales de espera, incumpliendo por tanto la entonces vigente Orden 3 de abril de 2002, que desarrolla el Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.

- La Dirección General de Protección Ciudadana, Cuerpo de bomberos, indica una serie de precisiones encaminadas a adecuar los viales para posibilitar que los vehículos del Cuerpo de Bomberos puedan circular y maniobrar adecuadamente (anchura de calzada y radios de giro).

- La Dirección General de Medio Ambiente informa que se considera importante la conservación y mejora de la vegetación natural existente principalmente en el cerro, con el fin de regular y controlar las escorrentías y régimen hídrico. Se propone limitar la urbanización a cotas bajas del cerro, donde comienzan las fuertes pendientes y la presencia de mayor cantidad de arbolado.

Tras la recepción del informe desfavorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental se paraliza el desarrollo por los promotores y hasta el día de hoy, no se ha producido ninguna actuación en relación al ámbito.

1.4. CONCLUSION.

Queda claramente justificado, y así lo confirma el informe anteriormente descrito, que **LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA ESTABLECIDA POR EL PERI** de las Cabezas **NO ES VIABLE** y es preciso adecuarla, tanto a los aspectos descritos en los informes emitidos, como a los condicionantes y preexistencias del ámbito.

Por todo ello, y con el objeto principal de mejorar las condiciones de las Redes Públicas y de la ordenación en general, se propondrá en el presente documento la modificación de la Ordenación Pormenorizada de la UA-5.

2. INTERÉS GENERAL Y MOTIVACIÓN. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Tal y como indica el artículo 4.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), “*el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística **deberá ser motivado**, con expresión de los **intereses generales** a que sirve*”.

En primer lugar, el **Interés general** que persigue la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI de Las Cabezas para la UA-5 es posibilitar la implantación de los suelos con destino a Redes Públicas previstos por el PERI, ya que con su configuración actual no es posible su ejecución, así como posibilitar la calificación de suelo con uso residencial tal y como previeron las Normas Subsidiarias.

La **motivación**, o la razón por la que se propone la tramitación del presente Plan Especial, con objeto de modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el PERI es considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen. La alternativa sería la tramitación de una modificación del PERI con el mismo objeto, procedimiento, además de innecesario, mucho más complejo y dilatado en el tiempo.

El **objeto** del presente Plan Especial es posibilitar la ejecución de las redes públicas de cesión, así como su obtención. Se conseguirá por tanto culminar a su vez los objetivos del PERI (y por tanto de las NNSS) para este ámbito.

La vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante) establece, en el artículo 50, la función de los Planes Especiales. La redacción de este artículo, dada por la *LEY 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio*, dice:

"Sección 2ª. Planes Especiales.

«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico

establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.

(...)

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

(...)

2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.

(...)"

En el presente caso, mediante la **mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI**, se persiguen los siguientes objetivos:

1 - La definición y ampliación de las redes públicas, al posibilitar la ejecución y obtención del suelo previsto como red pública en el PERI.

2 - La mejora del medio urbano, al concretar las condiciones de desarrollo del ámbito, tanto en cuanto a la calificación del suelo, la definición de las alineaciones y rasantes y las condiciones de ordenación pormenorizadas, posibilitando por tanto su desarrollo, completando la trama urbana y las dotaciones del entorno.

<p>Queda por tanto plenamente justificada la procedencia de la redacción de un Plan Especial para lograr los objetivos descritos.</p>
--

3. REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

3.1. MARCO NORMATIVO URBANÍSTICO

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **autonómico** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
- A nivel **municipal**, las Normas Subsidiarias de Guadarrama, aprobadas definitivamente en Marzo de 1.985 (BOCM de 10 de Abril de 1985 y B.O.E de 15 de junio de 1985) así como las modificaciones de dicho documento.

El **Plan Especial de Reforma Interior** (PERI) de "Las Cabezeulas", aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el 19 de octubre de 1993 (BOCM nº 116, de 17 de mayo de 1995 y BOCM nº 180, de 30 de julio de 2008), así como sus modificaciones.

3.2. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

3.2.1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Las Normas subsidiarias fueron aprobadas definitivamente en Marzo de 1.985 **conforme a la legislación anteriormente vigente**, con arreglo a la cual fueron elaboradas, conservando su vigencia en tanto no se produzca su Adaptación a la L.S.C.M. (Disposición Transitoria 3ª).

Por ello, son de aplicación las Disposiciones Transitorias de la L.S.C.M. 1ª, 2ª y 4ª, que, para el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, como es el correspondiente al Ámbito que nos ocupa, señalan lo siguiente:

D.T. 1ª: A los terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en unidades de ejecución se les aplicará el régimen establecido en la L.S.C.M. para el **suelo urbano no consolidado**.

D.T. 2ª: Será de aplicación directa la regulación establecida por la L.S.C.M. sobre determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

D.T. 4ª: En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para Redes Generales en la L.S.C.M, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma mediante revisión o primera formulación.

La aplicación de las anteriores Disposiciones Transitorias al ámbito objeto del Plan Especial significa, en resumen, que independientemente de lo expresado en la ficha de condiciones del PERI, la ordenación ha de incluir redes locales de superficie no menor a 30 m² suelo / 100 m² edificables (50% destinado a espacios libres arbolados), que es patrimonializable por los promotores solo el 90% del aprovechamiento y que las determinaciones de pormenorización han de cumplir las indicaciones de la L.S.C.M.

3.2.2. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.

De acuerdo con el artículo 35 de la LSCM,

Son determinaciones estructurantes:

- La clase de suelo (y en su caso su categoría)
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, coeficientes de edificabilidad definidos en el artículo 39.3 y aprovechamientos unitarios definidos en el artículo 39.5, así como los coeficientes de homogeneización entre usos globales del área de reparto.
- El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

Son determinaciones pormenorizadas:

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones para la ejecución material de las parcelas.
- Regulación de obras admisibles y condiciones que deben cumplir las edificaciones y la urbanización.
- Régimen normativo de los usos.
- La definición de las redes locales.

- La delimitación de unidades de ejecución y la asignación del sistema de ejecución.
- Las que el Planeamiento General no califique como estructurantes.

El artículo 41 de la *LEY 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid*, altera la redacción de la disposición transitoria segunda, incluyendo el párrafo siguiente:

"(...) En tanto no se produzca la primera formulación o revisión del plan general, o la adaptación en los términos de la disposición transitoria tercera apartado 5, y salvo que se exprese como determinación vinculante en el planeamiento vigente, que deberá entenderse como estructurante, el número de viviendas se entenderá como orientativo y, por tanto, como determinación pormenorizada"

En este caso, la ficha de condiciones de la UA-5, incluida en el PERI, establece el número de viviendas como máximo, por lo que debe entenderse como una determinación estructurante.

Por otra parte, el artículo 39 de la LEY 7/2024 modifica la disposición quinta, que dice:

«Disposición adicional quinta. Imposibilidad de modificar determinaciones estructurantes en suelo urbano mediante plan especial en planeamientos no adaptados.

No podrán formularse planes especiales de modificación del suelo urbano que modifiquen la ordenación estructurante si el ámbito territorial en el que se incardinan no se encuentra ordenado previamente mediante un instrumento de planeamiento urbanístico aprobado en base a la Ley 9/2001, de 17 de julio, en los términos establecidos por la disposición transitoria tercera. Se exceptúa de lo dispuesto en el apartado anterior los supuestos en que, no encontrándose adaptado el planeamiento a la Ley, el ámbito del plan especial en suelo urbano coincida con una eventual área homogénea, en cuyo caso podrán modificarse las determinaciones de ordenación estructurante previa delimitación en el propio plan especial del área homogénea conforme a los requisitos establecidos en esta ley».

Por tanto, al no estar adaptadas a la Ley 9/2001 las Normas Subsidiarias, ni tampoco el PERI, y no coincidir la Unidad de Actuación con una “eventual” área homogénea, no es posible alterar determinaciones estructurantes mediante Plan Especial.

En conclusión, el número de viviendas establecido en la ficha (78) tiene consideración de determinación estructurante y no puede alterarse mediante el presente Plan Especial.

3.2.3. DETERMINACIONES SOBRE REDES PÚBLICAS.

Las Redes Locales tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas, aunque serán estructurantes las Instrucciones que el Planeamiento Vigente pueda indicar respecto a localización y características de las mismas.

Las condiciones de las Redes Públicas Locales las determina la LSCM en su artículo 36.6, indicando que las Redes Locales (Infraestructuras y/o Equipamientos y/o Servicios) tendrán una superficie mínima de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos. De esta superficie la mitad se destinará a espacios libres públicos arbolados.

La obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada. Las zonas verdes o espacios libres privados arbolados deberán calificarse expresamente por el planeamiento.

La Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, modificó los artículos 36 y 38 de la LSCM, dándole su redacción actual, y disponiendo en su disposición transitoria tercera lo siguiente:

"Disposición transitoria tercera.

Régimen transitorio relativo a las cesiones y al porcentaje de vivienda de promoción pública en planeamiento general.

Lo dispuesto en los artículos 36.5 y 6 y el artículo 38.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación a los expedientes de planeamiento que a la entrada en vigor de la presente ley no estuvieran aprobados definitivamente, cualesquiera que sean las previsiones del Plan al respecto y sin necesidad de modificar éste, cuando así se haya solicitado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento y sin necesidad de retrotraerse a fases anteriores en la tramitación.

Es claro por tanto que, independiente de las determinaciones que contenga el PERI, debe ser aplicado lo dispuesto por el artículo 36.6 de la LSCM y por tanto los estándares de Redes Públicas descritos (30 m²s /100 m²c).

No obstante, tal y como se explicará más adelante, el Plan Especial califica suelo con destino a viario y a zona verde con una superficie muy superior a la establecida en la ficha de condiciones.

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento, el artículo 36.6.c) indica que en el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada.

La ordenanza del uso de vivienda unifamiliar, tipo U3, del PERI de las Cabezuelas, en su redacción dada en la Modificación Puntual del PERI de "Las Cabezuelas", aprobada definitivamente en 20 de julio de 2012 (BOCM de 30 de agosto de 2012), establece que se deberá disponer **dos plazas de aparcamiento por vivienda**, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.6.c) esta última será la obligación que contemplará el Plan Especial.

3.2.4. DETERMINACIONES RESPECTO A LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN.

1) 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 (legislación estatal).

El artículo 20, de este Real Decreto establece la reserva mínima que debe preverse en el planeamiento, para garantizar la creación de vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

En su actual redacción, dada por la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que, a través de su Disposición final cuarta, modifica dicho artículo, se establece lo siguiente:

"1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) *Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

b) *Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Es importante señalar que, previamente a su modificación mediante la Ley 12/2023, la reserva de edificabilidad que se establecía era del 30 por ciento para el suelo rural y del **10 por ciento para el urbanizado.**

La Disposición Transitoria Primera de este Real Decreto, referida a la "aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional" indica:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) *Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o*

mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

(...)"

La Ley 12/2023 (que modifica la redacción del apartado b artículo 20) no tiene régimen transitorio, por lo que se entiende que es de aplicación directa para cualquier instrumento de planeamiento que se redacte a partir de su entrada en vigor.

Esta previsión ya se incluyó en la derogada Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, donde, en su artículo 10 "criterios básicos de utilización del suelo", que establecía una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

Se incluía en esta Ley una Disposición Transitoria Primera, para la aplicación de esta regla, similar al del Real Decreto 7/2015, ya que igualmente eximía de su cumplimiento a las actuaciones de reforma o mejora de urbanización existente cuando no se alcanzan las 200 viviendas y la legislación autonómica no incluyera una previsión igual o superior a la establecida en su artículo 10.

2) Ley 9/2001, DE 17 DE JULIO, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con objeto de adaptar la reserva de vivienda pública, que hasta ese momento se realizaba en suelo y número de viviendas, a las determinaciones de la legislación estatal (en aquel momento la Ley 8/2007), mediante la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, se modifica el apartado 2 del artículo 38 "Determinaciones sobre los usos del suelo", redactándose de la forma siguiente:

2. Se establecen las siguientes reservas mínimas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como mínimo el 30 por 100 de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Los planes generales podrán motivadamente modificar estos porcentajes, manteniendo el porcentaje global y el principio de cohesión social.

b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.

Conclusión.

Considerando que no existe previsión de reserva de suelo o edificabilidad con destino a vivienda con algún régimen de protección en la ordenación pormenorizada de la UA-5, establecida por el PERI de las Cabezas, y siendo la previsión de la legislación madrileña inferior a la definida por la legislación estatal, considerando que se trata de un suelo urbano no consolidado (ya ordenado por el PERI) y con un número inferior a 200 viviendas, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, no es de aplicación la reserva prevista en el TRLS. No obstante, **se deberá mantener la previsión exigida por la LSCM y por tanto, la reserva de un 10% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda con algún tipo de protección.**

3.2.5. CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 96 de la LSCM, se habrán de ceder al Ayuntamiento terrenos urbanizados aptos para poder ser materializado el 10% del aprovechamiento lucrativo total en los términos fijados por el sistema de ejecución.

Dicha cesión podrá sustituirse, cuando no sea posible y previa aceptación del Ayuntamiento, por su equivalente económico.

Tanto en uno, como en otro caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo.

La localización del suelo de cesión, capaz de acoger el 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento, se realizará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

4.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Dentro del ámbito del PERI "Las Cabezas", la UE-5 está situada al noroeste, y se encuentra delimitada por:

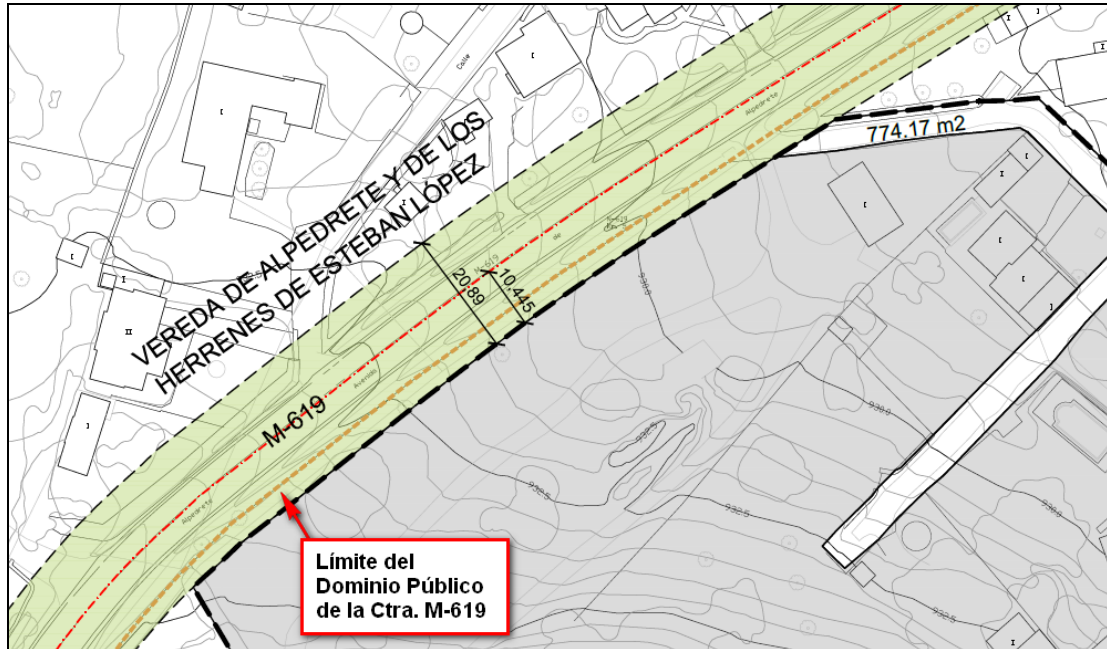
- La carretera M-619 de Guadarrama a Alpedrete, al Norte. El trazado de la carretera coincide con la Vía Pecuaría "Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López".
- Por suelo urbano al sur.
- Por la calle Guadarrama al este.
- Por suelo urbano al oeste.



Delimitación del ámbito sobre ortofoto.

La Vereda tiene una anchura legal de 20,89 metros, de acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarías, por lo que el límite del ámbito se localiza a una distancia del eje de la carretera de 10,445 metros, considerando que el trazado de la vía pecuaría es coincidente con la M-619.

El límite del Dominio Público de la carretera, se incluye dentro de la anchura legal de la vereda, por lo que en el ámbito no se incluye suelo de Dominio Público, ni de la carretera ni de la vía pecuaria.



La U.E.5 tiene una forma irregular, con una superficie total según el PERI de 78.372,00 m², y según el perímetro de delimitación definido mediante levantamiento topográfico detallado, de **75.551,20 m²**.

Esta diferencia supone una reducción de la superficie del ámbito indicada en la ficha de condiciones de desarrollo, de un 3,6%, lo que no impide el desarrollo de la Unidad de Actuación.

Actualmente los terrenos se encuentran constituidos por fincas con cerramientos perfectamente identificables, y con algunas edificaciones, tal como muestra el plano topográfico.

4.2. ACCESOS Y CONEXIÓN DEL ÁMBITO CON LA TRAMA URBANA.

El ámbito está formado por una serie de parcelas de uso residencial y varios tramos de calles a través de las cuales se accede a las mismas, encontrándose conectado a la trama urbana circundante en múltiples puntos. Dentro del ámbito nos encontramos las siguientes calles:

Al oeste:

1. Calle Lambertiana y calle Laccourreye.

Al este:

2. Calle Leopoldo Alas Clarín, calle Isaac Albéniz, calle Rosalía de Castro y calle Pablo Picasso.

Estas cuatro calles conectan la parte este del sector con la calle Guadarrama.

Por otro lado, al norte, discurre la carretera de la Comunidad de Madrid M-619. Actualmente existe una conexión directa con esta carretera a través de la calle Hermanos Ortega.



Fotografía aérea del acceso actual desde la carretera M-619 hacia la calle Hnos. Ortega

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

Número	Dirección	Referencia catastral
1	C/ Hnos. Ortega 10	0618995VL1001N0001OF
2	C/ Rosalía de Castro 14	0618992VL1001N0001TF
3	C/ Lambertiana 13	0618996VL1001N0001KF
4	C/ Laccourreye 11	0317606VL1001N0001PF
5	C/ Rosalía de Castro 11	0618927VL1001N0001MF
6	C/ Guadarrama 18	0618933VL1001N0001RF
7	Ctra Alpedrete 24	0618973VL1001N0001EF
8	Ctra Alpedrete 18	0618990VL1001N0001PF
9	C/ Laccourreye 18	0317607VL1001N0001LF
10	C/ Pablo Picasso 3	0618940VL1001N0001JF
11	C/ Hnos. Ortega 8	0618910VL1001N0001SF
12	C/ Hnos. Ortega 6	0618911VL1001N0001ZF
13	C/ Hnos. Ortega 4	0618912VL1001N0001UF
14	C/ Leopoldo Alas Clarín 16	0618913VL1001N0001HF
15	C/ Hnos. Ortega 5	0618979VL1001N0001AF
16	C/ Leopoldo Alas Clarín 14	0618978VL1001N0001WF
17	C/ Hnos. Ortega 3	0618974VL1001N0001SF
18	C/ Hnos. Ortega 1	0618975VL1001N0001ZF
19	C/ Leopoldo Alas Clarín 12	0618976VL1001N0001UF
20	C/ Leopoldo Alas Clarín 9	0618977VL1001N0001HF
21	C/ Leopoldo Alas Clarín 18	0618909VL1001B0001UZ
22	C/ Lambertiana 11	0618969VL1001N0001JF
23	C/ Laccourreye 5	0317603VL1001N0001YF
24	C/ Laccourreye 7	0317604VL1001N0001GF
25	C/ Laccourreye 9	0317605VL1001N0001QF
26	C/ Laccourreye 16	0618968VL1001N0001IF
27	C/ Rosalía de Castro 9	0618928VL1001N0001OF
28	C/ Pablo Picasso 5	0618981VL1001N0001WF
29	C/ Pablo Picasso 1	0618937VL1001N0001JF
30	C/ Guadarrama 20	0618934VL1001N0001DF
31	C/ Leopoldo Alas Clarín 11	0618914VL1001N0001WF
32	C/ Lambertiana 15	0618993VL1001N0001FF
33	C/ Rosalía de Castro 12	0618991VL1001N0001LF
34	C/ Isaac Albéniz 6	0618980VL1001N0001HF
35	C/ Isaac Albéniz 10	0618994VL1001N0001MF

Las fincas con números 17 y 34 se incluyen parcialmente en el ámbito.

4.4. ESTADO ACTUAL.

4.4.1. Topografía, morfología y geotecnia.

Para la redacción del presente documento se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito cuya presentación y análisis se representa el plano correspondiente.

El levantamiento topográfico indica que el ámbito se encuentra ubicado en una zona definida por una superficie de grandes pendientes, con orografía muy accidentada; está caracterizada por dos puntos altos que definen la trayectoria de la divisoria en la dirección sureste-noroeste-norte, formando dos cuencas vertientes perfectamente diferenciadas.

Las cotas topográficas más altas del ámbito se localizan en la zona sur del sector (964,50 m.) coincidiendo con la posición donde existía un depósito regulador de agua del Canal de Isabel II, demolido recientemente, y las cotas más bajas en el extremo más oriental del Sector (919,50 m.), coincidiendo con la conexión de las calles Guadarrama y Pablo Picasso.

Desde el punto de vista del marco geológico general, cabe señalar que la zona de Guadarrama corresponde a la zona centro-oriental de la provincia de Madrid, y se encuadra en la zona Galaico – Castellana dentro de la división establecida por LOTZE (1945). Atendiendo a la hoja geológica escala 1:50.000, serie Magna, los materiales que afloran en la zona de estudio corresponden a granitoides hercínicos y depósitos sedimentarios procedentes de la denudación de los materiales que conforman los relieves de la sierra. Desde el punto de vista de su composición, los mismos corresponden a adamellitas y granitos predominantemente biotíticos.

Dentro del ámbito tectónico del Sistema Central, la zona de estudio se sitúa en la zona occidental del Dominio Central y junto al límite occidental, dentro del complejo de Guadarrama, según el modelo de complejo estructural propuesto por CAPOTE et. Al. (1.982). Este complejo está limitado al este por la Falla de Berzosa y al oeste por el corrimiento de Santa María de la Alameda.

Las estructuras principales de los materiales metamórficos están determinadas por la segunda fase hercínica que genera un plegamiento sinesquistoso vergente hacia el Este y cabalgamientos y bandas de cizalla dúctil, siendo esta fase la determinante de la

esquistosidad principal. La tercera fase origina pliegues retrovergentes que suelen ser apretados y solo localmente genera esquistosidad de crenulación, mientras que la cuarta fase, que presenta directrices bastantes norteadas solo determina en general la formación de pliegues laxos, de plano axial subvertical, o la formación de bandas de cizalla dúctil-frágil asociadas a desgarres.

Todo el conjunto ígneo y metamórfico se encuentra afectado por procesos de fracturación frágil asociado a etapas tardihercínicas, con las que se asocia en parte la intrusión filoniana, aunque parte de la fracturación se relaciona con los movimientos alpinos, que pueden reactivar algunas de las fracturas tardihercínica y afectar a los depósitos sedimentarios posthercínicos.

4.4.2. Climatología.

Guadarrama, como territorio incluido en la Comunidad de Madrid, se encuentra enclavado en una zona cuyo clima se puede denominar “Mediterráneo – Templado“, en el que las temperaturas medias anuales se sitúan entre los 13º C y los 14º C, con un periodo de heladas de entre cinco y siete meses. Dada la proximidad de la Sierra del mismo nombre, las temperaturas en este término municipal se sitúan entre 2º C y 3º C por debajo de las medias de la zona de referencia. Desde el punto de vista de las precipitaciones, cabe señalar que las más abundantes se producen entre finales de otoño, invierno y toda la primavera, con una media anual en torno a los 500-550 mm., teniendo el periodo seco una duración de cinco o seis meses.

4.4.3. Accesibilidad.

El ámbito se encuentra en el interior de la urbanización “Las Cabezuelas”, por lo que está conectada a la trama urbana a través de múltiples calles. Actualmente también existe un acceso directo al mismo en su zona norte, desde la Carretera M-619 (calle Hermanos Ortega) y desde las calles siguientes:

- Calle Hermanos Ortega.
- Calle Leopoldo Alas Clarín.
- Calle Rosalía de Castro.
- Calle Pablo Picasso.
- Calle Lambertiana.
- Calle Laccourreye

4.4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Usos.

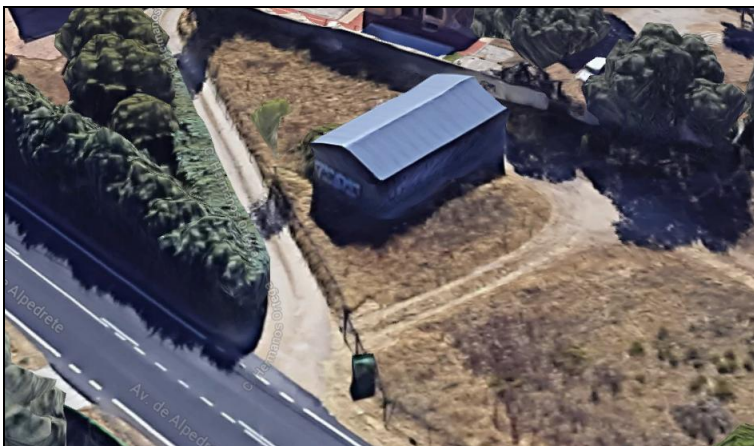
Excepto las parcelas en las que existen edificaciones destinadas a almacenaje o a vivienda unifamiliar, que se describen a continuación, la mayor parte del suelo se encuentra libre, sin uso alguno.

Edificaciones.

A continuación se describen las parcelas con edificaciones en el sector. Estas edificaciones se destinan a viviendas de tipo unifamiliar, piscinas, almacenes y otras dependencias anexas a las viviendas. La ordenación preverá el mantenimiento de algunas de las viviendas existentes.

1 - Nave.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618973VL1001N0001EF (Ctra de Alpedrete, 24), cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 83 m².



2 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618912VL1001N0001UF (Calle Hermanos Ortega, 4), tiene una planta y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 167 m² (uso vivienda) y 14 m² (almacén). Cuenta también con una piscina de 21 m².

Como aparcamiento emplea la parcela colindante, con RC 0618911VL1001N0001ZF (Calle Hermanos Ortega, 6)



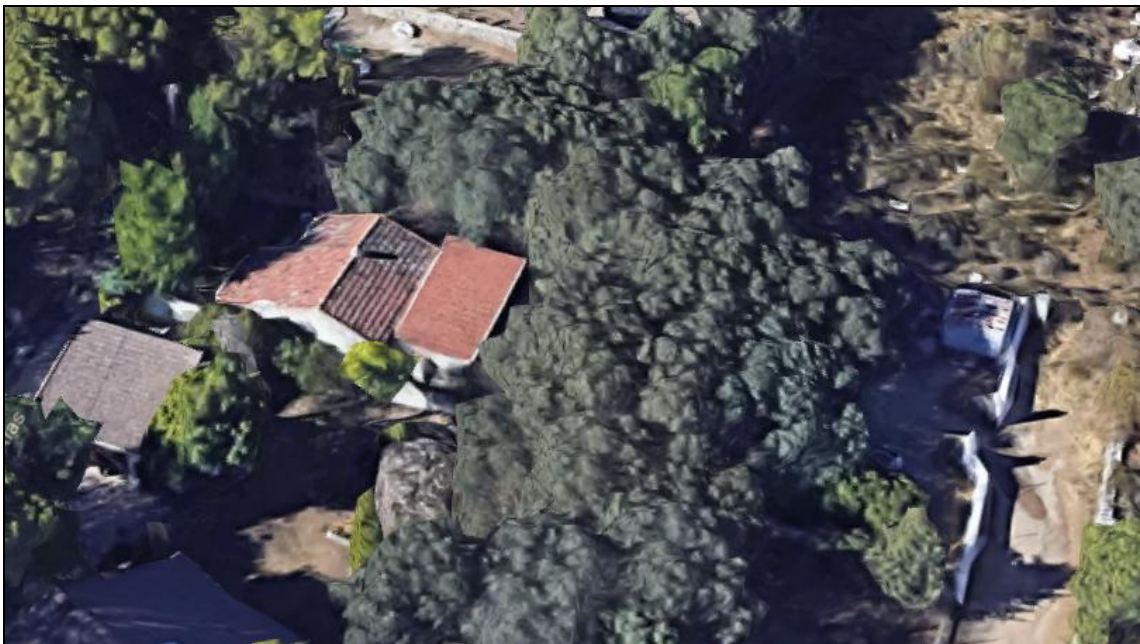
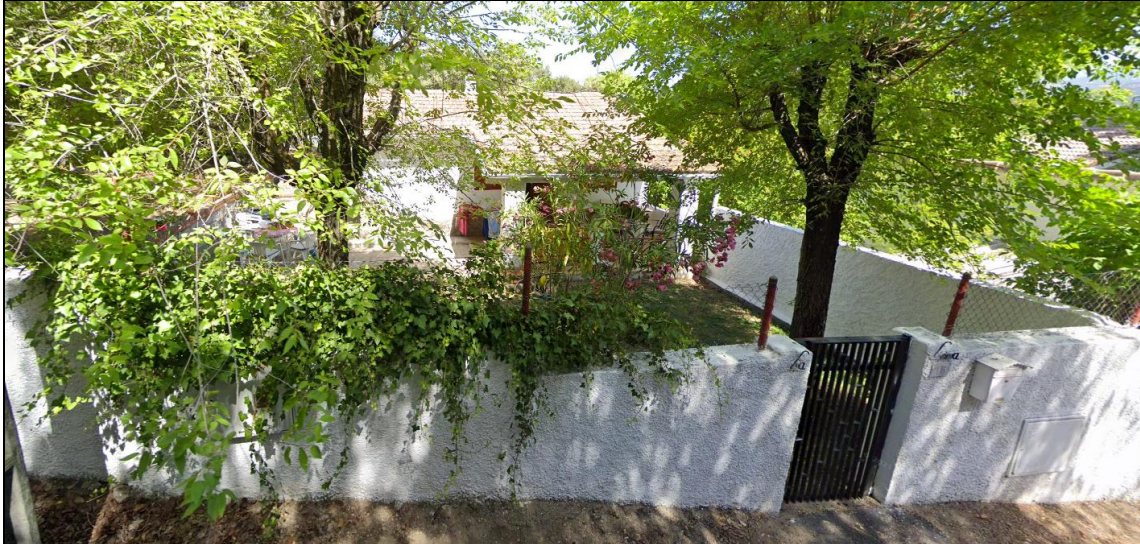
3 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618978VL1001N0001WF (Calle Leopoldo Alas Clarín, 14), tiene dos plantas y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 191 m² (uso vivienda) y 86 m² (garaje y almacén). Cuenta también con una piscina, en la parcela colindante (con RC 0618979VL1001N0001AF) de 38 m².



4 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618913VL1001N0001HF (Calle Leopoldo Alas Clarín, 16), tiene una planta y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 105 m² (uso vivienda).



5 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618909VL1001B0001UZ (Calle Leopoldo Alas Clarín, 18), tiene una planta y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 194 m² (uso vivienda). Cuenta también con una piscina de 23 m².



6 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618991VL1001N0001LF (Calle Rosalía de Castro, 12), tiene una planta y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 161 m² (uso vivienda). En la parcela colindante (RC 0618992VL1001N0001TF) dispone de una nave-almacén de 43 m².



7 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618940VL1001N0001JF (Calle Pablo Picasso, 3), en la foto se observan dos edificaciones, habiendo sido demolida una recientemente. Se mantiene la situada en la parte derecha de la foto (cubierta de teja), cuenta con una sola planta y una superficie construida, según datos catastrales, de 60 m² (uso vivienda).



8 - Vivienda unifamiliar.

Localizada en la finca con referencia catastral 0618937VL1001N0001JF (Calle Pablo Picasso, 1), tiene una planta y cuenta con una superficie construida, según datos catastrales, de 71 m² (uso vivienda).



4.4.5. Infraestructuras.

El entorno del sector, al encontrarse muy consolidado, cuenta con todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito.

Red de Saneamiento

Las redes de saneamiento más cercanas al ámbito son las que discurren al este por la calle Guadarrama y al oeste por la calle Comandante González.

Redes de distribución de agua, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones

Por las calles interiores del sector discurren la totalidad de las redes de servicios, con capacidad suficiente para dar servicio al sector. En el proceso de urbanización del mismo se incorporarán estas redes a las propuestas para dar servicio al resto del ámbito.

4.4.6. Arbolado existente.

En relación con el arbolado, la mayor parte del mismo se concentra en la parte central, donde abundan las encinas. En el resto del ámbito encontramos arbolado disperso, en su mayoría encinas y pinos. La zona este, junto a la calle Pablo Picasso, cuenta con un arbolado escaso.



La zona central, donde se concentra el arbolado de mayor importancia por su número, quedará integrada prácticamente en su totalidad en los espacios del ámbito calificados como Red Local Zonas Verdes.

El presente documento incluye un estudio detallado del arbolado del ámbito afectado por las obras de urbanización.

4.4.7. Estructura de la propiedad del suelo y Aprovechamiento.

Según levantamiento topográfico el ámbito tiene una superficie de 75.551,20 m², de los cuales 5.433,8 m² corresponden a calles de titularidad pública y 70.117,4 m² a suelos de propiedad privada.

En el plano siguiente se distinguen dichos suelos:



El aprovechamiento del sector, según el PERI, se obtiene aplicando el índice de edificabilidad de la ordenanza U3 a la superficie neta total residencial, de la Ordenación Pormenorizada actual.

Superficie neta total residencial: 54.701 m²
 Edificabilidad máxima de parcela: 0,50 m²/m²

Por lo tanto, de acuerdo con la actual Ordenación Pormenorizada, el aprovechamiento máximo del ámbito, coincidente con la edificabilidad al existir solamente un uso, es de 27.350,50 m²c.

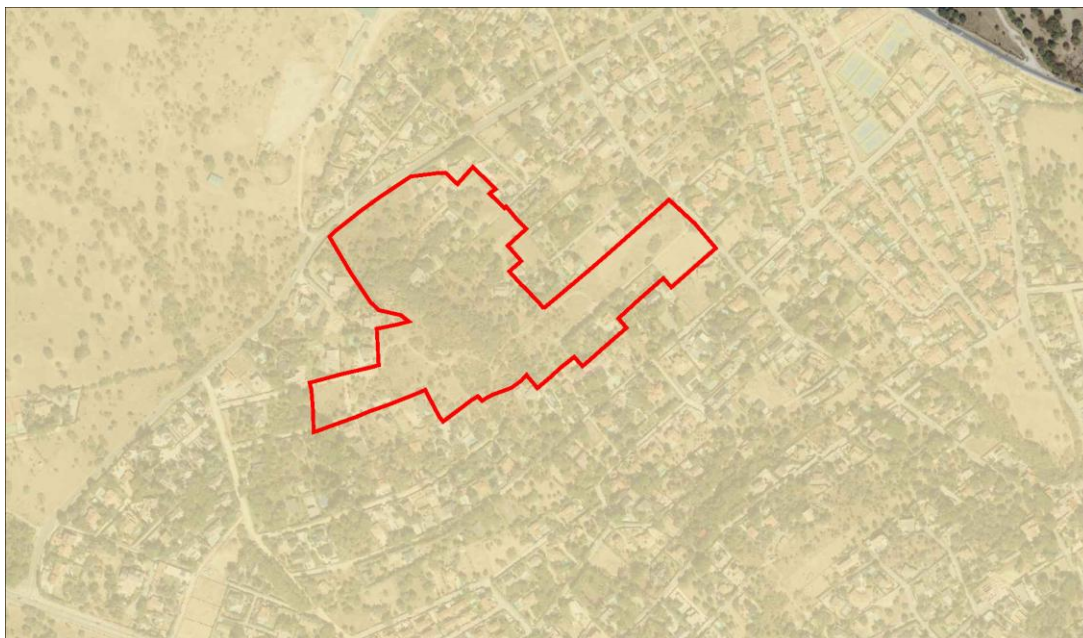
4.4.8. Aspectos Medioambientales.

El suelo actualmente está clasificado, por las vigentes Normas subsidiarias, como Suelo Urbano No Consolidado.

En las imágenes siguientes, extraídas del Visor de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid (<https://idem.madrid.org/visor/?v=ambiental>) se observan las diferentes figuras de protección que afectan al ámbito.

1 – Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama.

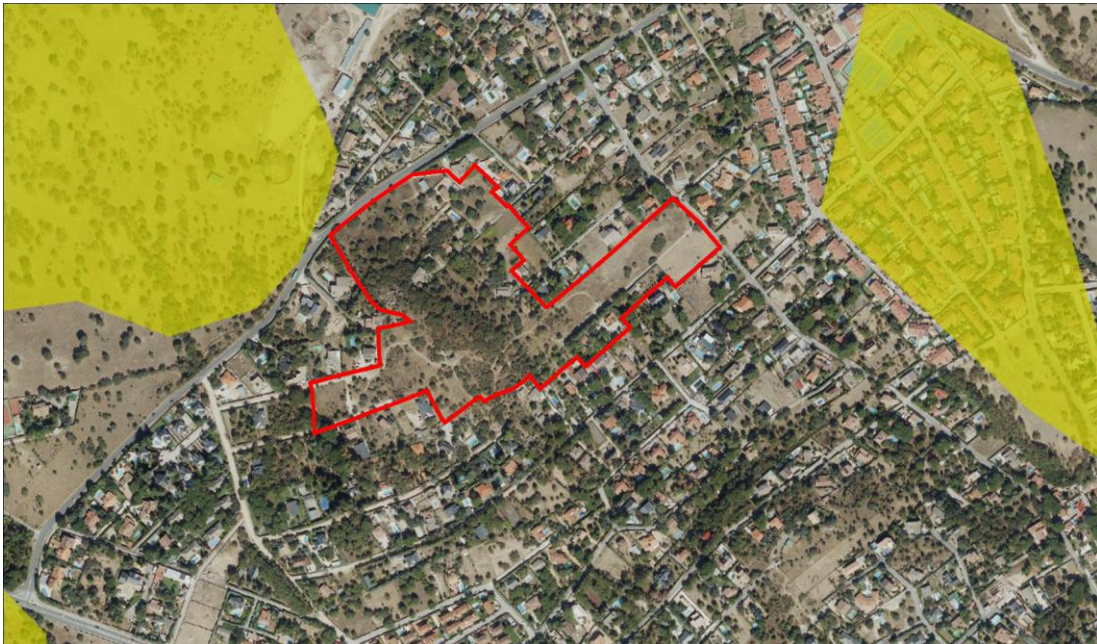
El Parque Nacional de la Sierra de Guadarrama se declara mediante la Ley 7/2013, de 25 de junio (BOE nº 152 de 26 junio 2013, corrección de errores BOE nº 181 de 30 de julio de 2013).



El ámbito se encuentra en Área de Influencia Socioeconómica de Parque.

2 - Terrenos forestales y Montes preservados de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

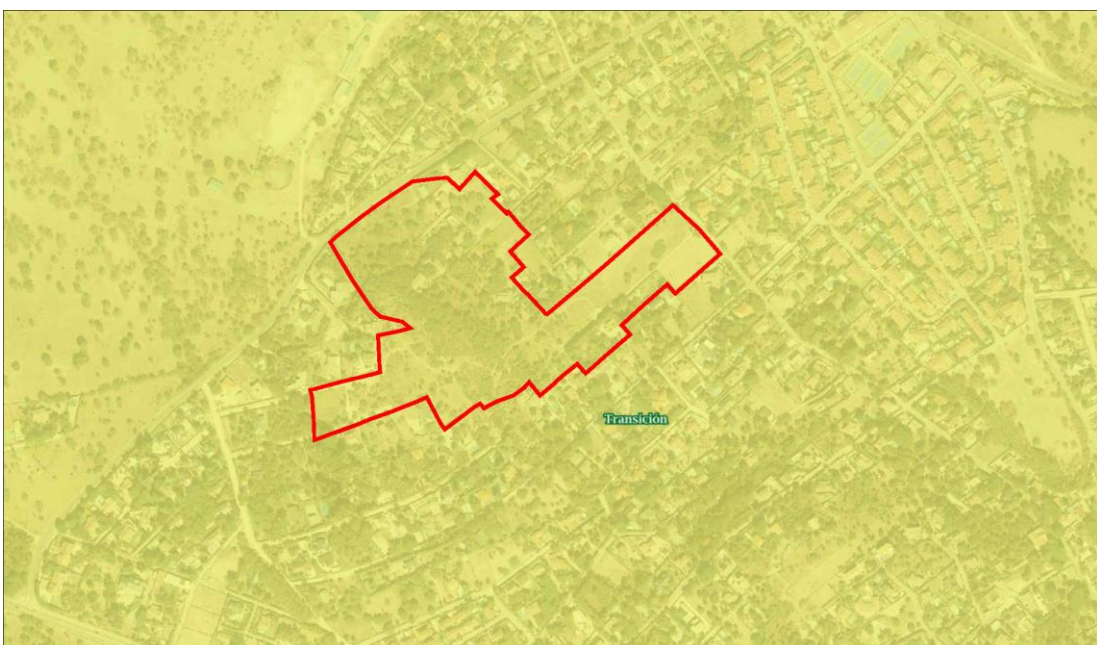
En la siguiente imagen se observa la delimitación de los terrenos forestales. Al norte, fuera del ámbito, se observan los terrenos forestales que se describen como “masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal.



3 – Reserva de la Biosfera Cuencas altas de los ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.

Esta Reserva pretende crear un corredor verde que una la ciudad de Madrid con las cumbres de la Sierra de Guadarrama, salvaguardando ecosistemas, hábitats y especies de singular valor. Fue declarada como Reserva de la Biosfera de la Cuenca Alta del río Manzanares en 1992, con una superficie de 46.778 hectáreas. El 19 de junio de 2019 la UNESCO aprueba su ampliación y pasa a denominarse Reserva de la Biosfera de las Cuencas Altas de los Ríos Manzanares, Lozoya y Guadarrama.

El ámbito se encuentra en la Zona de Transición de la Reserva.



4 - Vías Pecuarias.

Limitando con el ámbito al norte y superpuesta a la carretera M-619 discurre la vía pecuaria denominada Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López (número 2806812 según el Inventario de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid).



Tal y como se ha justificado anteriormente, la totalidad de los suelos de Dominio Público Pecuario quedan excluidos del ámbito.

5. OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DEL DESARROLLO. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

5.1. OBJETIVOS:

Los objetivos que se pretenden alcanzar son los siguientes:

- Consolidación del Suelo Urbano y remate de la trama urbana residencial continuando con la tipología existente en la zona delimitada por el ámbito.
- Obtención de los espacios libres del ámbito como redes públicas.
- Implantación de las redes de servicios e infraestructuras necesarias dentro del ámbito y conexión con las infraestructuras existentes.
- Protección de los espacios arbolados del ámbito incluyendo estas zonas en los suelos calificados como zonas verdes.

5.2. CONDICIONANTES:

La ordenación del sector viene determinada por los condicionantes siguientes:

Condicionantes urbanísticos.

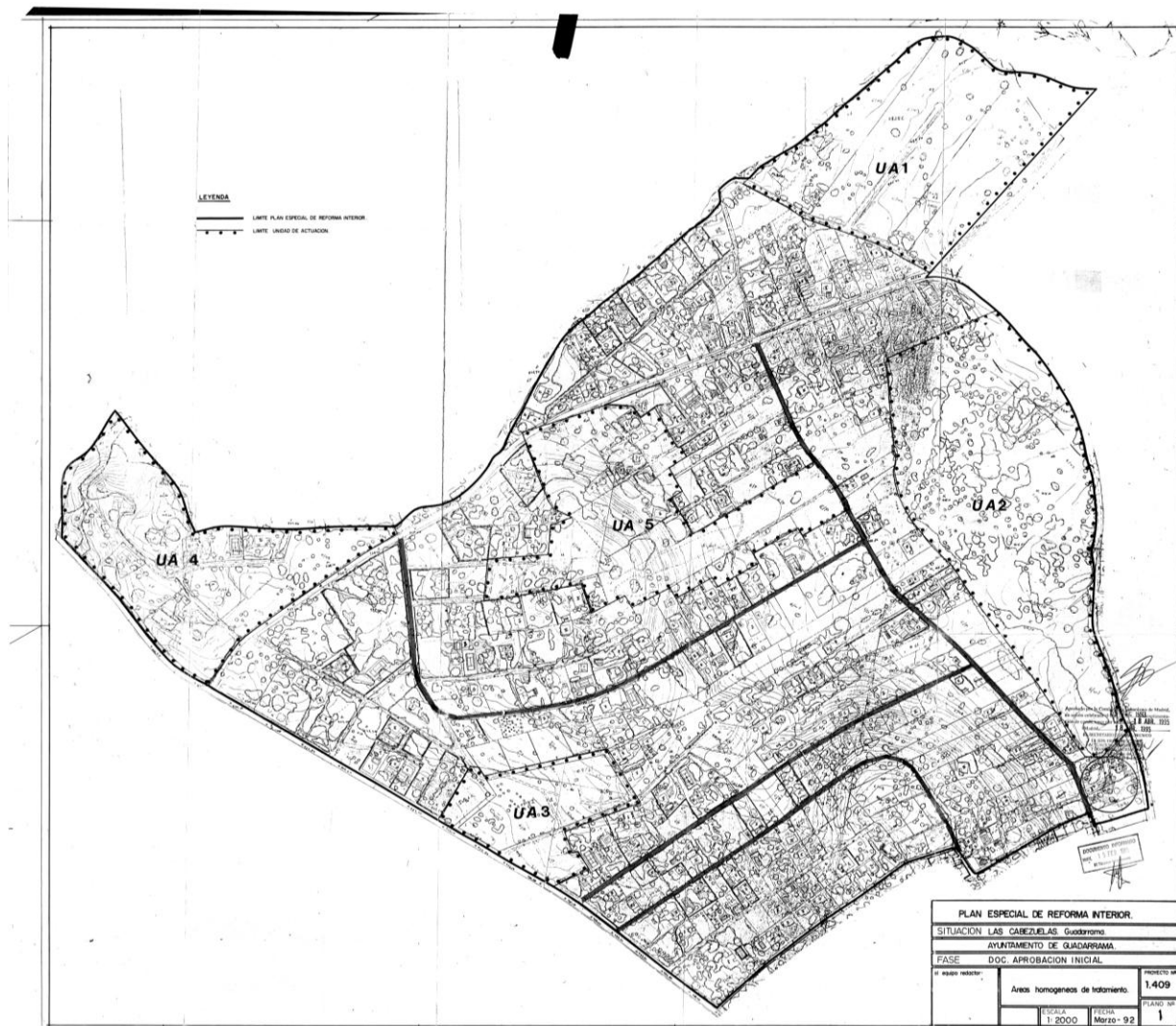
Además de los condicionantes urbanísticos derivados de la aplicación de la vigente legislación, que ya ha sido expuesta de forma detallada en apartados anteriores, es preciso considerar las determinaciones, tanto de carácter estructurante como pormenorizado que se establecen en la correspondiente ficha de condiciones de desarrollo de la Unidad de Actuación.

Esta ficha, que se adjunta como anexo del presente documento, se incluye en el Plan Especial de Reforma Interior “Las Cabeuelas”.

El PERI “Las Cabeuelas”, al que pertenece el ámbito de actuación, delimita cinco unidades de actuación.

A continuación se adjunta el plano de división en unidades del PERI.

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID



Las determinaciones relativas a la UA-5, resultantes de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI son las siguientes:

Condiciones de desarrollo:

Superficie de suelo de UA-5:	78.372,00 m²
Número máximo de viviendas:	78 unidades
Tipología:	U3
Superficie neta total residencial:	54.701 m ²
Total cesiones de suelo:	20.483 m ²
Cesión espacios libres:	16.195 m ²
Cesión de viales:	4.288 m ²
Parque deportivo privado (m ² suelo):	1.442 m ²
Equipamiento social privado (m ² const.):	873 m ²

Hay que señalar que la superficie de suelo prevista tanto para parque deportivo como para equipamiento privado, además de no definirse en la ordenación pormenorizada, no constituye cesión de suelo, por tratarse de usos de titularidad privada según el PERI.

Los parámetros de la ordenanza U3 determinados por el PERI originalmente son los siguientes:

Parcela mínima:	500 m ²
Tipología:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Edificabilidad máxima de parcela:	0,50 m ² /m ²
Altura máxima:	6,5 m. 2 plantas

Posteriormente se realizó por parte del Ayuntamiento una Modificación Puntual relativa a la ordenanza de vivienda unifamiliar tipo U3 del PERI “Las Cabezas”, aprobada definitivamente el 30 de julio de 2012 y publicada en el BOCM núm. 207 con fecha 30 de agosto de 2012. La ordenanza modificada tiene los siguientes parámetros:

Parcela mínima:	500 m ²
Tipología:	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Edificabilidad máxima de parcela:	0,50 m ² /m ²
Altura máxima:	7 m. 2 plantas

Por otro lado, el PERI establece como condición para el desarrollo de la UA-5 la tramitación de un Estudio de Detalle que abarque la unidad de actuación completa, aunque, como ya se ha descrito en apartados anteriores, se ha optado por la figura del Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada y su desarrollo.

Para determinar el aprovechamiento máximo del sector se aplica el índice de edificabilidad de la ordenanza U3 a la superficie neta total residencial indicada en la ficha.

Superficie neta total residencial:	54.701 m ²
Edificabilidad máxima de parcela:	0,50 m ² /m ²

Por lo tanto, el aprovechamiento máximo del ámbito es de 27.350,50 m²c.

Condicionantes medioambientales.

- Espacio de protección de zonas forestales.

Tal y como establece el Código Técnico de la Edificación, en el apartado 1.2 del DB SI 5 – “Intervención de los bomberos”:

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

En nuestro caso, la zona forestal está a distancia superior a 25 metros, por lo que este condicionante no es de aplicación en este caso.

- Vías pecuarias.

El suelo perteneciente a la Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López, que discurre al norte de la unidad de actuación, queda excluido del ámbito, conformando el límite del mismo en esta zona.

- Arbolado existente.

Con objeto de preservar al máximo el arbolado existente en el sector, especialmente en la zona central, se calificará el suelo de tal forma que los usos de espacios libres se dispongan en las zonas con mayor presencia de ejemplares arbóreos.

Usos y edificaciones existentes.

Se calificará el suelo de tal forma que, en lo posible y siempre que su permanencia sea compatible con la ordenación, se permita el mantenimiento de las edificaciones y los usos que actualmente se desarrollan en el ámbito.

En apartados anteriores se han descrito, en detalle, las edificaciones existentes en el ámbito.

Condicionantes por Infraestructuras existentes.

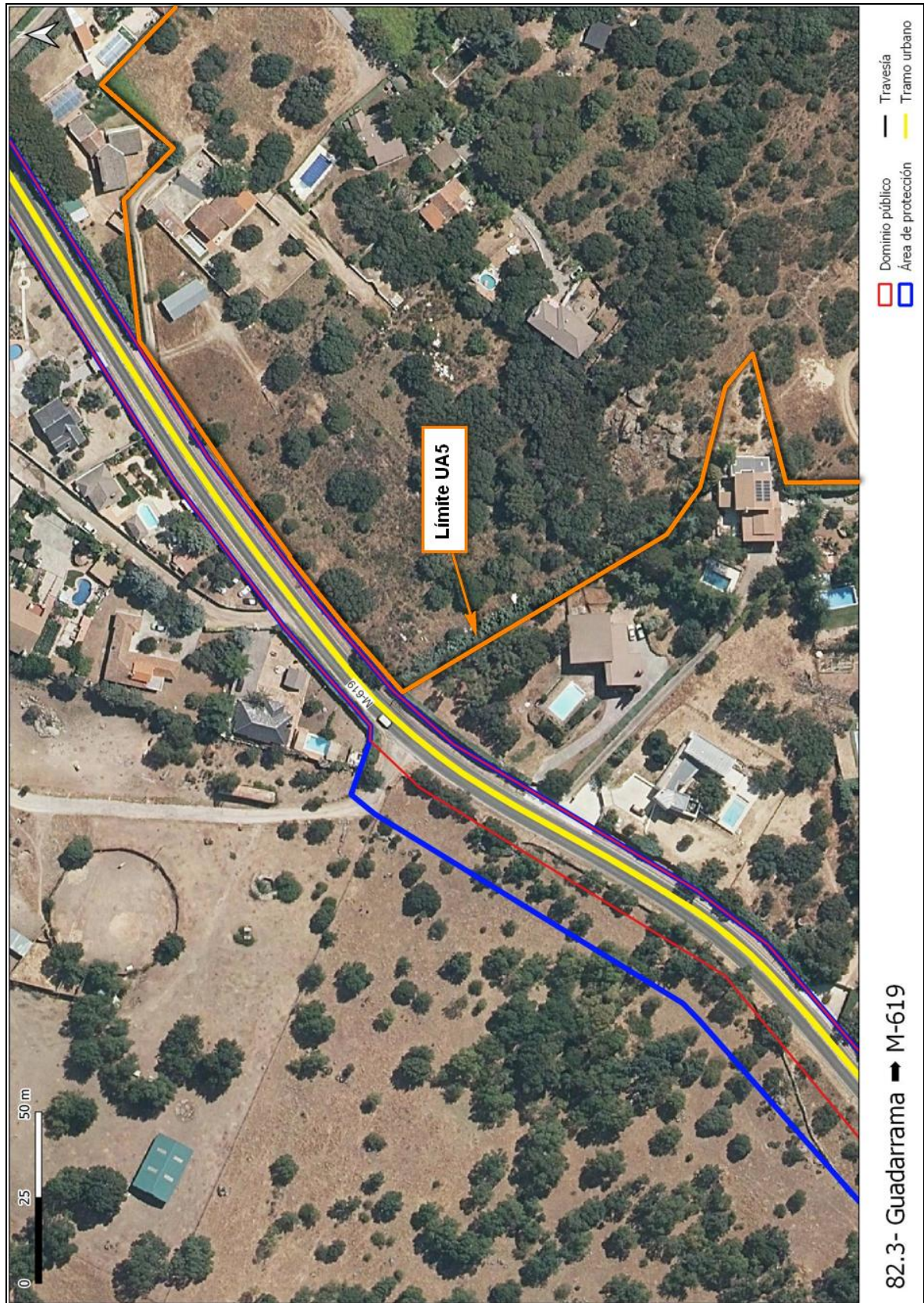
- Carretera M-619.

Coincidente en su trazado con la vía pecuaria, la carretera M-619 de Guadarrama a Alpedrete, perteneciente a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, conforma el límite del ámbito en la zona norte, en una distancia aproximada de 130 metros.

El tramo urbano de esta carretera se incluye en el Anexo 6 (Fichas de travesías y tramos urbanos y planos de delimitación de Dominio Público y Zona de Protección) del documento de Avance del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid, de marzo de 2023. En los planos de dicho Plan se delimita la zona de dominio público y la zona de protección de la carretera.

Tal y como se aprecia en la imagen siguiente, en la que se ha grafiado el límite de la Unidad de Actuación sobre el plano 82.3 del Catálogo de tramos urbanos y travesías del Plan de Carreteras, tanto la zona de dominio público como el límite del Área de protección quedan fuera del ámbito.

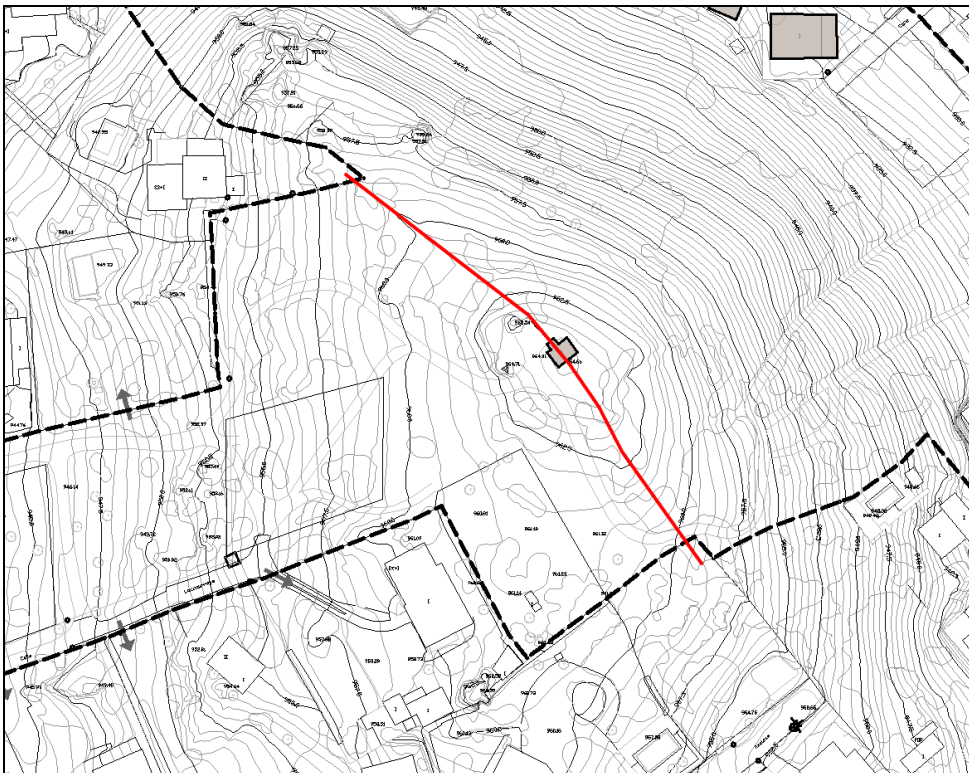
PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID



Límite del ámbito sobre el Plano 82.3 del Avance del Plan de Carreteras 2025-2032 de la Comunidad de Madrid.

- Infraestructuras de abastecimiento de agua.

Al oeste del ámbito, y atravesándolo en parte, se sitúa una tubería de aducción de agua, del Canal de Isabel II. Esta tubería discurre en dirección noroeste-sureste y pasa, aproximadamente, a mitad de su recorrido por el ámbito, por el vértice geodésico “Cabezuelas”, que constituye el punto de mayor altitud de las inmediaciones, donde se situaba una pequeña construcción del Canal de Isabel II destinada al mantenimiento de la infraestructura, recientemente demolida.



El Plan Especial delimita dos bandas de terreno de tres metros, a cada lado del eje de la tubería, que en la ordenación propuesta quedan dentro de una amplia zona calificada como zona verde.

- Varios existentes.

Como se ha explicado con anterioridad, dentro del ámbito se sitúan varios tramos de calles. La ordenación propuesta completa la trama urbana en continuidad con estos viarios, integrándolos en la ordenación propuesta.

5.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN:

A continuación se analizan las siguientes alternativas de ordenación:

En su concepción general, y con las correcciones o ajustes puntuales precisos, las alternativas contempladas se consideran viables, tanto urbanística, como medioambiental y económicamente, valorándose a continuación las ventajas e inconvenientes de cada una, con objeto de escoger la más adecuada.

1 - Alternativa cero (ausencia de Plan). Como es habitual, se analiza en primer lugar la posibilidad de no desarrollar el ámbito, y su mantenimiento tal cual está.

2 - Alternativa uno (Ordenación Pormenorizada del PERI). Se analiza el desarrollo conforme a la Ordenación Pormenorizada que estableció el Plan Especial de las Cabezas.

3 - Alternativa dos (Plan Parcial aprobado inicialmente en 2000). Partiendo de la ordenación establecida por el PERI, incorporando algunas variaciones.

4 - Alternativa tres (Revisión, para su mejora, de la Ordenación pormenorizada establecida por el PERI). Se revisa la ordenación adaptándola a los condicionantes y preexistencias del ámbito.

5.3.1. ALTERNATIVA CERO (Ausencia de Plan):

Como es habitual, se estudia en primer lugar la alternativa cero, o ausencia de planeamiento, es decir, mantener el terreno en su estado actual.

Esta alternativa supone no realizar ninguna acción sobre los terrenos, y mantener por tanto su clasificación y calificación.

Respecto a la clasificación y categoría, se mantendría como Suelo Urbano no consolidado.

En relación con las edificaciones existentes, debido a la clase y categoría del suelo, mantendrían su consideración de fuera de ordenación, admitiéndose en ellas únicamente las obras permitidas en esta situación, así como las propias del suelo urbano no

consolidado, reguladas por la LSCM en sus artículos 18 y 20, admitiendo por tanto únicamente la implantación de usos, construcciones e instalaciones provisionales, con carácter precario y por tanto con la obligación de su desaparición en el momento en que el Ayuntamiento lo exigiera.

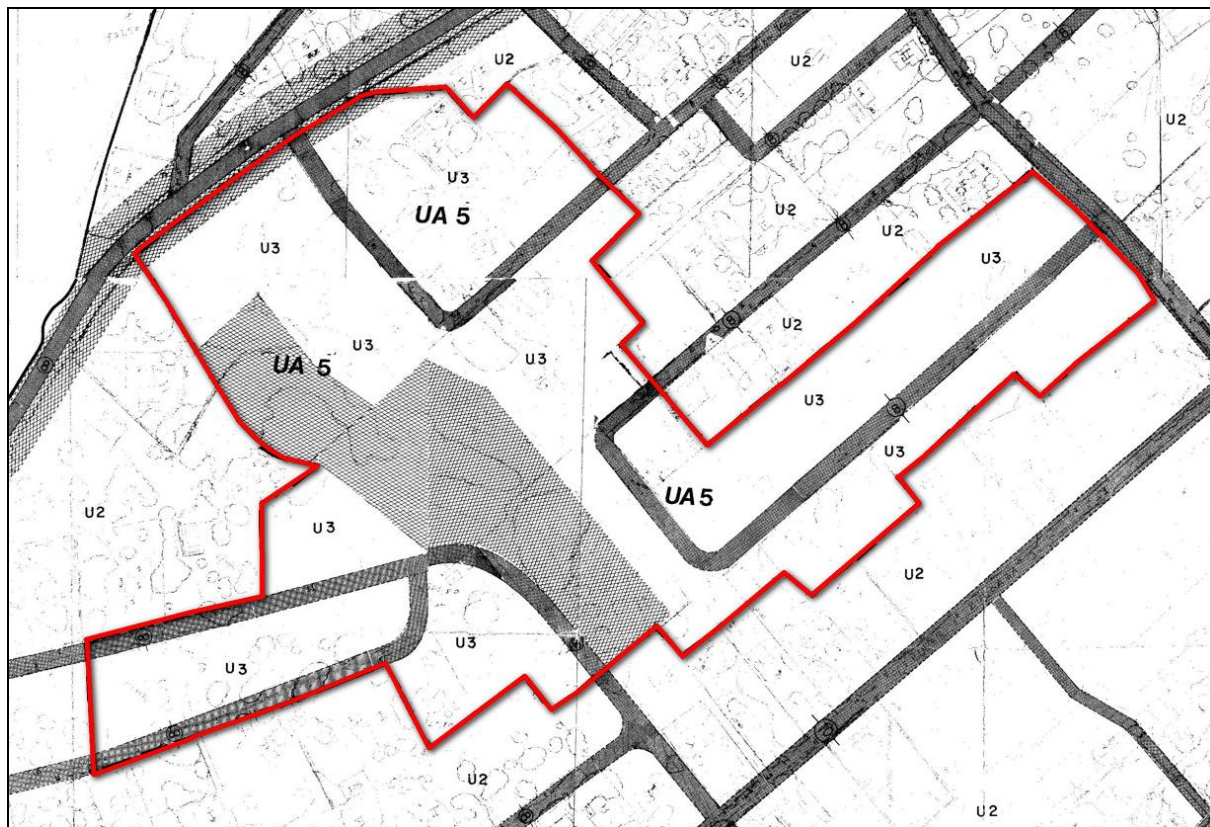
El suelo no edificado mantendría su estado actual, con la problemática que supone su falta de mantenimiento (incendios, abandono, etc), al no poder ser explotado ni aprovechado.

A favor de esta alternativa cabe indicar únicamente que medioambientalmente no se producirían molestias o afecciones debidas al nuevo desarrollo.

Urbanísticamente, en cambio, no resuelve la problemática actual.

5.3.2. ALTERNATIVA UNO (Ordenación Pormenorizada del PERI):

El Plan Especial de las Cabezas establece la ordenación pormenorizada del ámbito, que ya ha sido comentada en el apartado 1.2 de esta memoria.



De su análisis, se detectan en la misma los siguientes **defectos, o inconvenientes**:

- La conexión directa con la carretera M-619 requiere el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid, en concreto la Orden de Accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid y Orden del Ministerio de Fomento FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-1 C Trazado, de la Instrucción de Carreteras, por aplicación de la derogación de la Orden 23 de mayo de 2019, de la Comunidad de Madrid.

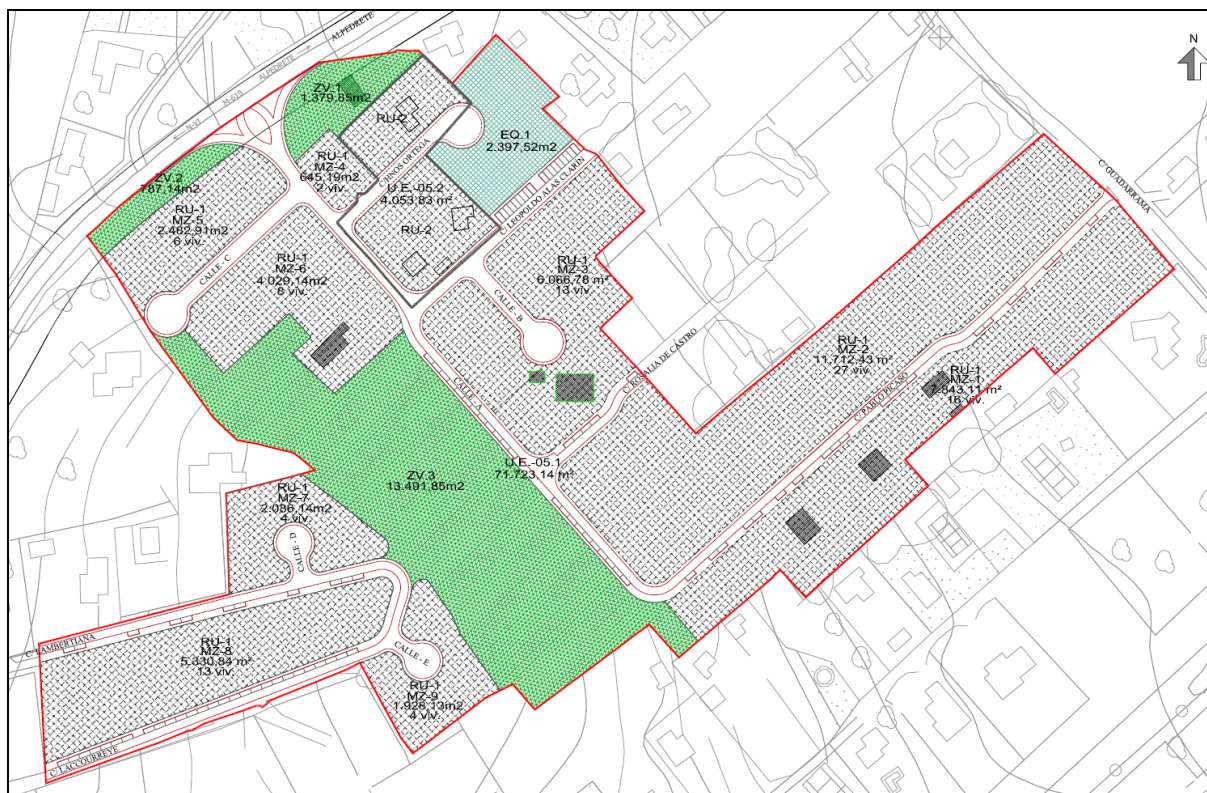
De acuerdo con esta orden y a la velocidad máxima de este tramo de carretera, es necesario para acceder y salir del ámbito, disponer carriles de aceleración y desaceleración, con unas longitudes mínimas que excederían el frente del ámbito a la carretera, y afectarían a las actuales conexiones con la carretera, fuera del ámbito de la UA-5.

- La conexión de la calle Lambertiana con la calle Pintor Zuloaga tiene dos problemas principales, en primer lugar la topografía del terreno donde se propone su trazado, que generaría unos viales con una pendiente aproximada del 15%, claramente incompatibles con las condiciones para un itinerario accesible por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que establece una pendiente máxima longitudinal del 6%.
- El último tramo de esta conexión, además, se produce a través de una parcela residencial que se localiza fuera del ámbito, lo que impediría su materialización, sin su expropiación previa, al no incluir esta parcela en el ámbito de la UE.
- Las pendientes de los terrenos calificados como residencial unifamiliar más próximos a la zona tramada como espacio libre se encuentran muy arbolados y cuentan con una topografía con pendientes muy acusadas, que los hacen inviables para esta calificación.

5.3.3. ALTERNATIVA DOS (Plan Parcial aprobado inicialmente en el año 2000):

El Plan Parcial desarrolla la ordenación pormenorizada establecida por el PERI, con algunas modificaciones.

- Elimina la conexión de la calle Lambertiana con la calle Pintor Zuloaga, ya que además de una pendiente excesiva, se planteaba a través de una parcela privada, no incluida en el ámbito., aún así, el viario trazado en continuidad de las calles Lambertiana y Laccourreye tiene una pendiente que incumple los máximos establecidos por la Orden VIV/561/2010.
- Mantiene la calificación con uso residencial y de viario en la parte más baja del cerro, hacia el este, terreno que cuenta con mucha pendiente y con gran cantidad de arbolado (aspecto informado desfavorablemente por la Dirección General de Evaluación Ambiental).
- Mantiene la conexión con la carretera, con los problemas ya descritos en la propuesta anterior.
- Al igual que la alternativa anterior, no tiene en cuenta la existencia de la Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López, que discurre al norte de la unidad de actuación.



5.3.4. ALTERNATIVA TRES (Plan Especial de Mejora de la O.P.):

Se propone la modificación de la Ordenación Pormenorizada, para la mejora de los espacios calificados como red pública.

- Se delimita el ámbito teniendo en cuenta la anchura legal de la Vereda de Alpedrete y de los Herrenes de Esteban López.
- Se suprime la conexión con la carretera, manteniendo no obstante la actual salida, ya que da servicio a viviendas exteriores al ámbito.
- Se califica como zona verde la parte baja del cerro, por su parte este, ya que cuenta con gran cantidad de arbolado y una pendiente excesiva para otros usos.
- Se rediseña el viario que da continuidad a la calle Laccourreye, para que cuente con una pendiente inferior al máximo establecido por la Orden TMA/851/2021.
- Se mantienen las edificaciones existentes, en suelo calificado de tal manera que no queden fuera de ordenación.



Se considera que esta alternativa es la que supone un mejor aprovechamiento del terreno, respetando los condicionantes existentes y mejorando el diseño de las redes públicas propuesto por el PERI.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

6.1. ZONIFICACIÓN

La ordenación propuesta divide el ámbito en tres zonas diferenciadas:

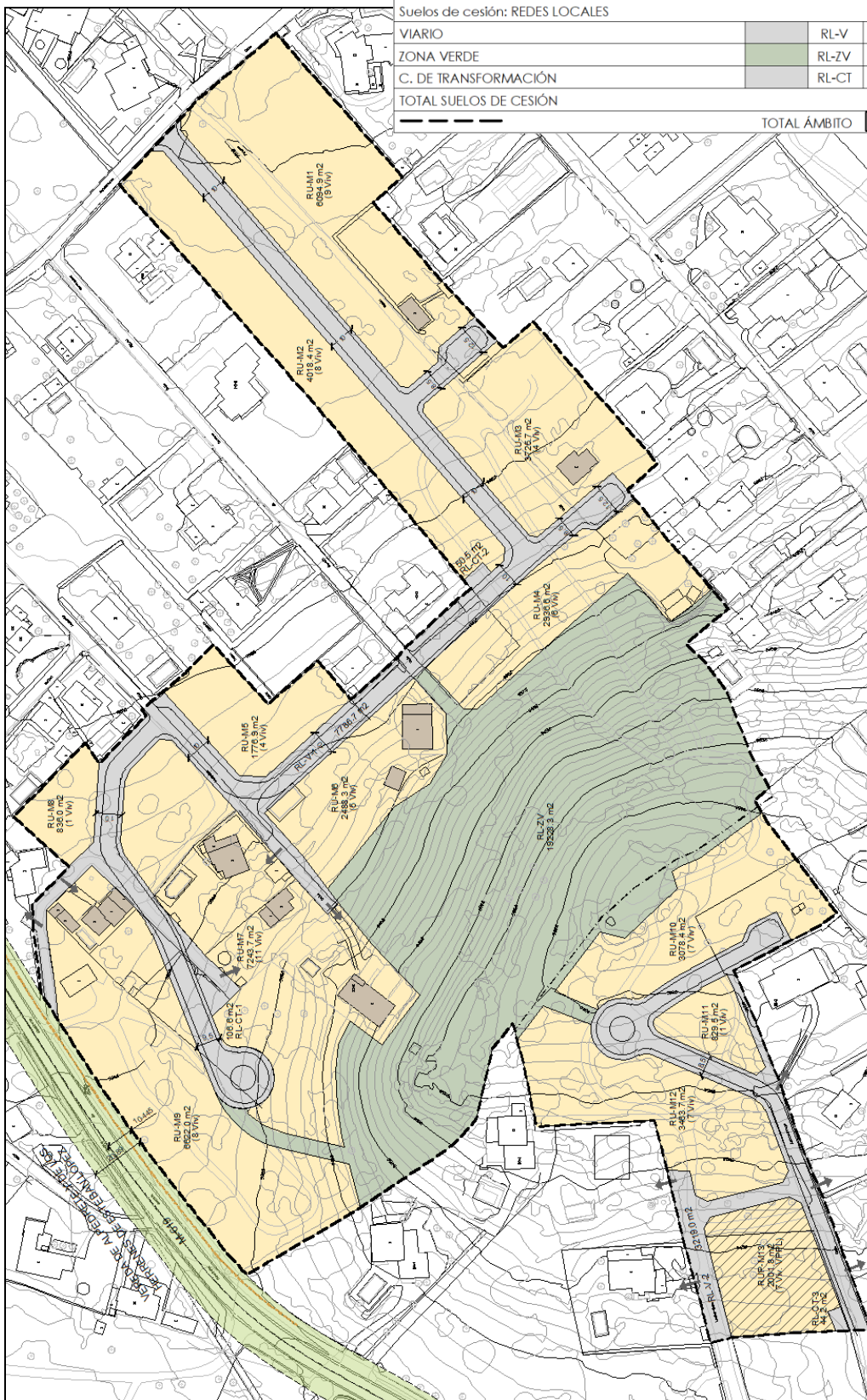
1. Al oeste, en continuidad con la trama urbana existente, se completa una zona de uso residencial unifamiliar. Se generan cuatro manzanas destinadas a viviendas calificadas con la ordenanza denominada RU, una de ellas alberga la vivienda de protección. El trazado viario se diseña en continuidad con el existente y su configuración se adapta al terreno natural consiguiendo un recorrido con pendientes moderadas.
2. En la zona central, donde se ubica la mayor parte del arbolado del ámbito y donde las pendientes son más pronunciadas, se genera una zona de gran tamaño calificada como red local de zona verde. Esta zona, de aproximadamente 2 hectáreas de superficie, incluye en su interior la arteria de aducción del Canal de Isabel II descrita en el punto anterior y se conecta peatonalmente con los viarios circundantes a través de una serie de pasillos verdes situados en múltiples puntos
3. La zona norte y este del sector se ordena en continuidad con el viario y los usos residenciales del entorno. En la zona este se sitúan cuatro manzanas residenciales en el entorno de la calle Pablo Picasso y en la norte se ubican otras cinco manzanas calificadas con el mismo uso. En esta zona se ubican la mayoría de las edificaciones y parcelas residenciales existentes en el ámbito. La ordenación se propone manteniendo dichas edificaciones y generando los viarios de la zona para dar acceso a cada una de ellas.

La totalidad de las parcelas residenciales se califican con una nueva ordenanza denominada RU (Residencial Unifamiliar). Esta ordenanza basa sus condiciones específicas en las de la zona U3 del PERI, adaptándose en algunos aspectos a las particularidades del ámbito. La manzana nº 13 acoge la vivienda de protección, con una parcela menos, aproximadamente 285 m².

La ordenación también incluye tres parcelas destinadas a centro de transformación distribuidas de forma que den servicio a las distintas zonas residenciales antes mencionadas.

**PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID**

ZONIFICACIÓN:	suelo:	edificabilidad:
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	RU	43114.10 m ² / 14200.00 m ²
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE PROTECCIÓN (VPPL)	RUP	2001.80 m ² / 1577.80 m ²
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		45115.90 m ² / 15777.80 m ²
Suelos de cesión: REDES LOCALES		
VIARIO	RL-V	11005.70 m ²
ZONA VERDE	RL-ZV	19228.30 m ²
C. DE TRANSFORMACIÓN	RL-CT	201.30 m ²
TOTAL SUELOS DE CESIÓN		30435.30 m ²
TOTAL ÁMBITO		75551.20 m² / 15777.80 m²



Zonificación propuesta

6.2. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

La Ordenación Pormenorizada que establece el PERI califica con uso residencial un total de 54.701 m², lo que supone, con un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m², un total de 27.350,5 m²c. Siendo el número máximo de viviendas de 78, la superficie construida (edificabilidad) media por vivienda sería de 350 m² aproximadamente.

En la actualidad, esta superficie de vivienda (teniendo en cuenta también que no computa como edificabilidad la superficie construida bajo rasante) es excesiva, por lo que, considerando que en la propuesta de ordenación, y debido a una mayor superficie de las redes públicas, la superficie (media) de parcela resulta de 400 m² se propone una edificabilidad por vivienda de 200 m².

En la manzana destinada a albergar la vivienda de protección (VPPL), con objeto de generar una vivienda lo más accesible posible, se reduce la parcela hasta 285 m² aproximadamente por vivienda. Se destina edificabilidad suficiente para construir 7 viviendas con el tamaño máximo permitido, así como garajes, trasteros y edificaciones de uso comunitario para el conjunto.

La edificabilidad total propuesta es por tanto de 15.777,80 m²c, lo que supone una reducción de la edificabilidad inicialmente asignada por el PERI en la ordenación pormenorizada, de 11.572,7 m², aproximadamente un 42%.

Por otra parte, se persigue una menor afección al terreno, tanto en ocupación de suelo como en altura, lo que constituye otra de las razones por las que se propone una disminución de la edificabilidad en el ámbito.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión, de acuerdo con las superficies y porcentajes siguientes:

- Superficie Total del ámbito:	75.551,2 m ²
- Suelo calificado con usos lucrativos (residencial):	45.115,9 m ² (59,7%)
- Suelo calificado como redes públicas:	30.435,3 m ² (40,3%)

Suelos con uso lucrativo:

(Incluyen los correspondientes de cesión al ayuntamiento capaces de acoger el 10% del aprovechamiento total).

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto y la edificabilidad máxima correspondiente en cada manzana:

USO	Número manz.	sup. Suelo m ²	edificabilidad (m ² constr.)	nº viv. estimado
Residencial unifamiliar (RU)	1	6.094,90	1.800,00	9
	2	4.018,40	1.600,00	8
	3	3.725,70	800,00	4
	4	2.936,60	1.200,00	6
	5	1.776,90	800,00	4
	6	2.488,30	1.000,00	5
	7	7.243,70	2.200,00	11
	8	836,00	200,00	1
	9	6.622,00	1.600,00	8
	10	3.078,40	1.400,00	7
	11	829,50	200,00	1
	12	3.463,70	1.400,00	7
	13 (VPPL)	2.001,80	1.577,80	7
total suelos lucrativos		45.115,90	15.777,80	78

Se emplea, para la vivienda unifamiliar, la ordenanza denominada RU, basada en la U3 del PERI.

Uno de los objetivos de la ordenación es incorporar el número de viviendas previstas en la ficha del PERI (78 unidades). Por este motivo, dado que los suelos de cesión han aumentado su superficie de manera considerable y por tanto se ha reducido la cuantía de superficie de suelo destinada al uso residencial, se hace necesario reducir el tamaño de parcela mínima de la nueva ordenanza RU a 400 m² en las manzanas de vivienda libre y a 250 m² en la manzana nº 13, destinada a vivienda de protección, sin por ello incrementar el número de viviendas.

Las manzanas propuestas en la ordenación incluyen en su interior una parte o la totalidad, según el caso, de las parcelas y edificaciones existentes.

Redes públicas.

Las redes públicas propuestas por el presente Plan Especial son las siguientes:

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viarío público (RL-V-1)	7.786,70
Viarío público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

En el cuadro siguiente se determina el ratio de cada una de las redes públicas, en función del módulo de 100 m² construidos de cualquier uso, y se justifica el cumplimiento de los mínimos establecidos por la LSCM y por el PERI.

REDES PUBLICAS		suelo	s/M	O.P. PERI	exceso	mínimo LS	s/M	exceso
Zonas verdes	RL-ZV	19.228,30						
		19.228,30	1,219	16.195,00	3033,300	2.366,67	0,150	16.861,63
Viarío local	RL-V	11.005,70						
Centros de Transformación	RL-CT	201,30						
		11.207,00	0,710	4.288,00	6919,000	2.366,67	0,150	8.840,33
		30.435,30	1,929	20.483,00		4.733,34	0,30	25.701,96

La totalidad de los suelos de cesión (viarío local, zonas verdes y centros de transformación) se califican como redes de carácter local.

Las redes se cederán urbanizadas al ayuntamiento.

Como se observa en el cuadro anterior, la superficie de suelo calificada como red pública supera, considerablemente, el mínimo exigido por la Ley del Suelo (30.435,3 m² frente a 4.733,34 m², mínima superficie obligatoria) y por el PERI en cuanto a las superficies de zonas verdes y viarío local.

6.3. ESTRUCTURA VIARIA.

La estructura viaria propuesta viene condicionada por su conexión con el viario existente en el entorno, así como por las características topográficas del terreno.

El ámbito se conecta a la trama viaria existente generando dos zonas diferenciadas, una al este y otra al oeste. La falta de conexión entre ambas zonas se debe principalmente a que la zona central del sector el terreno se eleva abruptamente hasta alcanzar el punto más alto del mismo, coincidente con el vértice geodésico “Cabezuelas”. Las elevadas pendientes de esta zona hacen inviable la conexión rodada entre las partes este y oeste del ámbito (se planteará una conexión peatonal mediante recorridos adaptados en la zona verde).

Al este, el viario propuesto se realiza en continuidad al existente, prolongando las calles Pablo Picasso y Leopoldo Alas Clarín. Además de estos viarios se proyectan otros tramos que dan acceso al resto de parcelas de esta zona. En la zona norte se ubica un fondo de saco con rotonda para dar servicio a las manzanas residenciales situadas junto a ella. En perpendicular a la calle Pablo Picasso también se generan dos pequeños fondos de saco, hacia el sur, necesarios para dar fachada y acceso a varias parcelas con edificaciones existentes.

En la parte oeste del ámbito, se diseña el viario en continuación de las calles Laccourreye y Lambertiana para dar acceso a las cuatro manzanas residenciales situadas en esta área. En el extremo ubicado más al este, dentro de esta zona y coincidiendo con la parte del terreno más elevada, se ubica una rotonda y un fondo de saco, desde donde se puede acceder a la zona verde.

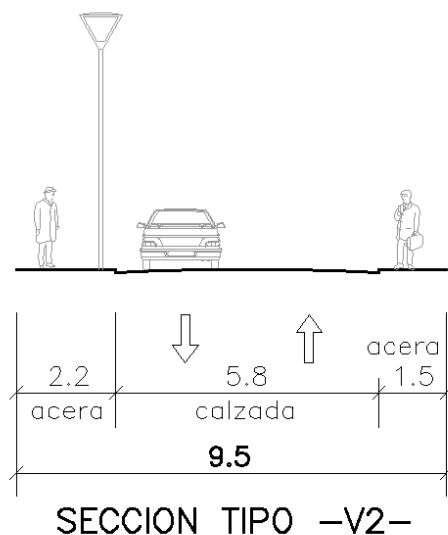
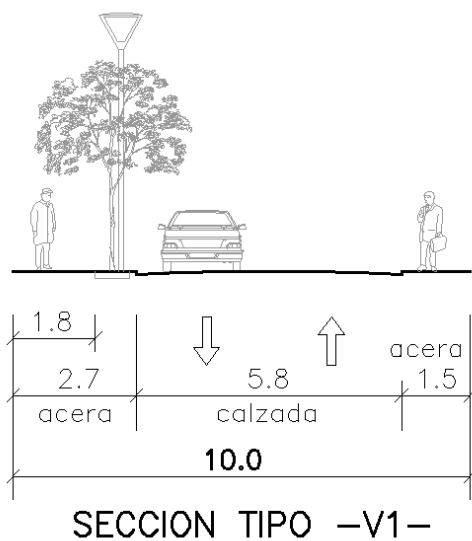
Los viarios propuestos tienen una anchura de entre 8,5 y 10 metros, con calzada de dos sentidos y aceras a ambos lados de la misma.

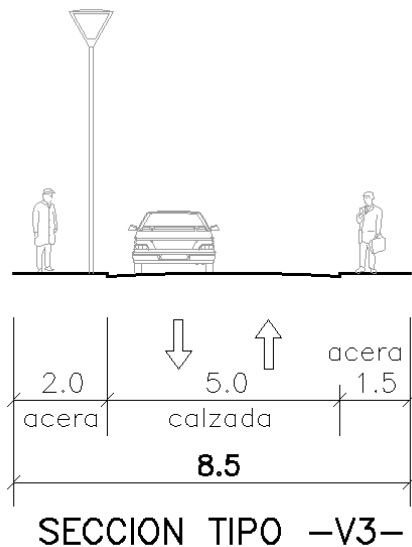
En los viarios de 10 metros de anchura se propone ubicar alcorques en línea en la acera más ancha, siempre dejando un paso libre de 1,80 metros de anchura, mínimo exigido para un itinerario accesible por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El resto de viarios, dada su escasa anchura, no cuentan con arbolado.

Se recomienda un diseño de plataforma única, evitando resaltos entre las zonas reservadas a peatones y las de circulación de vehículos. Las zonas peatonales se protegerán de los carriles de circulación mediante bolardos, o soluciones constructivas similares que garanticen la seguridad de los peatones.

A continuación se representan esquemáticamente los tipos principales de viario propuestos:





Las secciones transversales de viario descritas se plantean en el Plan Especial con carácter orientativo, siendo el correspondiente Proyecto de Urbanización el que las definirá con exactitud, siempre que no modifique su anchura total (alineación oficial), sin que sea necesario por ello modificar el presente Documento.

6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Dada la escasa anchura del viario propuesto, la dotación de plazas de aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas.

Se cumplirá la dotación mínima exigida por el PERI, que es de 2 plazas por vivienda.

En el ámbito, por tanto, deberán existir al menos $78 \times 2 = 156$ plazas.

6.5. USOS.

En los suelos con carácter lucrativo, la Ordenación plantea un único uso residencial unifamiliar.

Uso residencial unifamiliar

Se califican con este uso la totalidad de las manzanas residenciales. La ordenanza de referencia será la Vivienda unifamiliar, Tipo U3, definida en el PERI – Edificación aislada, pareada o agrupada.

Como se ha explicado en puntos anteriores, dado que las dotaciones de redes públicas son muy superiores a las marcadas por el PERI (30.435,30 m² frente a 20.483,00 m² del

PERI) y que por ello se ha disminuido la superficie de suelo destinada al uso residencial (45.115,90 m² frente a 54.701,00 m² del PERI) se hace necesario definir una nueva ordenanza, denominada RU, que modifica algunas condiciones de la U3, proponiendo una tipología similar a ésta, pero en parcela de mínima de 400 m² y con una edificabilidad limitada a 200 m² por vivienda para la vivienda libre (manzanas 1 a 12) y una parcela mínima de 250 m² y una edificabilidad total de 1.577,80 m² para la vivienda de protección (manzana 13).

El total de viviendas de este tipo será 78, de las cuales 71 serán libres y 7 de protección.

Siendo la edificabilidad residencial total de 15.777,80 m², se destina el 10% para vivienda de protección (1.577,80 m²).

Uso de Servicios urbanos (red viaria y centros de transformación)

Se califican con este uso los suelos destinados a viario local (RL-V) y a centros de transformación de energía eléctrica (RL-CT).

La configuración de la red viaria ya se ha descrito en detalle en apartados anteriores.

Este uso también incluye tres parcelas que se destinarán a localizar los centros de reparto o transformación. No se les asigna edificabilidad a estas parcelas.

Las parcelas destinadas a centros de transformación se han distribuido de la forma más homogénea posible a lo largo del sector, con objeto de facilitar el suministro de energía eléctrica a todas las parcelas resultantes.

Uso de zonas verdes:

Se califican con este uso las zonas verdes destinadas a parques y jardines (RL-ZV), que pueden tener carácter estancial, ya que cumplen las exigencias que para este uso establece el Real Decreto 1367/2007 (tal y como justifica el Estudio de Contaminación Acústica que acompaña al presente documento). Se localizan en una única parcela, situada en la parte central del ámbito, donde hay una mayor concentración de arbolado y donde las pendientes son más pronunciadas.

6.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El presente documento prevé la implantación de los siguientes servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento (pluviales y fecales).
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.
- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Estas redes serán debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización de tramitación posterior. El entorno del ámbito se encuentra muy consolidado, por lo que queda garantizada su adecuada integración.

7. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

7.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Dentro de la ordenación pormenorizada del ámbito se establece la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, los plazos para su ejecución y la elección del sistema de ejecución para su desarrollo.

A estos efectos se prevé que el presente ámbito se desarrolle como una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitada por el PERI, que es la señalada en todos y cada uno de los planos de información y proyecto.

7.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de actuación, tal y como indica la ficha de condiciones de desarrollo del PERI para este ámbito, es el de Compensación.

7.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El presente Plan Especial prevé una única etapa para la implantación de los servicios urbanos y la ejecución de las obras de urbanización referentes a las distintas redes locales y su conexión con los puntos de acometida o abastecimiento a las generales del municipio.

En relación con ello es de señalar:

Duración y obras de urbanización a realizar.

Se prevé un plazo de 24 meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción provisional.

Las obras a realizar en desarrollo del Sector serán las relativas a los siguientes aspectos:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua e hidrantes contra incendios.

- Red de riego.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 5 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización, para acometer la edificación de los solares creados.

7.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización esté totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel mínimo necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

- Red viaria:
Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.
- Saneamiento:
Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.

– Abastecimiento de agua:

Ejecución de la red correspondiente que garantice un caudal adecuado al tipo de uso.

– Energía eléctrica:

Ejecución de la red de Media y Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de “solar”. Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

7.5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.

El plazo máximo de 24 meses fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores o el ayuntamiento, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un incremento del plazo de doce meses, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

Respecto a las previsiones espaciales del Plan, hay que señalar que la urbanización incluye no solamente la propia del ámbito, sino también las necesarias conexiones de los servicios urbanos a los generales de la ciudad.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE.

La presente Ordenación se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como LSCM. Además de ello, la Ordenación se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso son las Normas Subsidiarias de Guadarrama y las condiciones del PERI “Las Cabezas”.

En este sentido la Ordenación adopta como delimitación del ámbito la recogida en el Plan Especial de Reforma Interior “Las Cabezas”.

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente documento desarrolla pues las Normas Subsidiarias estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este sector en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LSCM, y que se señalan en el punto 2 de esta Memoria.

Por una parte, se asignan los correspondientes usos lucrativos, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos.

En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos en cada una de dichas zonas. En las mismas se puede comprobar cómo los usos admisibles resultan compatibles entre sí.

La Ordenación Pormenorizada que establece el PERI califica con uso residencial un total de 54.701 m², lo que supone, con un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m², un total de 27.350,5 m²c. Siendo el número máximo de viviendas de 78, la superficie construida (edificabilidad) media por vivienda sería de 350 m² aproximadamente.

En la actualidad, esta superficie de vivienda (teniendo en cuenta también que no computa como edificabilidad la superficie construida bajo rasante) es excesiva, por lo que, considerando que en la propuesta de ordenación, y debido a una mayor superficie

de las redes públicas, la superficie (media) de parcela resulta de 400 m² se propone una edificabilidad por vivienda de 200 m².

En la manzana destinada a albergar la vivienda de protección (VPPL), con objeto de generar una vivienda lo más accesible posible, se reduce la parcela hasta 285 m² aproximadamente por vivienda. Se destina edificabilidad suficiente para construir 7 viviendas con el tamaño máximo permitido, así como garajes, trasteros y edificaciones de uso comunitario para el conjunto.

La edificabilidad total propuesta es por tanto de 15.777,80 m²c, lo que supone una reducción de la edificabilidad inicialmente asignada por el PERI en la ordenación pormenorizada, de 11.572,7 m², aproximadamente un 42%.

Por otra parte, se persigue una menor afección al terreno, tanto en ocupación de suelo como en altura, lo que constituye otra de las razones por las que se propone una disminución de la edificabilidad en el ámbito.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión, de acuerdo con las superficies y porcentajes siguientes:

- Superficie Total del ámbito:	75.551,2 m ²
- Suelo calificado con usos lucrativos (residencial):	45.115,9 m ² (59,7%)
- Suelo calificado como redes públicas:	30.435,3 m ² (40,3%)

Suelos con uso lucrativo:

(Incluyen los correspondientes de cesión al ayuntamiento capaces de acoger el 10% del aprovechamiento total).

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto y la edificabilidad máxima correspondiente en cada manzana:

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

USO	Número manz.	sup. Suelo m ²	edificabilidad (m ² constr.)	nº viv. estimado
Residencial unifamiliar (RU)	1	6.094,90	1.800,00	9
	2	4.018,40	1.600,00	8
	3	3.725,70	800,00	4
	4	2.936,60	1.200,00	6
	5	1.776,90	800,00	4
	6	2.488,30	1.000,00	5
	7	7.243,70	2.200,00	11
	8	836,00	200,00	1
	9	6.622,00	1.600,00	8
	10	3.078,40	1.400,00	7
	11	829,50	200,00	1
	12	3.463,70	1.400,00	7
	13 (VPPL)	2.001,80	1.577,80	7
total suelos lucrativos		45.115,90	15.777,80	78

Se emplea, para la vivienda unifamiliar, la ordenanza denominada RU, basada en la U3 del PERI.

Uno de los objetivos de la ordenación es incorporar el número de viviendas previstas en la ficha del PERI (78 unidades). Por este motivo, dado que los suelos de cesión han aumentado su superficie de manera considerable y por tanto se ha reducido la cuantía de superficie de suelo destinada al uso residencial, se hace necesario reducir el tamaño de parcela mínima de la nueva ordenanza RU a 400 m² en las manzanas de vivienda libre y a 250 m² en la manzana nº 13, destinada a vivienda de protección, sin por ello incrementar el número de viviendas.

Las manzanas propuestas en la ordenación incluyen en su interior una parte o la totalidad, según el caso, de las parcelas y edificaciones existentes.

Redes públicas.

Las redes públicas propuestas por el presente Plan Especial son las siguientes:

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viarío público (RL-V-1)	7.786,70
Viarío público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

En el cuadro siguiente se determina el ratio de cada una de las redes públicas, en función del módulo de 100 m² construidos de cualquier uso, y se justifica el cumplimiento de los mínimos establecidos por la LSCM y por el PERI.

REDES PUBLICAS		suelo	s/M	O.P. PERI	exceso	mínimo LS	s/M	exceso
Zonas verdes	RL-ZV	19.228,30						
		19.228,30	1,219	16.195,00	3033,300	2.366,67	0,150	16.861,63
Viarío local	RL-V	11.005,70						
Centros de Transformación	RL-CT	201,30						
		11.207,00	0,710	4.288,00	6919,000	2.366,67	0,150	8.840,33
		30.435,30	1,929	20.483,00		4.733,34	0,30	25.701,96

La totalidad de los suelos de cesión (viarío local, zonas verdes y centros de transformación) se califican como redes de carácter local.

Las redes se cederán urbanizadas al ayuntamiento.

Como se observa en el cuadro anterior, la superficie de suelo calificada como red pública supera, considerablemente, el mínimo exigido por la Ley del Suelo (30.435,3 m² frente a 4.733,34 m², mínima superficie obligatoria) y por el PERI en cuanto a las superficies de zonas verdes y viarío local.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas de ordenación que le corresponden a la Ordenación, se respetan las exigencias del Artículo 48.1 de la LSCM en lo que se refiere a alineaciones y rasantes, las condiciones que deben cumplir las parcelas (o manzanas) y los usos de la edificación, las reservas de suelo para redes públicas y el sistema de ejecución por compensación.

9. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

9.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial, pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Especial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.

En cualquier caso se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

9.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su cualidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

9.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Urbanización Interior.

El coste de urbanización se estima, de acuerdo con los estándares habituales para un desarrollo de estas características calculando un coste unitario por m² de viario de 150 €/m² (coste de contrata, sin IVA).

Por tanto, considerando que la superficie total de viario del sector es 11.005,70 m², el presupuesto estimado de urbanización es:

$$11.005,70 \text{ m}^2 * 120 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.320.684 \text{ €}}$$

Por otro lado, el coste de los tres centros de transformación propuestos ascendería a una cantidad aproximada de **120.000 €**.

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística (plan especial, reparcelación y urbanización), se estima una cantidad total de **334.000 €**.

Lo que supone una inversión total aproximada de **1.774.684 €**.

9.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

9.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de 24 meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación (75.551,2 m²s):

$$1.774.684 \text{ €} / 75.551,2 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{23,49 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable

$$(90\% \text{ de } 15.777,8 = 14.200 \text{ m}^2\text{c})$$

$$1.774.684 \text{ €} / 14.200 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{125 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son muy inferiores a los valores actuales de venta de los usos del Plan Especial, se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

9.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

10.1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 7/2015 aprobado por RDL de 31 de octubre, establecen en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un ***“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”***.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

La determinación de la repercusión que tendrá en las arcas municipales el nuevo desarrollo se realizará determinando:

- Coste de la inversión a realizar por el ayuntamiento respecto a las obras de urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etcétera).

- Coste del mantenimiento de espacios libres, viario público y otros suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.
- Coste para el municipio, en relación con el presupuesto municipal, debido al incremento de población por el nuevo desarrollo, en caso de que éste sea tan importante que pueda afectar a dicho presupuesto. En este caso concreto, debido a que se trata de una modificación de una ordenación pormenorizada ya aprobada, se considera que no afectará al presupuesto municipal.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión del sector.
- Ingresos por Tasas e Impuestos municipales, analizando el principal impuesto periódico, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

10.2. METODOLOGÍA.

Para la redacción del Informe de Sostenibilidad Económica se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Análisis de las principales características del Plan Parcial.
- b) Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal.

En primer lugar será preciso determinar cuáles serán las haciendas públicas objeto de estudio ya que, aunque principalmente será la Hacienda Local la afectada por el nuevo desarrollo, la existencia de redes públicas Supramunicipales implica generar un impacto también sobre la Comunidad autónoma y/o el Estado.

El procedimiento que se seguirá consiste, en primer lugar, en estimar las variaciones que en el presupuesto municipal implica el incremento de población debido al nuevo desarrollo.

Se calculará posteriormente el gasto que supondrá para la Administración el desarrollo, en cuanto a conservación de la nueva urbanización.

Finalmente, en cuanto a ingresos, y debido a que el presente estudio se realiza a largo plazo, esto es, una vez construidas las futuras edificaciones, se estimará el impuesto principal relacionado con la edificación, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Se compararán entonces los valores obtenidos, comprobando que los ingresos que percibirá el Ayuntamiento son superiores a los gastos producidos, derivándose en ese caso la sostenibilidad económica, o viabilidad económica para la administración.

c) Suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos

Según indica la Ley del Suelo, se deberá realizar un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento y se estudiará si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente. En este caso concreto, el PERI no contempla la implantación de usos productivos, por lo que se justifica la suficiencia con los núcleos urbanos cercanos (Guadarrama y Alpedrete).

10.3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

La Ordenación Pormenorizada que establece el PERI califica con uso residencial un total de 54.701 m², lo que supone, con un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m², un total de 27.350,5 m²c. Siendo el número máximo de viviendas de 78, la superficie construida (edificabilidad) media por vivienda sería de 350 m² aproximadamente.

En la manzana destinada a albergar la vivienda de protección (VPPL), con objeto de generar una vivienda lo más accesible posible, se reduce la parcela hasta 285 m² aproximadamente por vivienda. Se destina edificabilidad suficiente para construir 7 viviendas con el tamaño máximo permitido, así como garajes, trasteros y edificaciones de uso comunitario para el conjunto.

La edificabilidad total propuesta es por tanto de 15.777,80 m²c, lo que supone una reducción de la edificabilidad inicialmente asignada por el PERI en la ordenación pormenorizada, de 11.572,7 m², aproximadamente un 42%.

Por otra parte, se persigue una menor afección al terreno, tanto en ocupación de suelo como en altura, lo que constituye otra de las razones por las que se propone una disminución de la edificabilidad en el ámbito.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión, de acuerdo con las superficies y porcentajes siguientes:

- Superficie Total del ámbito: 75.551,2 m²
- Suelo calificado con usos lucrativos (residencial): 45.115,9 m² (59,7%)
- Suelo calificado como redes públicas: 30.435,3 m² (40,3%)

En el suelo lucrativo se emplea, para la vivienda unifamiliar, la ordenanza denominada RU, basada en la U3 del PERI.

Las manzanas propuestas en la ordenación incluyen en su interior una parte o la totalidad, según el caso, de las parcelas y edificaciones existentes.

Redes públicas.

Las redes públicas propuestas por el presente Plan Especial son las siguientes:

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viario público (RL-V-1)	7.786,70
Viario público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

En el cuadro siguiente se determina el ratio de cada una de las redes públicas, en función del módulo de 100 m² construidos de cualquier uso, y se justifica el cumplimiento de los mínimos establecidos por la LSCM y por el PERI.

REDES PUBLICAS		suelo	s/M	O.P. PERI	exceso	mínimo LS	s/M	exceso
Zonas verdes	RL-ZV	19.228,30						
		19.228,30	1,219	16.195,00	3033,300	2.366,67	0,150	16.861,63
Viario local	RL-V	11.005,70						
Centros de Transformación	RL-CT	201,30						
		11.207,00	0,710	4.288,00	6919,000	2.366,67	0,150	8.840,33
		30.435,30	1,929	20.483,00		4.733,34	0,30	25.701,96

La totalidad de los suelos de cesión (viario local, zonas verdes y centros de transformación) se califican como redes de carácter local.

Las redes se cederán urbanizadas al ayuntamiento.

10.4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

Para determinar el impacto en la Hacienda Pública se seguirán los siguientes pasos:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial.

10.5. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

Al establecer la ficha de condiciones del Sector como sistema de ejecución el de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

Por tanto, no hay inversión pública durante el desarrollo de la actuación.

10.6. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

a) Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

El Ayuntamiento recibirá parcelas lucrativas capaces de acoger el 10% del aprovechamiento lucrativo total. La localización concreta de este suelo se realizará en el Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, corresponde al ayuntamiento suelo capaz para acoger el 10% de la edificabilidad total: 10% de 15.777,80 m²c = 1.577,80 m²c

Este suelo de cesión, tal y como determina la Ley 9/2001, quedará incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

b) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al ayuntamiento son los siguientes:

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viario público (RL-V-1)	7.786,70
Viario público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

10.7. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Compañía suministradora.
- Red de gas natural: Compañía suministradora.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Dentro del espacio libre (red rodada y peatonal), a los efectos de calcular el coste de mantenimiento, diferenciamos por una parte viario y aceras, y por otra las zonas verdes:

Viario y aceras	11.005,70 m ²
Zonas Verdes	19.228,30 m ²

Mantenimiento del viario público, alumbrado público y red de saneamiento:

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido:

0,27 €/m²c (pavimentación)

0,28 €/m²c (alumbrado público)

0,22 €/m²c (saneamiento)

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$(0,27 + 0,28 + 0,22) \text{ €/m}^2 \times 11.005,70 \text{ m}^2 = \mathbf{8.474,39 \text{ €/año}}$

Mantenimiento de los espacios libres (suelo forestal):

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,3 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres:

$0,3 \text{ €/m}^2 \times 19.228,30 \text{ m}^2 = \mathbf{5.768,49 \text{ €/año}}$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **14.242,88 €/año**

10.8. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Será preciso valorar si en el momento de recepcionar las obras de urbanización y, por tanto, asumir el ayuntamiento su mantenimiento, el IBI únicamente del suelo es suficiente para soportar este gasto.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Los valores empleados para el cálculo, serán los extraídos de la Ponencia de valores del año 2015, asimilando el ámbito a zonas de valor similares.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana: 0,462%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS (R. UNIFAMILIAR)= Superficie de la parcela x Valor unitario VUB (€/m²) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m²c) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes:

Suelo residencial unifamiliar (90% total)	40.561,78 m ² s
Edificabilidad residencial unif. (90% apropiable)	14.200 m ² c
Valor Unitario Básico Unifamiliar (VUB):	130 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,35
Coeficiente de mercado (CM)	0,50
Módulo Construcción (MBC):	650

Con los datos anteriores:

Valor catastral Suelo Res. Unif: (Suelo * VUB * G+B * CM)	3.559.296 €
IBI Suelo (0,462%)	16.443,95 €
Valor catastral Edificación Res. Unif: (Edif * MBC * G+B * CM)	6.230.250 €
IBI Construcción (0,462%)	28.783,76 €
Total IBI (Suelo)	16.443,95 €/año
Total IBI (Construcción)	28.783,76 €/año
Total:	45.227,71 €/año

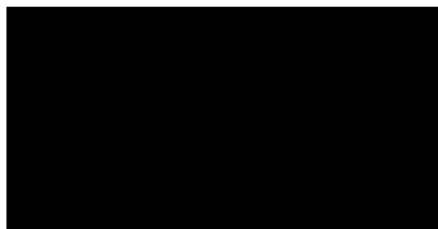
10.9. CONCLUSIÓN.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente POSITIVO, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Guadarrama (45.227,71 €/año) el desarrollo del sector son superiores a los gastos repercutidos (14.242,88 €/año).

Por otra parte, los ingresos del IBI respecto al suelo (16.443,95 €/año) superan los gastos de mantenimiento de la urbanización (14.242,88 €/año), por lo que resulta viable la recepción de la urbanización en el momento de su finalización.

Madrid, julio de 2025

Equipo redactor



Juan Guzmán Pastor

Pablo Guzmán Pastor

Pedro Guzmán Pastor

Javier Guzmán Pastor



GESTION DE PLANEAMIENTO
Y ARQUITECTURA S.L. (GPA S.L.)

2- NORMAS URBANISTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPITULO. 1:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	91
ARTICULO. 1:	OBJETO.....	91
ARTICULO. 2:	ÁMBITO DE APLICACIÓN.	91
ARTICULO. 3:	VIGENCIA.....	91
ARTICULO. 4:	EFFECTOS.....	91
ARTICULO. 5:	MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL.	92
ARTICULO. 6:	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL.	92
ARTICULO. 7:	NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	93
ARTICULO. 8:	AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.	93
CAPITULO. 2:	TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.....	94
ARTICULO. 9:	TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL PLAN ESPECIAL.	94
CAPITULO. 3:	REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	95
ARTICULO. 10:	CALIFICACIÓN DEL SUELO.	95
ARTICULO. 11:	REDES PÚBLICAS.	95
ARTICULO. 12:	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	96
CAPITULO. 4:	DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	98
ARTICULO. 13:	CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.	98
ARTICULO. 14:	PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.	98
ARTICULO. 15:	PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	98
ARTICULO. 16:	PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	99
ARTICULO. 17:	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	99
ARTICULO. 18:	CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.	100
ARTICULO. 19:	CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	100
ARTICULO. 20:	DERECHO A EDIFICAR.	100
CAPITULO. 5:	DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	101
ARTICULO. 21:	DETERMINACIONES RESPECTO A CONDICIONES AMBIENTALES.	101
ARTICULO. 22:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA POSIBLE EXISTENCIA DE RESIDUOS Y A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO.....	101
ARTICULO. 23:	DETERMINACIONES RESPECTO A LOS PUNTOS DE VERTIDO.....	101
ARTICULO. 24:	EN RELACIÓN CON LA CALIDAD DEL SUELO.	102
ARTICULO. 25:	DETERMINACIONES RESPECTO A LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS AMBIENTALES.....	102
ARTICULO. 26:	MEDIDAS A INCORPORAR LA FASE DE DISEÑO	102
ARTICULO. 27:	MEDIDAS A CONSIDERAR EN LA FASE DE OBRA	103
ARTICULO. 28:	RECOMENDACIONES A INCORPORAR LA FASE DE DISEÑO	103

**PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID**

ARTICULO. 29:	RECOMENDACIONES PARA LA GESTIÓN URBANA DEL ÁMBITO TRAS SU ENTRADA EN CARGA – FASE DE USO	113
ARTICULO. 30:	MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL	117
ARTICULO. 31:	DETERMINACIONES RESPECTO AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL	118
ARTICULO. 32:	CONDICIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO.....	119
CAPITULO. 6:	NORMAS DE URBANIZACIÓN.	120
ARTICULO. 33:	NORMATIVA DE APLICACIÓN.	120
ARTICULO. 34:	OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A CARGO DEL ÁMBITO.....	120
ARTICULO. 35:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA DEPURACIÓN DE AGUA RESIDUAL.	121
ARTICULO. 36:	DETERMINACIONES RESPECTO A LA RED DE SANEAMIENTO.....	121
ARTICULO. 37:	DETERMINACIONES RESPECTO AL RIEGO DE ZONAS VERDES.....	122
ARTICULO. 38:	CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE SERVICIOS Y OTRAS DE URBANIZACIÓN.....	122
CAPITULO. 7:	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.	122
ARTICULO. 39:	122
CAPITULO. 8:	ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	123
ARTICULO. 40:	GENERALIDADES.....	123
ARTICULO. 41:	ZONA 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).....	124
ARTICULO. 42:	ZONA 2 – ZONAS VERDES (RL-ZV)	127
ARTICULO. 43:	ZONA 3 – SERVICIOS URBANOS VIARIO Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (RL-V, RL-CT)	127

CAPITULO. 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTICULO. 1: Objeto.

El objeto del presente Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del ámbito UA-5 definido en el PERI “Las Cabezielas” de Guadarrama, con el objeto principal de mejorar las condiciones de sus redes públicas.

El Plan Especial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustenta.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez que se publique en el BOCM, el acuerdo de su aprobación definitiva.

ARTICULO. 2: Ámbito de aplicación.

El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre la Unidad de Actuación UA-5 definida en el PERI “Las Cabezielas” de Guadarrama, delimitada como una única unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación e información, que integran la documentación de este documento.

ARTICULO. 3: Vigencia.

El presente Plan Especial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión parcial ó total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

ARTICULO. 4: Efectos.

Este Plan Especial, así como los Proyectos y documentos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.

Obligatoriedad. El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y 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.

Ejecutividad. La ejecutividad del Plan Especial 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 contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

ARTICULO. 5: Modificaciones del Plan Especial.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre el presente documento por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del Plan Especial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.

Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 6: Contenido documental del Plan Especial.

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria y Anexos.
- Planos.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.

ARTICULO. 7: Normas de interpretación.

- a. 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 general al que éste se somete, y 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.
- b. 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 ésta últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- c. Si se dieran contradicciones entre las determinaciones contenidas en el texto y las contenidas en los planos, prevalecerán aquellas sobre éstas.
- d. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.
- e. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

ARTICULO. 8: Afecciones y Normativa complementaria.

En lo no regulado específicamente por el presente Plan Especial, será de aplicación la Normativa del Planeamiento general vigente, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

CAPITULO. 2: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

ARTICULO. 9: Terminología empleada en el Plan Especial.

- a. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Especial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las ordenanzas urbanísticas de las Normas subsidiarias.

- b. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido particular que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

- c. En cuanto a la terminología referida a la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Plan Especial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se utiliza en la redacción de planes urbanísticos en esta Comunidad.

CAPITULO. 3: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ARTICULO. 10: Calificación del suelo.

- a. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Especial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.
- b. El presente Plan Especial califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:
 - Residencial Unifamiliar (RU)
 - Espacios Libres (RL-ZV).
 - Infraestructuras (RL-V, RL-CT).

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo 7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

- c. Según el destino previsto en el Plan Especial, para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.

ARTICULO. 11: Redes públicas.

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, **todos ellos de carácter público**, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.
- b) Dichas redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas:
 - Espacios Libres (RL-ZV).
 - Infraestructuras (RL-V, RL-CT).

- c) Las redes públicas tiene carácter Local, ya que su función se limita al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la LSCM)

ARTICULO. 12: Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

- a) Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Especial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el ámbito está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- A pesar de que el PERI establece como planeamiento de desarrollo el Estudio de Detalle, en este caso se propone la redacción de un Plan Especial, por considerarse el documento más indicado para los fines que se pretenden, esto es, la modificación de la Ordenación Pormenorizada del PERI.

- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

- Redacción de los instrumentos de gestión necesarios para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento (Proyecto de Reparcelación a llevar a cabo por la Junta de Compensación).

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:
 - Espacios Libres (RL-ZV).
 - Infraestructuras (RL-V, RL-CT).

A estos suelos hay que añadir los correspondientes urbanizados capaces de acoger el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, salvo que se opte por la monetización del mismo en el correspondiente instrumento de gestión.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización total del ámbito.
- b) Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado por el planeamiento general, se establece como Área de Reparto (a efectos de equidistribución interna) el propio ámbito delimitado.

CAPITULO. 4: DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

ARTICULO. 13: Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación del presente Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de actuación por compensación.
- c) Serán de obligado cumplimiento para la fase de ejecución de la urbanización y la edificación las condiciones impuestas en los informes emitidos por los organismos oficiales durante la tramitación del expediente, así como las establecidas en los estudios sectoriales que acompañan al presente Plan Especial.

ARTICULO. 14: Planeamiento y proyectos de Desarrollo.

- a) No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial.
- b) Serán proyectos de desarrollo del Plan Especial, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

ARTICULO. 15: Proyecto de Reparcelación.

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTICULO. 16: Proyecto de Urbanización.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Especial.

Formulación: Será formulado por los propietarios que ejercen la iniciativa de ejecución, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Urbanización completa del sector podrá realizarse en una sola etapa o por fases.

En caso de plantearse las obras de urbanización en fases independientes, se deberá justificar la viabilidad técnica de dichas fases y su correcta integración en las redes generales de servicios e infraestructuras una vez finalizadas, con objeto de posibilitar su recepción por el ayuntamiento.

En este caso, las garantías exigibles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.3.c) de la LSCM, serán únicamente de cada una de las fases.

ARTICULO. 17: Proyectos de Edificación.

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Especial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

ARTICULO. 18: Condiciones de actuación y ejecución.

a) La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

b) **Ámbito de actuación.**

La ejecución del Plan Especial se realizará en una única etapa (con las salvedades descritas en el artículo 16 respecto a las obras de urbanización).

c) **Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las determinaciones del Plan Especial se realizará por el sistema de compensación.

ARTICULO. 19: Conservación de la urbanización.

Tras la completa terminación de las obras de urbanización, o de la fase correspondiente, y en el plazo máximo de un mes, se realizará su recepción por parte del Ayuntamiento, garantizándose éstas por un plazo de un año (o dos si así se determina, según establece el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas).

Una vez producida la recepción administrativa de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales. Hasta ese momento la conservación será a cargo de la Junta de Compensación o de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación a formar en su caso.

ARTICULO. 20: Derecho a edificar.

a) Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar.

b) No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

CAPITULO. 5: DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

ARTICULO. 21: Determinaciones respecto a condiciones ambientales.

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

ARTICULO. 22: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

ARTICULO. 23: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto

1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE)

ARTICULO. 24: En relación con la calidad del Suelo.

En el caso de 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 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.

ARTICULO. 25: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.

El objeto de este artículo es establecer las medidas necesarias para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente del plan, tomando en consideración el cambio climático.

ARTICULO. 26: MEDIDAS A INCORPORAR LA FASE DE DISEÑO

Medidas a recoger en la Normativa de protección ambiental del PE para su traslado al proyecto de urbanización y futuros proyectos edificatorios

MEDIDAS GENERALES

1. Control de la adecuación del diseño final a las prescripciones ambientales definitivas, verificando que se adecua a los condicionantes establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental (Informe Ambiental Estratégico).

ARBOLADO

2. Minimización de afección al arbolado existente en el proyecto de urbanización (ver recomendaciones de protección en el estudio de arbolado).
3. Reforestación mediante plantaciones en el ámbito que se requieran como compensación por afecciones inevitables al arbolado debidas a la ejecución del remate de la urbanización (ver prescripciones en el estudio de arbolado).

PROTECCIÓN DEL SUELO

4. Los movimientos de tierras se planificarán en la urbanización procurando el balance nulo y minimizando la necesidad de préstamos y vertederos.

PRESENCIA DE RADÓN

5. Para aquellas edificaciones que cuenten con plantas bajo rasante se deben llevar a cabo mediciones precisas sobre la concentración de radón.
6. En caso de obtenerse concentraciones elevadas, se deberán implantar las medidas adecuadas de protección y ventilación recopiladas por el Consejo de Seguridad Nuclear.

MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO

7. Aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de las plantaciones compensatorias, con el objetivo de crear refugios climáticos en las zonas verdes, creando microclimas protectores frente al Cambio Climático y atractivos para la avifauna urbana, siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, la presencia de masas de agua, etc.

ARTICULO. 27: MEDIDAS A CONSIDERAR EN LA FASE DE OBRA

No se incluyen medidas ni recomendaciones de cara a las obras de urbanización dado que, conforme con el RD 445/2023, el Proyecto de Urbanización deberá evaluarse ambientalmente de modo independiente.

ARTICULO. 28: RECOMENDACIONES A INCORPORAR LA FASE DE DISEÑO

MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO

1. Aplicación de criterios bioclimáticos en el diseño de las plantaciones compensatorias, con el objetivo de crear refugios climáticos en las zonas verdes, creando microclimas protectores frente al Cambio Climático y atractivos para la avifauna urbana, siguiendo criterios bioclimáticos en el diseño de las zonas verdes, mediante la vegetación, la permeabilización del suelo, la presencia de masas de agua, etc.
2. Garantizar la exposición al sol de la mayor parte posible de los espacios libres abiertos del ámbito durante todo el año, permitiendo el sombreado

mediante vegetación caduca u otros elementos practicables, como toldos o lonas, o parras.

3. Diseñar zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas mas frías se destinaran a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas al uso estancial.
4. En zonas verdes públicas y privadas, llevar a cabo un diseño que contribuya a la generación de microclimas, especialmente en las zonas mas próximas a la futura edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad, fuentes, surtidores, y laminas de agua.
5. Considerar la dirección de los vientos localmente dominantes durante los meses de invierno para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las áreas mas abiertas a dicha dirección, especialmente las de uso estancial, mediante vegetación caduca y densa, preferiblemente preexistente, muretes, cotas deprimidas, etc. Los vientos dominantes en verano se deben tener en cuenta para la ubicación y diseño de los espacios libres más adecuados para esta época.
6. Recurrir en los proyectos de urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida, seleccionando los materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.
7. Destinar al menos el 50% de la superficie libre de cada parcela resultante a espacios ajardinados o terrizos, que filtren el agua de lluvia.
8. Se evitara acabados superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (sur y oeste), para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior (zonas y espacios libres).

PROTECCIÓN Y OPTIMIZACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS

En relación con la adaptación al cambio climático y mejora de la resiliencia, se recogen también recomendaciones orientadas específicamente a reducir el consumo del agua y optimizar y proteger su ciclo, dado el valor fundamental que adquiere progresivamente este recurso esencial ante las alteraciones en el régimen hídrico (sequias, precipitaciones torrenciales, etc.) previstas como efecto del cambio climático.

Aspectos hidrológicos

9. En las áreas delimitadas entre la línea de policía de cauce y el ámbito del sector (previstas en espacios libres y muy alejadas del cauce), para la ejecución de obras se deberá solicitar los correspondientes permisos y autorizaciones al organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo).

En relación a los riesgos del cambio climático

10. Si bien la superficie del ámbito se encuentran fuera de la zona de policía de las zonas inundables es altamente recomendable la revisión de los periodos de retorno habitualmente utilizados en los cálculos de inundabilidad como consecuencia del cambio climático.
11. Considerar las situaciones de sequia prolongada en el dimensionado de las instalaciones de almacenaje de agua.

Espacios libres y zonas verdes públicas y privadas

Aspectos generales:

12. En general, compatibilizar los usos de los parques como estructuras de gestión de agua y usos previsibles de demanda ciudadana como zonas de esparcimiento, juego, descanso, etc.
13. Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).
14. Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y la impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y la artificialización del suelo.

Medidas de ahorro de agua:

15. Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se recurrirá como elemento dominante a especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental. La utilización de vegetación tapizante de altos requerimientos hídricos quedara condicionada a la ejecución de un sistema de almacenamiento y reutilización

de aguas pluviales o a su riego con agua regenerada, a fin de favorecer un menor consumo de agua de la red convencional.

16. Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
17. Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.

Medidas de captación y reutilización:

18. Priorizar la utilización de aguas pluviales y/o regeneradas en bocas de riego, estanques, lagos fuentes ornamentales, riegos de vegetación y uso para bomberos. El uso de estas aguas será obligado en el caso de instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.
19. Fomentar el uso de las zonas verdes como zonas de captación y laminación de escorrentías, con la creación de hondonadas (zonas cóncavas) que posibiliten su almacenamiento temporal.
20. Utilizar sistemas de terrazas en las pendientes más acusadas para evitar la escorrentía, con pequeños canales en la zona inferior para recoger el agua de escorrentía.
21. Diseñar las zonas verdes con estanques y canales de agua permanentes (elemento central de agua preferiblemente continuo), con capacidad extra para actuar como estructuras laminadoras. El sellado de estas instalaciones se realizara con agua no potable.

Medidas para favorecer la infiltración y preservación de la humedad del terreno (relacionadas con las ya incluidas en medidas de resiliencia frente al cambio climático):

22. En las zonas de espacios libres públicos se utilizaran superficies permeables, minimizándose la cuantía de la pavimentación u ocupación impermeable de aquellas superficies en las que sea estrictamente necesarios. Esta medida deberá ser aplicable a todas las zonas libres. Tienen la consideración de superficies permeables, entre otros, los pavimentos porosos como gravas, arenas y materiales cerámicos porosos. La instalación de losetas, empedrados o adoquines ejecutados con juntas de material permeable tendrán también dicha consideración.

23. Para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Todo ello con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo.

Edificaciones

Medidas de ahorro:

24. Utilizar tres redes diferentes en la evacuación de aguas, distinguiendo entre aguas pluviales, grises y negras.

- Instalación de azoteas vegetadas (en su amplio sentido, con la posibilidad de utilizar material granular o cualquier otro pavimento drenante colocado sobre el sistema de evacuación de aguas).

25. Incluir medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo, algunos de ellos tanto para agua caliente sanitaria (ACS), con el consiguiente ahorro energético, y agua fría para el consumo humano (AFCH):

- Colocar aparatos sanitarios de bajo consumo, con griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.
- Instalar sistemas de fotodetección en todo tipo de surtidores de agua: grifos, urinarios...
- Incorporar en los inodoros sistemas que dispongan de regulación de caudal individual para ajustar el mismo a las necesidades.
- Instalar baterías termostáticas en los grifos de agua caliente para adecuar la demanda térmica a la necesidad de cada usuario.

Captación y reutilización:

26. Para las piscinas es recomendable que realicen anualmente ensayos de estanqueidad y de control de fugas y que cuenten con un sistema de reutilización del agua y su empleo en usos distintos del baño.

27. En cuanto a la posibilidad de reutilización de aguas grises, las procedentes de duchas o bañeras, serán sistema potencialmente efectivos (que recojan en

cantidades aprovechables) en los edificios de uso residencial colectivo y en los edificios dotacionales y terciarios previstos para el ámbito del sector. Se conectarán al sistema de pluviales, con los sistemas de filtrado y control que garanticen su neutralidad y condiciones suficientes para la reutilización en el riego.

28. En ese sentido se recomienda la incorporación de sistemas de reutilización parcial del agua de lluvia dentro de los propios edificios, especialmente para el riego de jardines, así como la instalación de cubiertas ajardinadas.

Medidas sobre la evacuación:

29. Los edificios de nueva construcción estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canalones y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia hacia la red de saneamiento municipal.
30. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.

Viaro e infraestructuras

31. Utilizar sistemas de captación de escorrentía mediante filtrado en origen.
32. Facilitar el paso de las escorrentías hacia las zonas de captación (utilización de peraltes adecuados en viario y aceras, uso de bordillos intermitentes, etc.).

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

33. Dimensionar correctamente el sistema de alumbrado, no dando origen a una iluminación excesiva o a una incorrecta orientación de los focos de luz.
34. Limitar la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas.
35. El diseño de la iluminación de las nuevas áreas edificadas ha de llevar a cabo teniendo en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y

recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior. De esta forma, el conjunto de instalaciones que pudieran implantarse en el exterior atenderá a los estándares normativos al efecto de la contaminación lumínica, teniendo en cuenta además el conjunto de propuestas incluidas en la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación.

36. Emplear luminarias con elevado rendimiento energético en las intervenciones de mejora de la urbanización.
37. Emplear de sistemas de alumbrado adaptados a las necesidades específicas de cada espacio y, en particular, de escala y diseño acordes con la calidad del espacio urbano servido.
38. El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), entre los que se destacan:
 - En cuanto a sistema óptico, fotometría, potencia de lámpara (capacidad), grado de hermeticidad y tipo de cierre, deberán ajustarse a los valores establecidos para tal efecto por el citado Anexo para lámparas de vapor de sodio a alta presión (S.A.P.) y halogenuros metálicos (H.M.).
 - Se procurara que la relación (L/E) luminancia / iluminancia sea máxima
 - Se recomienda que las luminarias de tipo artístico estén dotadas de sistema óptico
 - El flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento $\eta\%$, factor de utilización k% y demás características para cada tipo de luminaria a instalar, deberán ser garantizados por el fabricante, mediante una auto certificación o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente.
 - El flujo hemisférico superior instalado FHSins%, el factor de utilización k% y la relación luminancia / iluminancia (L/I), deberán estar justificados en los futuros proyectos para las distintas soluciones luminotécnicas adoptadas.
 - Se elegirán lámparas que aumenten el rendimiento energético de la instalación (lm/m²).

- Las luminarias a emplear en alumbrados peatonales se recomienda estén provistas de bloque óptico que minimiza el flujo hemisferio superior, a la vez que aumenta el inferior.

PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

39. Redacción de un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición a incorporar al proyecto de urbanización. Este plan deberá contar con todos los requisitos y prescripciones establecidas para tal efecto por la Orden 2726/2009, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Recomendaciones para fomentar los viajes externos en medios de transporte colectivos y compartidos frente al uso del vehículo privado, especialmente de forma individual o con baja ocupación:

40. Establecer, en la totalidad de las viviendas, espacios específicos para el estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal (VMP), en zonas visibles vinculadas a las zonas de acceso y protegidas de las inclemencias del tiempo, incluyendo una proporción significativa de puntos de recarga eléctrica para ese tipo de vehículos.
41. Estudio de la viabilidad de un servicio lanzadera que permita cubrir las necesidades de conexión del sector con la estación de Cercanías de Alpedrete, con una mejor frecuencia que las líneas de autobús existentes.

CONSUMO DE ENERGÍA Y EMISIONES

Recomendaciones de ahorro y eficiencia energética, basadas en los principios de la arquitectura bioclimática:

Diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, así como fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el verano.

- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios. Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable de

1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/- 30°) para maximizar el potencial de captación solar.

- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al Sur.
- En los meses que requieren protección del sol, esta se proporcionara mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).
- En los proyectos edificatorios se planteara el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en la fachada oeste, más vulnerable al calor debido al sobrecalentamiento del aire. Para estas fachadas se considerara como posible solución la creación de jardines verticales que eviten la acumulación de calor por radiación directa y que contribuyan al refrescamiento del aire sobrecalentado.
- Las viviendas y sus espacios interiores se dispondrán de modo que se favorezca la ventilación cruzada, en edificios colectivos preferentemente con viviendas pasantes entre fachadas principales o mediante la incorporación de elementos pasivos que contribuyan al movimiento del aire entre fachadas como las chimeneas solares.
- Las direcciones de ventilación se vincularan en lo posible a la presencia de áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo.

42. Como recomendaciones de ahorro y eficiencia energética en cuanto al sistema de calefacción:

- Se instalaran preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con mayor rendimiento y menor coste, en las edificaciones colectivas. Se aislara correctamente aquellas tuberías que discurran por espacios comunes no calefactados.
- En sistemas individuales, recurrir preferentemente a sistemas basados en aerotermia (suelo radiante a baja temperatura) y bombas de calor, con consumo de electricidad y alta eficiencia, en lo posible alimentados por electricidad producida in situ (autoconsumo) o en proximidad (cubiertas fotovoltaicas en edificios municipales, por ejemplo).

43. Medidas específicas por encima de las exigencias del CTE:

- Diseño de viviendas bioclimáticas, incorporando materiales o sistemas tales como elementos que controlen la iluminación solar, fachadas ventiladas, vidrios absorbentes de radiación, orientaciones adecuadas, ventilación cruzada, fachadas vegetales, adecuación de proporciones de huecos según orientación, etc.
- En los proyectos de edificación se procurara superar la contribución mínima para producción de ACS que establezca la exigencia HE4 del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB HE) del Código Técnico de la Edificación (CTE), de modo que supere el 70%.
- Mejora de los sistemas de ahorro de agua en general y ACS en particular, justificando un ahorro de 20% sobre el consumo medio sin aplicar medidas de ahorro de agua (ver medidas para la protección de los recursos hídricos).
- Mejora de los sistemas de ahorro de energía eléctrica, justificando un ahorro del 10% sobre el consumo medio sin utilización de medidas específicas. Medidas tales como, sistemas de domótica, lámparas led, termostatos, etc.
- Limitación indirecta de emisiones, disponiendo en las viviendas o en los edificios de cargadores para vehículos eléctricos.
- En cubiertas, y puesto que las condiciones de soleamiento previstas muestran un buen acceso al sol, la superficie libre de otras instalaciones se destinara a la captación solar térmica o fotovoltaica (aprovechamiento de energía renovable) mas allá de las exigencias mínimas.
- Se protegerá del sobrecalentamiento a los espacios interiores situados bajo las instalaciones de captación solar. El resto de superficie se protegerá adecuadamente de la radiación, recurriendo preferentemente al empleo cubiertas verdes.

44. Otras medidas sobre ahorro y eficiencia energética:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo y grifos de mezcla única, con menor gasto hídrico general y de ACS en particular, con el consiguiente ahorro energético.

- Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

45. Estándares energéticos y de sostenibilidad:

- Alcanzar en todas las edificaciones la calificación energética A, tanto en proyecto como en edificio terminado.
- Diseñar y certificar el edificio para el cumplimiento de estándares de comportamiento pasivo más restrictivos, como el estándar Passivhaus adaptado a clima templado.

ARTICULO. 29: Recomendaciones para la gestión urbana del ámbito tras su entrada en carga – fase de uso

RECOMENDACIONES GENERALES O TRANSVERSALES

46. Realizar una conservación y mantenimiento adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos urbanos nuevos o rehabilitados, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.

Hidrología – Ciclo del agua

47. Se pondrán en práctica medidas para la reducción del consumo de agua como las que se describen a continuación y que, en muchos casos, se traducirán también en una disminución de las necesidades de evacuación y depuración:

- Emplear sistemas de riego eficientes (goteo o difusores de corto alcance) y adecuar la cantidad y la frecuencia a las necesidades reales de la vegetación, realizando el riego preferentemente de madrugada (si es programado) para minimizar la evaporación.
- Para la limpieza con impulsión de agua, se recomienda emplear equipos presurizados, que consumen menos cantidad de agua que una manguera.

VEGETACIÓN Y ARBOLADO

48. Se prestará especial atención en la conservación de los ejemplares arbóreos y de los posibles ejemplares trasplantados, incluyendo el control de plagas y los procedimientos de poda que sean más adecuados para cada especie.
49. Se llevará a cabo la limpieza y cuidado del arbolado.
50. Se implantarán medidas de prevención de incendio, como la limpieza de combustible (herbáceas, matorrales), limpieza de cunetas y caminos y adecuación de acceso para el Cuerpo de Bomberos en caso de incendio forestal.
51. Se llevará a cabo la preservación de la componente paisajística forestal

INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

52. Se realizará un adecuado mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres, tanto públicos como privados, de la red viaria y de los elementos de iluminación y mobiliario urbano, aspecto imprescindible para evitar la degradación del paisaje urbano.

consumo de energía y emisiones

53. En las futuras edificaciones dotacionales y terciarias, implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía, que permita un seguimiento de los consumos, la detección de anomalías y la aplicación de medidas de ahorro energético en la utilización del edificio, así como la adaptación dinámica de los sistemas de climatización a las condiciones climáticas o a la variación de las cargas internas.
54. Realizar un adecuado mantenimiento preventivo de las instalaciones energéticas de modo que no se produzcan mermas en su eficiencia.

MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN y resiliencia frente al cambio climático

55. Poner a disposición y a la vista de los usuarios de los futuros y edificios y de sus instalaciones la información necesaria para hacer un uso adecuado de los mismos, incluyendo criterios de eficiencia, de estrategias de acondicionamiento bioclimático (temperaturas de consigna adecuadas, ventilación nocturna, optimización del uso de electrodomésticos y de instalaciones comunitarias, etc.).

protección y optimización de los recursos hídricos

56. Poner en práctica medidas para la reducción del consumo de agua como las que se describen a continuación y que, en muchos casos, se traducirán también en una disminución de las necesidades de evacuación y depuración:

- Emplear sistemas de riego eficientes y adecuar la cantidad y la frecuencia a las necesidades reales de la vegetación, realizando el riego preferentemente de madrugada para minimizar la evaporación.
- 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.
- Para la limpieza a presión, se recomienda emplear equipos presurizados, que consumen menos cantidad de agua que una manguera.

57. Incorporar las disposiciones necesarias para mantener la nueva infraestructura de saneamiento en un estado óptimo que impida la pérdida de agua de abastecimiento o la contaminación de las aguas subterráneas por infiltraciones del exterior que van a verterse en la red general. En particular, disponer de sistemas de detección de fugas de agua en toda la red de abastecimiento, y saneamiento para un rápido control de las mismas.

CALIDAD ACÚSTICA

Sobre la edificación

58. Para la mejora de las condiciones acústicas de la manzana RU-M9 en relación al ruido de la carretera M-619 se recomienda recurrir a un cerramiento de parcela en el límite entre ambas constituido por muros ciegos con capacidad de comportarse como barrera acústica con una altura de al menos 1,5 m. Para ello es preferible recurrir a soluciones con una adecuada integración paisajística para la zona, empleando bien combinaciones de zócalos de piedra o mampostería enfoscada con paneles acústicos habituales (metacrilato o panel sándwich metálico), bien pantallas completas de madera o pantallas acústicas vegetales.

59. Emplear procedimiento de clasificación acústica de edificios establecido por la Norma UNE 74201¹, fomentando con ello la consecución de prestaciones de aislamiento y condiciones de habitabilidad por encima de lo prescrito por el DB-HR.

Recogida de R.S.U y servicios de limpieza de la vía pública

60. La recogida de residuos sólidos urbanos y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir; entre las siete y las veintitrés horas.
61. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
62. Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.
63. Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos sean de superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

Inspección y vigilancia de la contaminación acústica

64. El ayuntamiento de Guadarrama será responsable de vigilar el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y de controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de los valores límites de transmisión para emisores acústicos que se establecen para cada una de las áreas acústicas.

¹ La nueva Norma UNE 74201 establece una clasificación acústica de edificios para seis clases A, B, C, D, E y F, que implican diferentes niveles de protección frente al ruido (representado A el nivel más elevado de protección frente al ruido y F el más bajo). Dicho esquema de clasificación se basa en diferentes características acústicas del edificio/vivienda/recinto, incluyendo las prestaciones de aislamiento a ruido aéreo, tanto del exterior como entre recintos, así como de aislamiento a ruido de impactos entre recintos. Para cada una de las características acústicas se asigna un rango de valores específicos de acuerdo a los que establecer las seis clases A-F. La clase D se corresponde, en general, con las exigencias del documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” de la regulación española. Este esquema de clasificación ha sido desarrollado para aplicarse a edificios de nueva construcción y a existentes, de uso residencial privado o público, de uso sanitario/hospitalario y docente.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

65. Durante la fase de uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado se mantendrán las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

producción y gestión de residuos

66. Los residuos sólidos urbanos generados en los nuevos usos y edificaciones se gestionarán mediante recogida selectiva proporcionada por los servicios del Ayuntamiento de Guadarrama.

ARTICULO. 30: medidas previstas para la vigilancia ambiental

Una vez identificadas y evaluadas las actividades y efectos directos e indirectos que generarían efectos sobre el medio ambiente, se debe establecer un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA).

La Vigilancia Ambiental puede definirse como el proceso de control y seguimiento de los aspectos medioambientales de la actuación. Su objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como del resto de condicionantes establecidos tanto en los estudios ambientales sectoriales como en los dictámenes del órgano ambiental. Además, el programa debe permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir tras la ejecución de la actuación, en una primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

Fase de planificación

Las medidas aquí establecidas, o las que el órgano Ambiental determine alternativamente, deberán ser incorporadas a la normativa de protección ambiental de la MP y, en su caso, al Proyecto de Urbanización. El Órgano Ambiental, dentro del

procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, así deberá comprobarlo antes de la aprobación definitiva del planeamiento.

Fase previa a la ejecución de las obras

Durante la fase previa a la ejecución de las obras el equipo de vigilancia monitorizará la implementación de las medidas preventivas establecidas en el capítulo 9 del DAE, una vez trasladadas y recogidas en el Proyecto de Urbanización.

FASE DE TRANSFORMACIÓN (OBRAS)

Se creará una **oficina ambiental** para llevar a cabo la ejecución y seguimiento del Plan de Vigilancia Ambiental (PVA). Esta oficina será la responsable de compartir los informes del PVA con las partes interesadas.

ARTICULO. 31: Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.

El conjunto de medidas descritas en el artículo anterior, formarán parte del oportuno Programa de Vigilancia Ambiental, a aprobar junto con el correspondiente Proyecto de Urbanización del sector y a desarrollar bajo la supervisión del técnico de vigilancia ambiental durante la obra.

En este apartado se sintetizan las principales actuaciones y directrices a seguir para la supervisión y vigilancia del “estado ambiental” del ámbito de actuación, así como de las medidas previstas para asegurar la calidad ambiental del mismo.

Hay que tener en cuenta que, atendiendo a la fase de planeamiento en la que nos encontramos, las medidas propuestas son en la mayoría de los casos de carácter general, obtenidas de un análisis global de la propuesta de ordenación.

El Programa de Vigilancia Ambiental deberá garantizar la correcta aplicación de las diferentes normativas estatales, autonómicas y locales, además de cumplir con los siguientes objetivos:

- Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- Confirmar que las medidas correctoras propuestas minimizan, de manera efectiva, las afecciones ambientales hacia las que van dirigidas.
- Identificar y valorar las afecciones reales y compararlas con las previstas en la presente Memoria.

- Identificar y localizar otros posibles impactos no previstos en este documento y que aparezcan como consecuencia de la ejecución del proyecto.

ARTICULO. 32: Condiciones derivadas del estudio acústico.

Tal y como se describe en artículos anteriores (medida número 58), para la mejora de las condiciones acústicas de la manzana RU-M9 en relación al ruido de la carretera M-619 se recomienda recurrir a un cerramiento de parcela en el límite entre ambas constituido por muros ciegos con capacidad de comportarse como barrera acústica con una altura de al menos 1,5 m. Para ello es preferible recurrir a soluciones con una adecuada integración paisajística para la zona, empleando bien combinaciones de zócalos de piedra o mampostería enfoscada con paneles acústicos habituales (metacrilato o panel sándwich metálico), bien pantallas completas de madera o pantallas acústicas vegetales.

CAPITULO. 6: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTICULO. 33: Normativa de aplicación.

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete la presente Ordenación Pormenorizada, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en las Normas subsidiarias municipales de Guadarrama.

ARTICULO. 34: Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el Art. 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- c) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- d) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- e) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- f) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- g) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- h) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser

demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

- i) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- j) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- k) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- l) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

ARTICULO. 35: Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas teniendo en cuenta las Normas para Redes de saneamiento del Canal de Isabel II, no será superior al valor indicado en el informe emitido por dicho organismo.

ARTICULO. 36: Determinaciones respecto a la red de saneamiento.

La red de saneamiento, de tipo separativa, conectará a colectores de titularidad municipal, por lo que será el ayuntamiento de Guadarrama quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. En este caso, no podrá incorporarse a los colectores, emisarios y demás instalaciones de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal superior al caudal punta de aguas residuales aportado por la actuación.

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 residuales del sector. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que verterá a un cauce público. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

ARTICULO. 37: Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.

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

En las zonas verdes de uso público del Sector, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada y disponiendo de una única acometida con contador. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

ARTICULO. 38: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.

Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO. 7: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTICULO. 39:

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Especial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las establecidas por las Normas subsidiarias de Guadarrama, salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se diferencien en las distintas normas zonales en función de sus características específicas.

CAPITULO. 8: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTICULO. 40: Generalidades.

Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el Capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Especial define 3 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda señalado en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas son las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (RU).
2. Zonas Verdes (RL-ZV).
3. Servicios Urbanos (RL-V y RL-CT).
 - a) Servicios Urbanos Viario (RL-V).
 - b) Servicios Urbanos Centro de Transformación (RL-CT).

ARTICULO. 41: Zona 1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

1. Definición y ámbito:

Se trata de edificaciones con tipología de vivienda unifamiliar, pareada o agrupada. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RU.

Excepto en los aspectos que se relacionan a continuación, será de aplicación la ordenanza denominada Vivienda Unifamiliar, tipo U3, definida en la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de “Las Cabeuelas”, relativa a la ordenanza de vivienda unifamiliar, tipo U3, aprobada definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de julio de 2012 (Publicada en el BOCM de 30 de agosto de 2012).

1. Parcela mínima:

Manzanas 1 a 12 (vivienda libre): la superficie mínima de parcela será de 400 m².

Manzanas 13 (vivienda protegida VPPL): la superficie mínima de parcela será de 250 m².

2. Condiciones de uso:

Los usos autorizados son los siguientes:

a) Usos residenciales:

Vivienda unifamiliar en todas las plantas sobre rasante.

b) Usos sociales:

Se permiten los usos asociativo, religioso, cultural, educativo, asistencial y sanitario a nivel de dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios médicos.

Quedan prohibidos los usos no descritos.

3. Ocupación máxima de parcela:

La superficie ocupada por la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, no excederá del 40% del total de la parcela correspondiente a la vivienda para la vivienda libre (manzanas 1 a 12) y del 60% para la vivienda protegida (manzana 13)

4. Edificabilidad máxima total de zona:

En toda la zona calificada como RU de carácter libre (manzanas 1 a 12) se establece un máximo de 14.200 m² construidos, que se distribuirán por manzanas y/o parcelas en el proyecto de Reparcelación, con el valor máximo por parcela de de 0,5 m²/m².

En la manzana 13, calificada como RU de carácter protegido (VPPL) se establece un máximo de 1.577,80 m² construidos, que se distribuirán por parcelas en el proyecto de Reparcelación, con el valor máximo por vivienda que establezca la legislación vigente en materia de vivienda protegida, pudiendo destinar parte de la edificabilidad a construcciones de uso comunitario de la manzana.

5. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (B+1).

La altura máxima de la línea de cornisa (cara inferior del último forjado) será de 7 metros.

La altura máxima a cumbrera será de 10,50 metros.

6. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

Separación a alineación oficial a calle o a espacios libres públicos: 3 metros.

Separación a linderos: 3 metros.

No será obligatoria la separación a linderos en caso de viviendas pareadas o agrupadas, respecto al lindero o linderos compartidos, así como en la separación a divisiones interiores de un conjunto, entre las zonas privativas y las comunes.

Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del presente Plan Especial quedan exentas del cumplimiento del presente apartado y por tanto no tendrán la consideración de fuera de ordenación en lo referente a la posición de la edificación en la parcela.

7. Condiciones formales de las parcelas:

A efecto de nuevas parcelaciones, el frente mínimo de parcela a calle de las parcelas destinadas a vivienda libre será el siguiente:

- En edificación aislada o pareada: 13 metros.
- En edificación agrupada: 13 metros en los extremos y 10 metros si se trata de una parcela intermedia.

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle.

El frente mínimo se podrá reducir, de forma justificada, en aquellos casos en los que de la aplicación de dicho parámetro, y por razones paisajísticas y/o topográficas den lugar a parcelaciones que tengan un impacto ambiental negativo, resulten desproporcionadas en su relación frente/fondo, inaccesibles, no homogéneas respecto a la parcelación dominante de la zona, o que su acceso se produzca desde un fondo de saco. En ningún caso se admitirá un frente menor al 50% del frente mínimo establecido para cada tipo. En todo caso, se deberá cumplir el diámetro mínimo inscribible descrito en el párrafo anterior.

No se establecen condiciones formales de las parcelas en que se divida la manzana 13, destinada a vivienda de protección.

8. Requisitos de plazas de aparcamiento:

Se deberán disponer, al menos, 2 plazas por vivienda en el interior de la parcela. Podrán localizarse tanto bajo rasante como sobre rasante.

Para usos no residenciales, La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 2 personas de las consideradas en el aforo máximo del local, debiéndose disponer en el interior de la parcela privada.

9. Condiciones específicas del estudio acústico:

Para la mejora de las condiciones acústicas de la manzana RU-M9 en relación al ruido de la carretera M-619 se dispondrá un cerramiento de parcela en el límite entre ambas constituido por muros ciegos con capacidad de comportarse como barrera acústica con una altura de al menos 1,5 m. Para ello es preferible recurrir a soluciones con una adecuada integración paisajística para la zona, empleando bien combinaciones de zócalos de piedra o mampostería enfoscada con paneles acústicos habituales (metacrilato o panel sándwich metálico), bien pantallas completas de madera o pantallas acústicas vegetales.

ARTICULO. 42: Zona 2 – ZONAS VERDES (RL-ZV)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a los espacios calificados como zona verde, de uso y dominio público. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como Red Local Zona Verde (RL-ZV).

2. Remisión a ordenanza:

En todos los aspectos será de aplicación la ordenanza denominada Parques y Jardines en las Normas Subsidiarias (artículo 6.10)

ARTICULO. 43: Zona 3 – SERVICIOS URBANOS VIARIO Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (RL-V, RL-CT)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a los espacios de dominio público destinados a viario público y Centros de Transformación. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como Red Local Viario (RL-V) y Red Local Centro de Transformación (RL-CT).

2. Remisión a ordenanza:

Para los suelos señalados como RL-V y RL-CT, en todos los aspectos será de aplicación la ordenanza denominada Viario en las Normas Subsidiarias (artículo 6.11).

En las zonas señaladas como RL-CT solo se admite la instalación de Centros de Transformación o instalaciones similares. Siempre que sea posible técnicamente, se deberán plantear soluciones de Centros de Transformación subterráneos.

3 – ANEXOS

ANEXO. 1:	RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	135
ANEXO. 2:	MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	137
ANEXO. 3:	MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	153
ANEXO. 4:	RESUMEN EJECUTIVO.	168
ANEXO. 5:	INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE.....	178

**Anexo. 1: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

UA-5 DEL PERI "LAS CABEZUELAS"

Superficie total del ámbito	75.551,20
Aprovechamiento (m ² c.)	15.777,80
Coficiente	0,2088 m ² /m ²

Edificabilidad máxima Plan Especial	15.777,80
-------------------------------------	------------------

SUELOS LUCRATIVOS

USO	Número manz.	sup. Suelo m ²	edificabilidad (m ² constr.)	nº viv. estimado
Residencial unifamiliar (RU)	1	6.094,90	1.800,00	9
	2	4.018,40	1.600,00	8
	3	3.725,70	800,00	4
	4	2.936,60	1.200,00	6
	5	1.776,90	800,00	4
	6	2.488,30	1.000,00	5
	7	7.243,70	2.200,00	11
	8	836,00	200,00	1
	9	6.622,00	1.600,00	8
	10	3.078,40	1.400,00	7
	11	829,50	200,00	1
	12	3.463,70	1.400,00	7
	13 (VPPL)	2.001,80	1.577,80	7
total suelos lucrativos		45.115,90	15.777,80	78

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viario público (RL-V-1)	7.786,70
Viario público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

REDES PUBLICAS		suelo	s/M
Zonas verdes	RL-ZV Equipamientos/z.verde	19.228,30	
total redes locales de zonas verdes		19.228,30	1,219
Viario local	RL-V Servicios urbanos	11.005,70	
Centros de Transformación	RL-CT Servicios urbanos	201,30	
total redes locales de servicios urbanos		11.207,00	0,710
TOTAL REDES PUBLICAS		30.435,30	1,929

Anexo. 2: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DEL
ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I. “LAS CABEZUELAS”.**

a) RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE GUADARRAMA	b) Fecha	JULIO 2025
Título de la norma	PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I. “LAS CABEZUELAS”.		
Tipo de Memoria	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>El ámbito de Las Cabezeuelas, se define en las Normas Subsidiarias de Guadarrama. De acuerdo con la correspondiente ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, incluida en las Normas Subsidiarias, y con objeto de establecer su <u>ordenación pormenorizada</u>, se redacta el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de "Las Cabezeuelas", aprobado definitivamente.</p> <p>En el PERI se definen cinco Unidades de Actuación, entre las cuales se encuentra la UA-5, aún por desarrollar.</p> <p>Dado que la Ordenación Pormenorizada del PERI presenta diversos defectos e inconvenientes, entre los que destacan la inviabilidad de la conexión propuesta con la carretera M-619, el problema de accesibilidad causado por el exceso de pendiente del viario propuesto en algunas zonas y la calificación de algunos terrenos como residenciales en zonas con presencia importante de arbolado.</p> <p>Por tanto, con el objeto principal de mejorar las condiciones de las Redes Públicas, se propone en el presente Plan Especial la modificación de la Ordenación Pormenorizada de la UA-5.</p>		
Objetivos que se persiguen	<p>1 - <u>La definición y ampliación de las redes públicas</u>, al posibilitar la ejecución y obtención del suelo previsto como red pública en el PERI.</p> <p>2 - La mejora del medio urbano, al concretar las condiciones de desarrollo del ámbito, tanto en cuanto a la calificación del suelo, la definición de las alineaciones y rasantes y las condiciones de ordenación pormenorizadas, posibilitando por tanto su desarrollo, <u>completando la trama urbana y las dotaciones del entorno</u>.</p>		
Principales alternativas Consideradas	<p>En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación del Plan Especial se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en</p>		

	función de la repercusión medioambiental de las mismas.	
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
Estructura de la norma	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.	
Informes recabados y por recabar	Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.	
Trámite de audiencia	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En el trámite del análisis ambiental se producirá una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	<p>El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, correspondiendo al mismo órgano acordar la aprobación provisional.</p> <p>El Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid actúa como Órgano Sustantivo y por tanto le corresponde acordar su aprobación definitiva.</p>	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos

	En relación con la competencia	<ul style="list-style-type: none"> - la norma no tiene efectos significativos - la norma tiene efectos positivos sobre la competencia - la norma tiene efectos negativos sobre la competencia
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> - supone una reducción de cargas administrativas - incorpora nuevas cargas administrativas - no afecta a las cargas administrativas
	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p>No afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.</p> <p>No afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales</p>	<p><input type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	<p>Negativo <input type="checkbox"/></p> <p>Nulo <input type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input checked="" type="checkbox"/></p>

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos
Otras consideraciones	

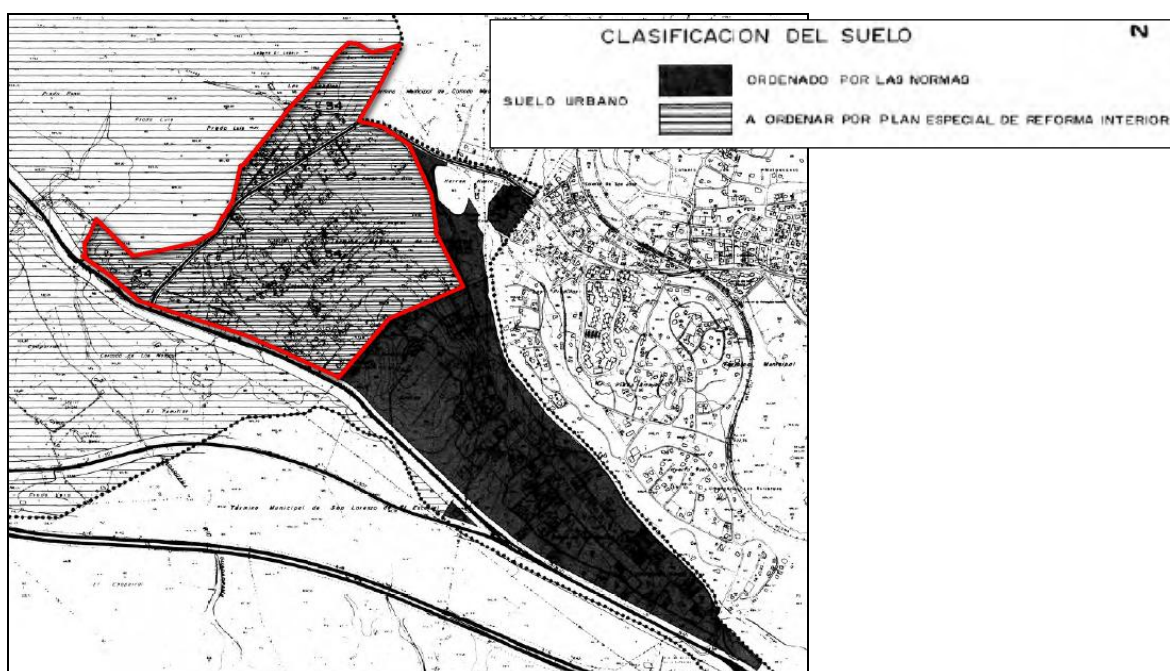
MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I. "LAS CABEZUELAS".

A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. ANTECEDENTES.

Guadarrama dispone de unas Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente en Marzo de 1.985 (BOCM de 10 de Abril de 1985 y B.O.E de 15 de junio de 1985), que, redactadas por la denominada en aquella fecha Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, han constituido desde entonces el Planeamiento General para su desarrollo.

El ámbito de Las Cabezuelas, se define en el plano 1 "Estructura Territorial. Clasificación del Suelo y Usos Globales del Suelo" de las Normas Subsidiarias:



Límite del ámbito de las Cabezuela. Montaje sobre extracto del plano 1 de las NNSS

De acuerdo con la correspondiente ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, incluida en las Normas Subsidiarias, y con objeto de establecer su ordenación pormenorizada, se redacta el **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de "Las Cabezuelas"**, que en la actualidad se encuentra aprobado definitivamente.

El Plan Especial distingue dos situaciones diferentes del suelo dentro del ámbito, una con un mayor grado de consolidación, en la que existen gran cantidad de parcelas, muchas de ellas edificadas, definidas por unos viarios en mayor o menor grado de urbanización, y otra, en las que no existe urbanización y el suelo se encuentra libre casi en su totalidad. Se diferencian por ello dos grados, en función del nivel de consolidación de la urbanización:

- Grado 1: Áreas consolidadas con redes de infraestructura incompleta o carentes de infraestructuras, que necesiten nuevos trazados que afectan a la parcelación.
- Grado 2: Áreas de terreno sin ordenar.

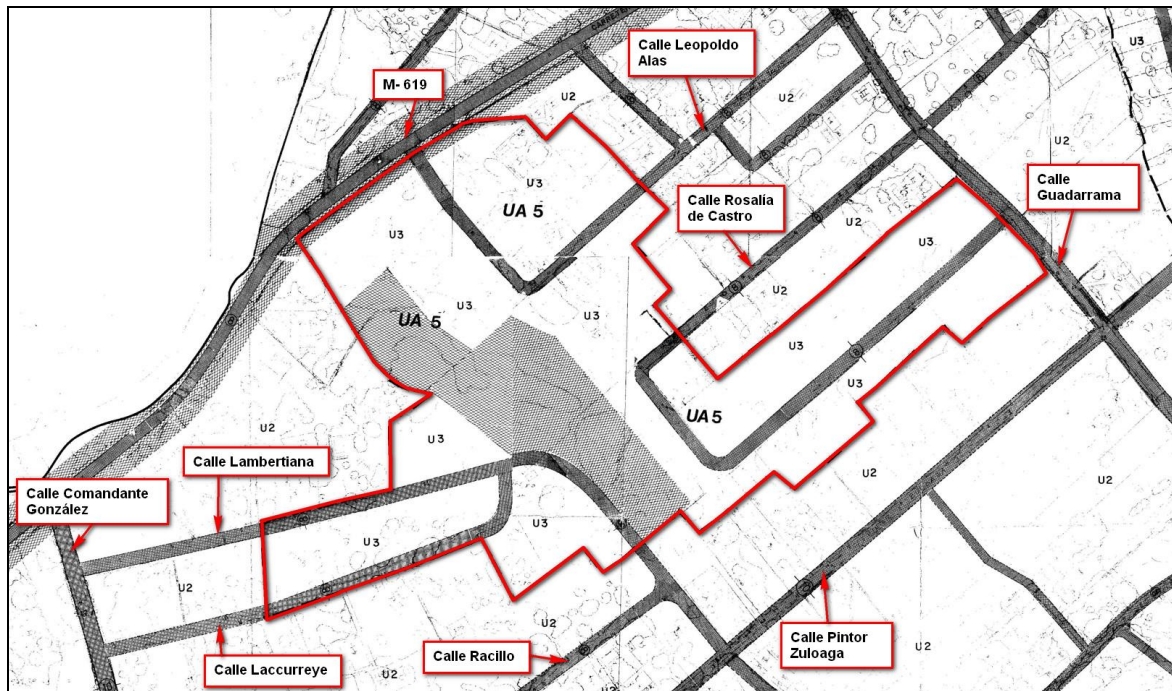
EL PERI ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA TOTALIDAD DE SU ÁMBITO, indicando no obstante, que las zonas pertenecientes al grado 2, y que por tanto podrán soportar la mayor parte de las cesiones previstas, deberán completar su desarrollo mediante la redacción de un Estudio de Detalle (que concrete las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes), su equidistribución y urbanización. Los terrenos incluidos en el Grado 2, se incluyen para ello en Unidades de Actuación Urbanística (UA) y se establece en ellas el sistema de compensación.

Concretamente se definen cinco Unidades de Actuación (UA), de las cuales, hasta este momento, han sido desarrolladas tres (UA-1, UA-2 y UA-3), quedando por tanto dos de ellas por desarrollar (UA-4 y UA-5).

LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA UA-5.

El PERI de las Cabeuelas ordena pormenorizadamente la totalidad del ámbito, definiendo cinco Unidades de Actuación Urbanística, a efectos de completar su desarrollo mediante el sistema de Compensación. En la siguiente imagen podemos ver la Ordenación Pormenorizada de la UA-5.

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID



Ordenación pormenorizada. Localización de calles perimetrales.

Las superficies de suelo correspondientes a la ordenación pormenorizada, se concreta en la ficha de condiciones, con las características siguientes:

PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR "LAS CABEZUELAS"

UNIDAD DE ACTUACION Nº5 (V.A.-5)

Clase de suelo: Urbano

A) Superficie total 78.372 m2

B) Zonificación general:

Residencial:

-Vivienda unifamiliar U3 54.701 m2

-Nº máximo de viviendas 78 m2

Parque deportivo 1.442 m2

Equipamiento social * 1.746 m2

Libre de parques y jardines 16.195 m2

Viario 4.288 m2

C) Dotaciones de cesión gratuita:

Libre de parques y jardines 16.195 m2

Viario 4.288 m2

D) Condiciones de planeamiento:

Redacción de un Estudio de Detalle que abarque la
unidad de actuación completa.

* Superficie de suelo necesario que garantiza la e-
dificabilidad de equipamiento (m2 construido) se
gún cuadro general de superficies.

DOCUMENTO INFORMADO
1005

ficha de condiciones de desarrollo de la UA-5

La ordenación pormenorizada establecida por el PERI para la Unidad de Actuación, tiene diversos **defectos, o inconvenientes**, entre los que destacan:

- La inviabilidad de realizar una conexión directa con la carretera M-619, por la falta de cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
- La falta de cumplimiento de la normativa de accesibilidad por el exceso de pendiente del viario propuesto, en la zona oeste del ámbito, en la conexión con la calle Lambertiana y la calle Pintor Zuloaga. tiene dos problemas principales.

- La calificación de alguno terrenos residenciales en la zona más próxima al área tramada como espacio libre, ya que estos espacios se encuentran muy arbolados y cuentan con una topografía con pendientes muy acusadas, que los hacen inviables para esta calificación.

Por todo ello, y con el objeto principal de mejorar las condiciones de las Redes Públicas, se propondrá en el presente documento la modificación de la Ordenación Pormenorizada de la UA-5.

2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

En primer lugar, el Interés general que persigue la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI de las Cabezas para la UA-5 es posibilitar la implantación de los suelos con destino a Redes Públicas previstos por el PERI, ya que con su configuración actual no es posible su ejecución.

La motivación, o la razón por la que se propone la tramitación del presente Plan Especial, con objeto de modificar la Ordenación Pormenorizada establecida por el PERI es considerar éste como el procedimiento más adecuado para conseguir los objetivos que se proponen. La alternativa sería la tramitación de una modificación del PERI con el mismo objeto, procedimiento, además de innecesario, mucho más complejo y dilatado en el tiempo.

El objeto del presente Plan Especial es posibilitar la ejecución de las redes públicas de cesión, así como su obtención. Se conseguirá por tanto culminar a su vez los objetivos del PERI (y por tanto de las NNSS) para este ámbito.

3. OBJETIVOS Y FINES

El presente Plan Especial, mediante la **mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el PERI**, tiene los siguientes objetivos:

- 1 - La definición y ampliación de las redes públicas, al posibilitar la ejecución y obtención del suelo previsto como red pública en el PERI.

2 - La mejora del medio urbano, al concretar las condiciones de desarrollo del ámbito, tanto en cuanto a la calificación del suelo, la definición de las alineaciones y rasantes y las condiciones de ordenación pormenorizadas, posibilitando por tanto su desarrollo, completando la trama urbana y las dotaciones del entorno.

B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA

- NORMAS URBANÍSTICAS

- ANEXOS:
 - RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.
 - MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.
 - PLAN DE ALARMA
 - MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.
 - RESUMEN EJECUTIVO.

- PLANOS

2. ANALISIS JURÍDICO

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan General a través de la Ficha de condiciones del ámbito

3. DESCRIPCION DE LA TRAMITACIÓN

La tramitación se realizada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 59 de la LSCM.

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento.
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Majadahonda.

C. ANALISIS DE IMPACTOS

1. IMPACTO ECONÓMICO.

La inversión total aproximada de **1.795.860 €**.

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación (75.551,2 m²s):

$$1.774.684 \text{ €} / 75.551,2 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{23,49 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable

$$(90\% \text{ de } 15.777,8 = 14.200 \text{ m}^2\text{c})$$

$$1.774.684 \text{ €} / 14.200 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{125 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son muy inferiores a los valores actuales de venta de los usos del Plan Especial, se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

Al establecer las Normas Subsidiarias para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Dentro del espacio libre (red rodada y peatonal), a los efectos de calcular el coste de mantenimiento, diferenciamos por una parte viario y aceras, y por otra las zonas verdes:

Viario y aceras	11.005,70 m ²
Zonas Verdes	19.228,30 m ²

Mantenimiento del viario público, alumbrado público y red de saneamiento:

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido:

0,27 €/m²c (pavimentación)

0,28 €/m²c (alumbrado público)

0,22 €/m²c (saneamiento)

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$(0,27 + 0,28 + 0,22) \text{ €/m}^2 \times 11.005,70 \text{ m}^2 = \mathbf{8.474,39 \text{ €/año}}$

Mantenimiento de los espacios libres (suelo forestal):

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,3 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres:

$0,3 \text{ €/m}^2 \times 19.228,30 \text{ m}^2 = \mathbf{5.768,46 \text{ €/año}}$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **14.242,88 €/año**

Los ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles, una vez urbanizado y desarrollado el ámbito se estiman en:

Total IBI (Suelo)	16.443,95 €/año
Total IBI (Construcción)	28.783,76 €/año
Total:	45.227,71 €/año

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente POSITIVO, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Guadarrama (45.227,71 €/año) el desarrollo del sector son superiores a los gastos repercutidos (14.242,88 €/año).

Por otra parte, los ingresos del IBI respecto al suelo (16.443,95 €/año) superan los gastos de mantenimiento de la urbanización (14.242,88 €/año), por lo que resulta viable la recepción de la urbanización en el momento de su finalización.

3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afección.

4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, la Ordenación Pormenorizada en caso de tener impacto por razón de género, sería positivo, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

5. OTROS IMPACTOS.

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

**Anexo. 3: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y
ACCESIBILIDAD.**

1. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.

1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLRDU 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

1.2 NORMATIVA

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como marco general cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.

- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.
- La Plataforma de Acción de Beijing’95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas

concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).

- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa

(CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.

- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

Normativa específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
 - Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
 - Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
 1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
 2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
 3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
 - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
 1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
 2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
 3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
 - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
 - b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes;

otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.

- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.

- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

1.3 EVALUACIÓN GENERAL

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o plan Especial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc., es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, como es el presente caso, que una operación de renovación urbana.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo se limita a completar la ordenación propuesta por el Planeamiento general y su planeamiento de desarrollo, esto es el PERI “Las Cabezas”, para el ámbito, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

La ordenación que se prevé, consiste fundamentalmente en la definición de las manzanas donde se localizarán los usos previstos, residencial unifamiliar, zonas verdes, viario local y centros de transformación.

Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general, ya que la generación de espacios de uso colectivo de calidad, con una dimensión generosa, que permite un futuro diseño de estos espacios con amplios espacios abiertos, seguros, y que realmente cumplan una función de relación para la sociedad, supone un incremento en la calidad urbana.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación altera el uso de los terrenos, sin establecer condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de estos espacios y de la calidad de las nuevas viviendas, en caso de tener algún efecto, sería sin duda beneficioso.**

1.4 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Planeamiento General, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- 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 garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas 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.

1.5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La 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, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

1.6 EVALUACIÓN DEL IMPACTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 JULIO, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, 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 o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen las condiciones de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

1.7 CONCLUSIONES

En relación con la vida social de las personas, la nueva ordenación de estos espacios, tal y como se ha explicado, supone en todo caso un **impacto positivo**.

De la misma forma, el impacto que puede tener sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia o la familia, la regeneración de un ámbito residencial en el casco urbano es **positivo**.

Por otra parte, no se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios en la infancia, adolescencia o familia

Anexo. 4: RESUMEN EJECUTIVO.

1. Objeto y contenido.

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística
(...)*

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

2. Objetivos de la ordenación

El punto de partida del presente documento es el análisis de la ordenación pormenorizada propuesta por el PERI “Las Cabezas” en el ámbito UA-5. Tras dicho análisis, se detectan los siguientes defectos o inconvenientes principales:

- La inviabilidad de la conexión propuesta del ámbito con la carretera M-619.
- El problema de accesibilidad causado por el exceso de pendiente en el viario propuesto, especialmente en la zona central y al oeste del ámbito.
- La calificación de algunos suelos residenciales y de viario local en áreas con presencia importante de arbolado y pendientes muy pronunciadas.

Por tanto, con el objeto principal de mejorar las condiciones de las Redes Públicas propuestas por el citado PERI, se propone en el presente Plan Especial la modificación de la Ordenación Pormenorizada de la UA-5, con los siguientes objetivos generales:

1 - La definición y ampliación de las redes públicas, al posibilitar la ejecución y obtención del suelo previsto como red pública en el PERI.

2 - La mejora del medio urbano, al concretar las condiciones de desarrollo del ámbito, tanto en cuanto a la calificación del suelo, la definición de las alineaciones y rasantes y las condiciones de ordenación pormenorizadas, posibilitando por tanto su desarrollo, completando la trama urbana y las dotaciones del entorno.

Los objetivos concretos de la nueva ordenación son los siguientes:

- La consolidación del Suelo Urbano y remate de la trama urbana residencial continuando con la tipología existente en la zona delimitada por el ámbito.
- La obtención de los espacios libres del ámbito como redes públicas.
- La implantación de las redes de servicios e infraestructuras necesarias dentro del ámbito y conexión con las infraestructuras existentes.
- La protección de los espacios arbolados del ámbito incluyendo estas zonas en los suelos calificados como zonas verdes.

3. Localización del Ámbito

Dentro del ámbito del PERI “Las Cabezas”, la UE-5 está situada al noroeste, y se encuentra delimitada por:

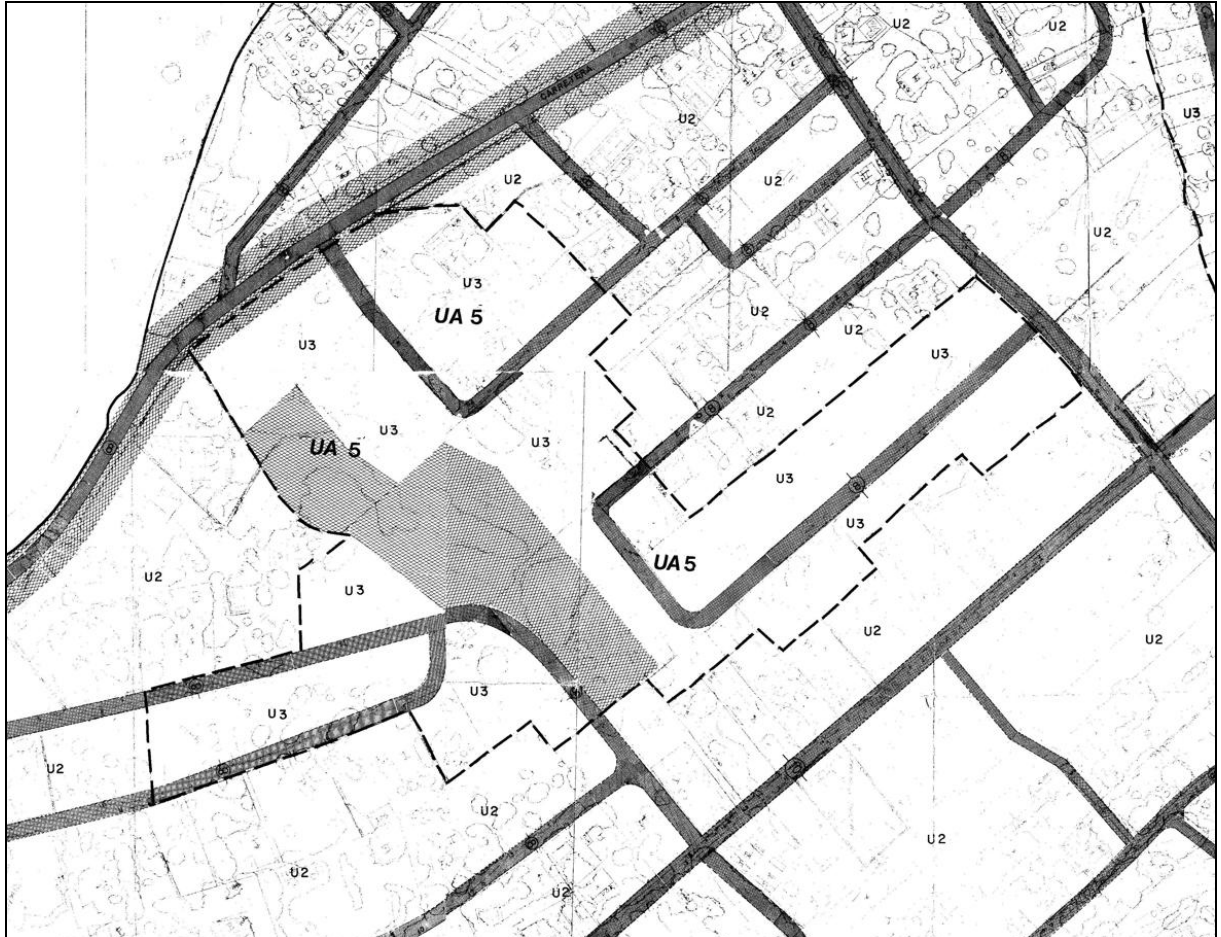
- La carretera M-619 de Guadarrama a Alpedrete, al Norte.
- Por suelo urbano al sur.
- Por la calle Guadarrama al este.
- Por suelo urbano al oeste.



Delimitación del ámbito sobre ortofoto.

4. Ordenación propuesta por el PERI "Las Cabezuelas" y por el Plan Especial

En la siguiente imagen se muestra la ordenación propuesta por el PERI "Las Cabezuelas" en el ámbito UA-5.



La **ordenación propuesta** divide el ámbito en tres zonas diferenciadas:

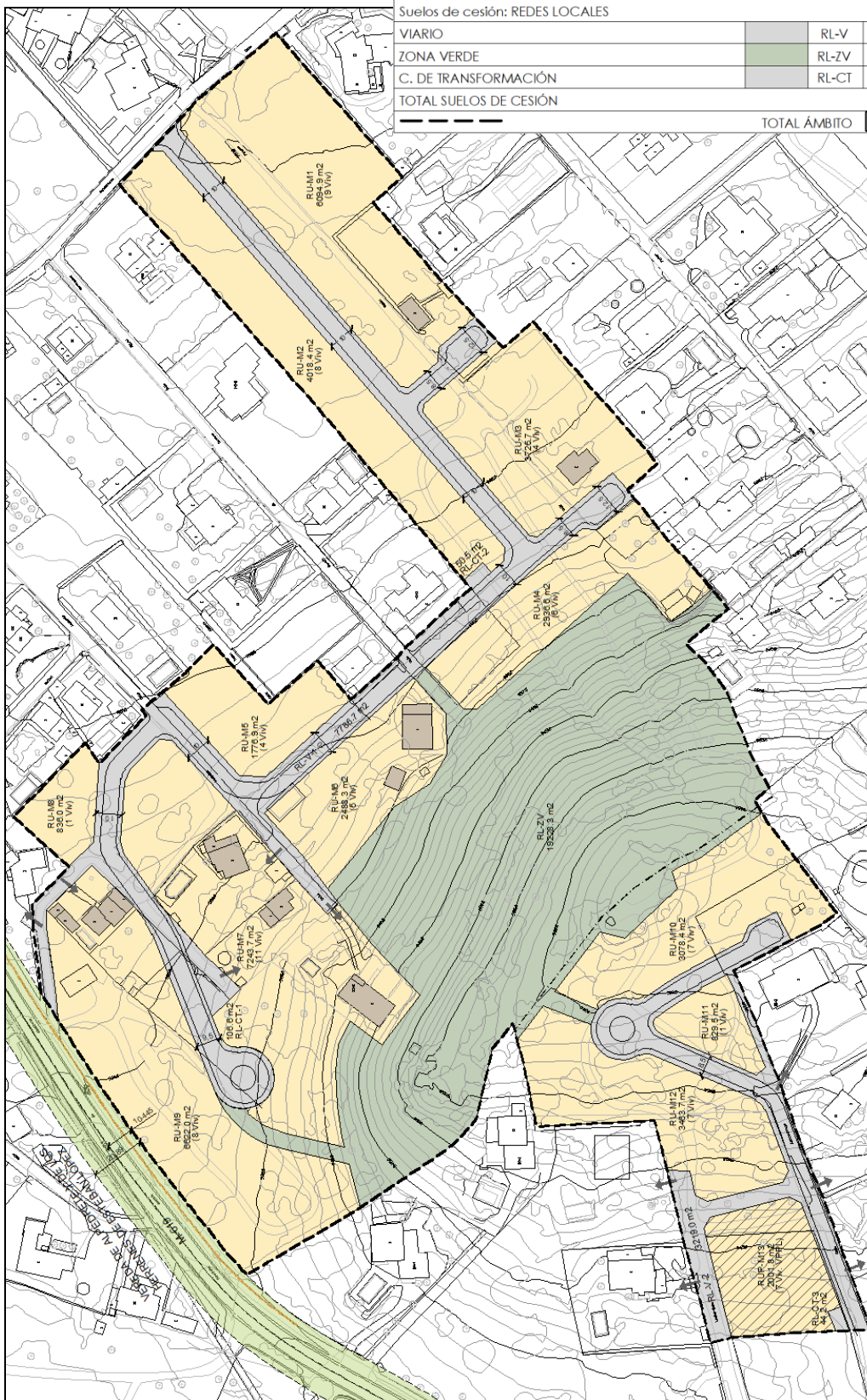
8. Al oeste, en continuidad con la trama urbana existente, se completa una zona de uso residencial unifamiliar. Se generan cuatro manzanas destinadas a viviendas calificadas con la ordenanza denominada RU, una de ellas alberga la vivienda de protección. El trazado viario se diseña en continuidad con el existente y su configuración se adapta al terreno natural consiguiendo un recorrido con pendientes moderadas.
9. En la zona central, donde se ubica la mayor parte del arbolado del ámbito y donde las pendientes son más pronunciadas, se genera una zona de gran tamaño calificada como red local de zona verde. Esta zona, de aproximadamente 2 hectáreas de superficie, incluye en su interior la arteria de aducción del Canal de Isabel II descrita en el punto anterior y se conecta peatonalmente con los viarios circundantes a través de una serie de pasillos verdes situados en múltiples puntos
10. La zona norte y este del sector se ordena en continuidad con el viario y los usos residenciales del entorno. En la zona este se sitúan cuatro manzanas residenciales en el entorno de la calle Pablo Picasso y en la norte se ubican otras cinco manzanas calificadas con el mismo uso. En esta zona se ubican la mayoría de las edificaciones y parcelas residenciales existentes en el ámbito. La ordenación se propone manteniendo dichas edificaciones y generando los viarios de la zona para dar acceso a cada una de ellas.

La totalidad de las parcelas residenciales se califican con una nueva ordenanza denominada RU (Residencial Unifamiliar). Esta ordenanza basa sus condiciones específicas en las de la zona U3 del PERI, adaptándose en algunos aspectos a las particularidades del ámbito. La manzana nº 13 acoge la vivienda de protección, con una parcela menos, aproximadamente 285 m².

La ordenación también incluye tres parcelas destinadas a centro de transformación distribuidas de forma que den servicio a las distintas zonas residenciales antes mencionadas.

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO "UA-5" DEL P.E.R.I.
"LAS CABEZUELAS". GUADARRAMA. MADRID

ZONIFICACIÓN:	suelo:	edificabilidad:
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	RU	43114.10 m ² / 14200.00 m ²
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE PROTECCIÓN (VPPL)	RUP	2001.80 m ² / 1577.80 m ²
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		45115.90 m ² / 15777.80 m ²
Suelos de cesión: REDES LOCALES		
VIARIO	RL-V	11005.70 m ²
ZONA VERDE	RL-ZV	19228.30 m ²
C. DE TRANSFORMACIÓN	RL-CT	201.30 m ²
TOTAL SUELOS DE CESIÓN		30435.30 m ²
TOTAL ÁMBITO		75551.20 m ² / 15777.80 m ²



Zonificación propuesta

5. Superficies y edificabilidades.

La Ordenación Pormenorizada que establece el PERI califica con uso residencial un total de 54.701 m², lo que supone, con un coeficiente de edificabilidad de 0,5 m²/m², un total de 27.350,5 m²c. Siendo el número máximo de viviendas de 78, la superficie construida (edificabilidad) media por vivienda sería de 350 m² aproximadamente.

En la actualidad, esta superficie de vivienda (teniendo en cuenta también que no computa como edificabilidad la superficie construida bajo rasante) es excesiva, por lo que, considerando que en la propuesta de ordenación, y debido a una mayor superficie de las redes públicas, la superficie (media) de parcela resulta de 400 m² se propone una edificabilidad por vivienda de 200 m².

En la manzana destinada a albergar la vivienda de protección (VPPL), con objeto de generar una vivienda lo más accesible posible, se reduce la parcela hasta 285 m² aproximadamente por vivienda. Se destina edificabilidad suficiente para construir 7 viviendas con el tamaño máximo permitido, así como garajes, trasteros y edificaciones de uso comunitario para el conjunto.

La edificabilidad total propuesta es por tanto de 15.777,80 m²c, lo que supone una reducción de la edificabilidad inicialmente asignada por el PERI en la ordenación pormenorizada, de 11.572,7 m², aproximadamente un 42%.

Por otra parte, se persigue una menor afección al terreno, tanto en ocupación de suelo como en altura, lo que constituye otra de las razones por las que se propone una disminución de la edificabilidad en el ámbito.

La totalidad del suelo queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión, de acuerdo con las superficies y porcentajes siguientes:

- Superficie Total del ámbito:	75.551,2 m ²
- Suelo calificado con usos lucrativos (residencial):	45.115,9 m ² (59,7%)
- Suelo calificado como redes públicas:	30.435,3 m ² (40,3%)

Suelos con uso lucrativo:

(Incluyen los correspondientes de cesión al ayuntamiento capaces de acoger el 10% del aprovechamiento total).

En el siguiente cuadro se desglosan los usos lucrativos, con la superficie total de suelo calificado de cada uso, el coeficiente de edificabilidad neto propuesto y la edificabilidad máxima correspondiente en cada manzana:

USO	Número manz.	sup. Suelo m ²	edificabilidad (m ² constr.)	nº viv. estimado
Residencial unifamiliar (RU)	1	6.094,90	1.800,00	9
	2	4.018,40	1.600,00	8
	3	3.725,70	800,00	4
	4	2.936,60	1.200,00	6
	5	1.776,90	800,00	4
	6	2.488,30	1.000,00	5
	7	7.243,70	2.200,00	11
	8	836,00	200,00	1
	9	6.622,00	1.600,00	8
	10	3.078,40	1.400,00	7
	11	829,50	200,00	1
	12	3.463,70	1.400,00	7
	13 (VPPL)	2.001,80	1.577,80	7
total suelos lucrativos		45.115,90	15.777,80	78

Se emplea, para la vivienda unifamiliar, la ordenanza denominada RU, basada en la U3 del PERI.

Uno de los objetivos de la ordenación es incorporar el número de viviendas previstas en la ficha del PERI (78 unidades). Por este motivo, dado que los suelos de cesión han aumentado su superficie de manera considerable y por tanto se ha reducido la cuantía de superficie de suelo destinada al uso residencial, se hace necesario reducir el tamaño de parcela mínima de la nueva ordenanza RU a 400 m² en las manzanas de vivienda libre y a 250 m² en la manzana nº 13, destinada a vivienda de protección, sin por ello incrementar el número de viviendas.

Las manzanas propuestas en la ordenación incluyen en su interior una parte o la totalidad, según el caso, de las parcelas y edificaciones existentes.

Redes públicas.

Las redes públicas propuestas por el presente Plan Especial son las siguientes:

PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO “UA-5” DEL P.E.R.I.
“LAS CABEZUELAS”. GUADARRAMA. MADRID

SUELOS DE CESION (REDES PUBLICAS)	suelo
Zona verde (RL-ZV)	19.228,30
Viarío público (RL-V-1)	7.786,70
Viarío público (RL-V-2)	3.219,00
Centro de transformación (RL-CT-1)	106,60
Centro de Transformación (RL-CT-2)	50,50
Centro de transformación (RL-CT-3)	44,20
TOTAL REDES PUBLICAS DE CESION	30.435,30

En el cuadro siguiente se determina el ratio de cada una de las redes públicas, en función del módulo de 100 m² construidos de cualquier uso, y se justifica el cumplimiento de los mínimos establecidos por la LSCM y por el PERI.

REDES PUBLICAS		suelo	s/M	O.P. PERI	exceso	mínimo LS	s/M	exceso
Zonas verdes	RL-ZV	19.228,30						
		19.228,30	1,219	16.195,00	3033,300	2.366,67	0,150	16.861,63
Viarío local	RL-V	11.005,70						
Centros de Transformación	RL-CT	201,30						
		11.207,00	0,710	4.288,00	6919,000	2.366,67	0,150	8.840,33
		30.435,30	1,929	20.483,00		4.733,34	0,30	25.701,96

La totalidad de los suelos de cesión (viarío local, zonas verdes y centros de transformación) se califican como redes de carácter local.

Las redes se cederán urbanizadas al ayuntamiento.

Como se observa en el cuadro anterior, la superficie de suelo calificada como red pública supera, considerablemente, el mínimo exigido por la Ley del Suelo (30.435,3 m² frente a 4.733,34 m², mínima superficie obligatoria) y por el PERI en cuanto a las superficies de zonas verdes y viarío local..

**Anexo. 5: INFORMES DE VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE
ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE.**



5 de agosto de 2024.

Estimado cliente:

En respuesta a su solicitud relativa a:

- Referencia: 9044090488
- Asunto: Solicitud de Nueva construcción
- Situación: Urb UA 5 LAS CABEZUELAS GUADARRAMA
- Potencia solicitada: 907,2 kW
- Tensión solicitada: 20.000 V

Les indicamos, a continuación, los pasos y el orden que deben seguir para finalizar la solicitud de su suministro, así como el importe que deberán abonar y los métodos de pago disponibles.

- **Aceptar las condiciones de esta propuesta mediante su firma**

El primer paso es aceptar las condiciones técnico-económicas descritas en este documento. Para ello, deberán firmarlo y remitirnos una copia firmada a través del área privada del representante que está gestionando su expediente.

Una vez aceptadas las condiciones, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. procederá a emitir los permisos de acceso y conexión. Dichos permisos les otorgarán el derecho de uso y de conexión a la red a la que se conecten.

Adicionalmente, en el **Informe de condiciones técnicas para el acceso y la conexión** encontrarán el detalle de instalaciones y trabajos a realizar por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. así como las que tendrá que ejecutar por su cuenta.

- **Efectuar el pago del importe de las condiciones técnico-económicas de su solicitud**

El importe correspondiente a los trabajos a realizar por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que deben abonar es el siguiente:

Detalle de presupuesto	Importe
Refuerzo a cargo del Cliente	2.578,67 €
Entronque a cargo del Cliente	1.953,4 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	1.319,82 €
Base imponible	5.851,89 €
IVA 21%	1.228,9 €
TOTAL	7.080,79 €

Para conocer en detalle estos presupuestos, pueden consultar el **Presupuesto detallado** adjunto a esta carta.

Para abonar el importe correspondiente a su solicitud podrán hacerlo mediante transferencia

bancaria o ingreso en cuenta a través de las entidades que les indicamos a continuación:

Entidad Bancaria	IBAN
BANCO SANTANDER, S.A.	ES0200491800182210157474
BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA	ES7401824647940010238186
KUTXABANK	ES9820950461119102454661
CAIXABANK	ES6421000732210200561870

En este caso, será necesario que:

1. Indiquen como concepto de la transferencia o del ingreso los dígitos del campo "Referencia" que aparece en la tabla siguiente para que podamos identificar el pago.

Emisora	Referencia	Identificación	Importe
95075578-001	0904409048839	050824	7.080,79

2. Nos remitan una copia del justificante del pago a través del área privada del representante que está gestionando su expediente.

El plazo máximo para realizar el pago será de 12 meses desde la fecha de obtención de los permisos de acceso y conexión. Deberá incorporar el justificante de este pago a través del área privada del representante que está gestionando su expediente.

En el supuesto de que no realice el pago de dicho importe dentro del plazo indicado, se procederá a la cancelación del expediente.

Además, deben tener en cuenta que, una vez obtenidos los permisos de acceso y conexión, el presupuesto incluido en esta carta tendrá una validez de 3 meses. Si efectuara el pago fuera de este periodo, el presupuesto podrá ser objeto de revisión de precios y, en su caso, se le remitirá uno nuevo actualizado para abonar la diferencia.

- **Aportarnos la documentación necesaria para la ejecución de las obras**

A través del área privada del representante que está gestionando su expediente podrán consultar la documentación y hacer seguimiento del estado de su solicitud, los pasos a seguir o trasladarnos sus consultas, desde la sección habilitada en el módulo de conversaciones del área privada.

- **Cesión de instalaciones**

Una vez realizadas las instalaciones de enlace de su propiedad recuerden que será necesario cederlas a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.. Tras esta cesión, será I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. la responsable de la operación y mantenimiento de las mismas.

- **Información destacada sobre plazos de los pasos anteriores**

A continuación, les detallamos los plazos que deben cumplir para llevar a término esta solicitud:

- Disponen de 30 días a partir de la fecha de este escrito para aceptar las condiciones de esta propuesta.
- Estas condiciones tienen una validez de 12 meses a partir de la fecha de obtención de los permisos de acceso y conexión.
- Una vez hayamos finalizado el expediente, tendrán un período de 6 meses para contratar el suministro con la comercializadora de su elección.

- **Firma del convenio de electrificación**

Al tratarse de un expediente urbanístico, una vez aceptada la propuesta previa I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. podrá requerir la firma de un convenio de electrificación para ejecutar el desarrollo del mismo.

Atentamente,

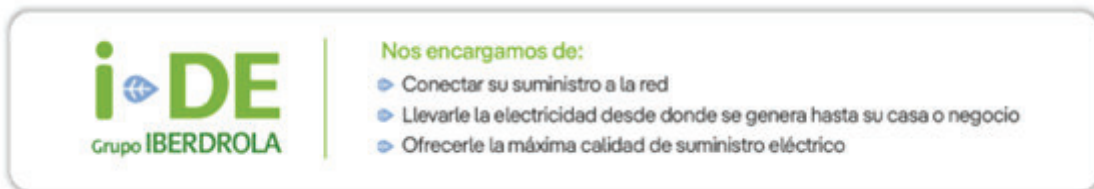
I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

Si están de acuerdo con las condiciones técnico-económicas descritas con anterioridad, para continuar con la tramitación de su solicitud deberán aceptar este documento a través de su firma. Será necesario que nos remitan una copia del documento firmado a través del área privada del representante que está gestionando su expediente.

FECHA:

FIRMA:

Firmado por: _____ **DNI:** _____



Los datos personales recogidos en su solicitud serán tratados por con la finalidad de gestionar la misma, siendo las bases legales del tratamiento, el interés legítimo de en su tramitación, su obligación legal de atenderla y, en su caso, la relación contractual que se formalice como consecuencia de ella. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento y de portabilidad de los datos. ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte o mediante correo electrónico al Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpo@iberdrola.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a , salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de la misma y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable.

ANEXO

INFORME DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL ACCESO Y LA CONEXIÓN

Solicitante: GESTION PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA SL

NIF: B79388617

Dirección del Suministro: Urb UA 5 LAS CABEZUELAS GUADARRAMA

Capacidad de acceso Solicitada: 907,2 kW.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD Y ANTECEDENTES

El presente informe tiene por objeto definir la infraestructura que es necesaria realizar para dotar de suministro eléctrico a dicha solicitud, según se detalla a continuación.

PUNTO DE CONEXIÓN

A continuación, detallamos la solución que consideramos óptima para su propuesta.

La conexión se realizará a través del elemento de red 7839770 de la instalación 4046-L34 GUADARRAMA.

Las coordenadas del punto de conexión son **X:** 410773; **Y:** 4501572

Con el fin de garantizar que no se introduzcan distorsiones que puedan afectar a la calidad de servicio y en cumplimiento del Artículo 110 del RD 1955/2000, sobre perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras:

1. Los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones receptoras estén dentro de los límites establecidos de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. A este respecto, las instalaciones cumplirán con la normativa vigente de compatibilidad electromagnética.
2. Con objeto de minimizar la circulación de energía reactiva por las redes de distribución, los consumidores deberán disponer de los equipos de compensación de su factor de potencia, de modo que éste sea como mínimo de 0,60, con independencia de las implicaciones económicas relacionadas con la normativa tarifaria.
3. Los consumidores deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad de suministro. En particular, las instalaciones de los clientes estarán diseñadas para funcionar con la calidad de suministro descrita en la norma UNE-EN 50160. Si los parámetros de calidad descritos en esta norma no son suficientes para el cliente, su instalación dispondrá de los sistemas de alimentación ininterrumpida, de emergencia o filtrado que resulten necesarios para su correcto funcionamiento.
4. Para evitar en lo posible la transmisión de defectos, o sus consecuencias, hacia las instalaciones del consumidor, o viceversa, las protecciones particulares del entronque de las instalaciones de clientes con la red de i-DE deberán coordinarse.

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

Para atender su solicitud será necesario realizar las conexiones (confección de empalmes y/o terminales, material incluido) de las instalaciones ejecutadas por el cliente como extensión de red a la red de distribución existente.

Se realizará una entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de RSMT existente 4046-34 en dos puntos, entre CT SANTANDER-GUADARRAMA y CT CERO-GUADARRAMA y entre CT

CERO-GUADARRAMA y CT COLONIA ANGELES 1. Estas entrada/salida enlazarán los CT necesarios para la alimentación de este nuevo suministro. Puesta en servicio del telemando y/o telegestión de los nuevos Centros de Transformación.

Canalización y tendido de la/s línea/s subterránea/s de baja tensión (RSBT) necesaria/s para atender la potencia total del suministro, no superando por línea (XZ1-240 AL) máximo 155 KW.

La conexión del solicitante y sus instalaciones eléctricas se ajustarán al esquema definido por las condiciones técnicas establecidas y se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente y la normativa de I-DE sobre criterios de conexión a la red.

Se describen a continuación los trabajos a realizar para la ejecución de las mencionadas instalaciones:

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

Se describen en este apartado los trabajos de ampliación, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio o planificadas por i-DE. Estos trabajos serán a cargo del solicitante, y tendrán que ser realizados por i-DE por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, quedando propiedad de i-DE.

Realizar las conexiones (confección de empalmes y/o terminales, material incluido) de las instalaciones ejecutadas por el cliente como extensión de red a la red de distribución existente. Y puesta en servicio del telemando y/o telegestión de los nuevos Centros de Transformación, trabajos realizados por personal de i-DE.

Si por necesidades de mantenimiento del servicio eléctrico fueran necesarios otros trabajos en instalaciones de i-DE o en su proximidad para poder efectuar cualquiera de las modificaciones que se han indicado, éstos serán realizados por i-DE a cargo del peticionario.

Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante.

Son las nuevas instalaciones de red, que transcurren desde la red de distribución para la electrificación de las parcelas, que por estar destinadas a más de un usuario, conforme se indica más adelante, deben ser cedidos a i-DE, pudiendo ser ejecutados tanto por i-DE como por el solicitante y siempre a cargo del solicitante.

Las instalaciones indicadas en este apartado pasarán a ser de titularidad de i-DE, por ello además de aplicar la Legislación y Reglamentación vigente, serán de aplicación las normas internas y los criterios de diseño de i-DE.

En los casos de doble circuito de alimentación éste se considera instalación de extensión tanto en su circuito de entrada como de salida.

Se realizará entrada/salida con cable AI 240 en el tramo de RSMT existente 4046-34 en dos puntos, entre CT SANTANDER-GUADARRAMA y CT CERO-GUADARRAMA y entre CT CERO-GUADARRAMA y CT COLONIA ANGELES 1. Estas entrada/salida enlazarán los CT necesarios para la alimentación de este nuevo suministro.

Los CTs a instalar serán de superficie donde la normativa local lo permita, Telemandados y necesariamente cedidos a i-DE, adoptando los demás condicionantes que le apliquen según criterios de la normativa de i-DE Redes Eléctricas Inteligentes.

Canalización y tendido de la/s línea/s subterránea/s de baja tensión (RSBT) necesaria/s para atender la potencia total del suministro, no superando por línea (XZ1-240 AL) máximo 155 KW.

La conexión del solicitante y sus instalaciones eléctricas se ajustarán al esquema definido por las condiciones técnicas establecidas y se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente y la normativa de I-DE sobre criterios de conexión a la red.

Características comunes a todos los centros de transformación o seccionamiento:

Los centros de transformación o seccionamiento automatizados deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan realizar las funciones de automatización y su operación remota desde el Despacho de Operación de i-DE, con las siguientes funcionalidades:

- Medida en tiempo real de intensidad, tensión, potencia activa y reactiva en las celdas de línea*
- Detección de paso de falta a tierra direccional en las celdas de línea*
- Función de seccionar en las celdas de línea *
- Señalización del estado (abierto o cerrado) del interruptor-seccionador en todas las celdas de línea y protección con fusibles (si las hubiere).
- Motorización del mando del interruptor-seccionador de todas las celdas de línea.
- Alarmas relativas al estado de la red, de la instalación o de los equipos.
- Recogida y envío de estados, alarmas y medidas al centro de control en tiempo real.
- En celdas de salida con protecciones (si las hubiere) se instalará una posición de interruptor automático con todas las funcionalidades anteriores además de disparo por protecciones y reenganche automático

**(en caso de conjuntos compactos de celdas serán todas las posiciones de línea menos una).*

Así mismo, en los centros de transformación se deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de tele gestión y telemedida, según se establece en el RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden ITC 3860/2007 de 28 de diciembre, adecuadas a las características de la red de i-DE.

Todos los centros de transformación, seccionamiento o reparto se ubicarán lo más cerca posible del punto de entronque y serán cedidos a la compañía distribuidora; deberán disponer de libre acceso desde la vía pública. i-DE tendrá acceso directo, fácil y permanente desde la vía pública.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de i-DE, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, i-DE será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

Una vez se acepten las condiciones técnico-económicas indicadas en este documento, les informaremos del procedimiento y la documentación necesaria para la cesión.

Si el solicitante ejecuta las instalaciones de extensión, el proyecto para legalizar las instalaciones será realizado por éste a nombre de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. y se podrá exigir que se incluya la obra que realiza i-DE para la conexión.

La estimación orientativa del plazo de ejecución de las instalaciones i-DE es de 3 meses desde que se obtengan todas las autorizaciones, permisos, licencias y derechos requeridos a tal fin. Asimismo, las instalaciones particulares del Solicitante deberán estar finalizadas.

El Solicitante, tendrá disponible en GEA un espacio en el que se contemplará el detalle de cada una de las fases de obra.

REQUISITOS TÉCNICOS

Respecto a la ejecución de instalaciones, todas se realizarán, de acuerdo con la normativa vigente y acordes con los manuales técnicos de i-DE, por lo que antes de ejecutar cualquier instalación, el proyecto de ésta deberá ser supervisado y aprobado por los Servicios Técnicos de i-DE.

Si por necesidades de mantenimiento del servicio eléctrico fueran necesarios otros trabajos en instalaciones de i-DE para poder efectuar cualquiera de las modificaciones que se han indicado, éstos serán realizados por i-DE a cargo del peticionario.

i-DE no se responsabiliza de las consecuencias derivadas de los retrasos que pudieran acontecer por causas ajenas, permisos o inviabilidad de ejecución, ante lo que el peticionario podrá solicitar la concesión de un punto de conexión alternativo.

Si para efectuar trabajos en sus instalaciones particulares o bien por razones de seguridad, se precisara en algún momento la desconexión o suspensión de servicio eléctrico desde las instalaciones de distribución, contactarán igualmente con nuestros servicios técnicos.

En cuanto a la posible afección de líneas existentes, todas ellas deberán ser soterradas o desviadas y deberá solicitarse en expediente aparte. Ver apartado afecciones con la red existente.

La viabilidad de conexión se ha establecido para la intensidad nominal y potencia activa solicitadas. No se admitirán perturbaciones armónicas o de régimen transitorio en los equipos de consumo, que violen los límites establecidos explícitamente en la reglamentación vigente o, en su defecto, las marcadas como admisibles en las normas de compatibilidad electromagnética UNE e IEC.

En el análisis de esta solicitud se ha considerado el suministro en alta tensión, en base a una dotación eléctrica de dotación eléctrica ver tabla de detalle adjunta.

En general, no atenderá suministros individuales en baja tensión por encima de los 155 kW. El suministro para potencias superiores, hasta el límite establecido para cada una de las parcelas, se realizaría en media tensión.

La potencia total asignada a cada parcela en función del uso del suelo deberá cumplir los mínimos establecidos en el REBT o legislación autonómica aplicable que permita valores inferiores, en cuyo caso, esta propuesta está condicionada a la aportación de Certificado del Ayuntamiento y de la Dirección Provincial de Industria.

Intensidad de cortocircuito y protecciones

La intensidad de cortocircuito en punto de interconexión a la red de distribución son:

Máxima de diseño Icc monofásica (kA):	12,5
Máxima de diseño Icc trifásica (kA):	12,5

Las instalaciones de conexión a la red de i-DE deben diseñarse de acuerdo con las intensidades máximas de cortocircuito indicadas. Los equipos eléctricos deben estar diseñados para soportar las intensidades de diseño indicadas.

Las protecciones se adecuarán a la normativa de i-DE.

Telecontrol, Telemedida y comunicaciones

Las instalaciones deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de tele gestión y telemetida, según se establece en el RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden

ITC 3860/2007 de 28 de diciembre, adecuadas a las características de la red de I-DE.

Asimismo, se deberán instalar los elementos que permitan realizar las funciones de automatización, en función del tipo de instalación y las características de la red a la que se conecta.

Los centros de transformación que se cedan a i-DE estarán sujetos a las especificaciones particulares para instalaciones de AT (hasta 30 kV) y BT, recogidas en el MT 2.03.20 teniendo en cuenta que la línea a la que se conectan está automatizada y dispone de sistema de aislamiento y reposición automática del servicio.

Los equipos de telecomunicaciones y tele gestión a incluir en el Centro de Transformación serán los siguientes:

- Operador Móvil (2G/3G/4G)

Es preciso que los nuevos Centros de Transformación incorporen los equipos que permitan la tele gestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes, como parte de la Extensión que debe ejecutar el tercero. Igualmente, en el caso de instalaciones de extensión desarrolladas por i-DE por encargo del solicitante.

Los equipos de tele gestión a incluir en cada centro de transformación serán:

- 2 ATG-I-1BT
- 1 CD/NODO/SVBT
- 1 /NODO

Ubicación de la medida y Coeficiente de pérdidas

Con carácter general, la ubicación de los equipos de medida debe coincidir con el punto frontera (límite de propiedad de lado de las instalaciones del cliente).

En caso de que el punto frontera se encuentre dentro de instalaciones de i-DE o cuando existan otras causas justificadas, previo acuerdo de los participantes en una medida y autorización del encargado de la lectura, se podrá establecer otro punto de medida principal cuya ubicación difiera del punto frontera. En estos casos:

- Se debe garantizar el acceso físico permanente al encargado de la lectura para la realización en condiciones adecuadas de trabajos de lectura, comprobación, verificación o inspección. Asimismo deberán aportar la constitución servidumbre de paso permanente a favor de i-DE en el registro de la propiedad.
- Se calculará el correspondiente coeficiente de pérdidas a aplicar. El cliente debe proporcionar los datos necesarios para su cálculo.

Afecciones con la red existente

Para cualquier línea eléctrica propiedad de i-DE que sobrevuele la parcela objeto de la actuación, será necesario respetar las distancias de servidumbre y cumplir las distancias de seguridad reglamentarias, según lo establecido en el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, dejando una franja libre de seguridad a ambos lados de la línea, pudiéndose optar también al desvío de ésta por fuera de la parcela o el soterramiento por viales públicos. Asimismo, en el primero de los casos, será necesario dotar de acceso desde el exterior a dicha franja y a los apoyos situados sobre la misma para la realización de su mantenimiento preventivo o correctivo cuando éste sea preciso. También queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida para la línea.

Para todas las instalaciones preestablecidas se deberá actuar conforme a lo previsto en los

artículos 153 y 154 del RD 1955/2000, y cumplirse en todo momento lo regulado en RD 223/2008, legislación en materia de prevención de riesgos laborales y se conservará la capacidad original de transporte de las líneas a desviar, ateniéndose a las especificaciones técnicas de i-DE.

Todas las líneas de Media y Baja Tensión deberán soterrarse por viales públicos con las rasantes definidas, integrándose en la infraestructura de la solicitud conforme a lo indicado en este documento.

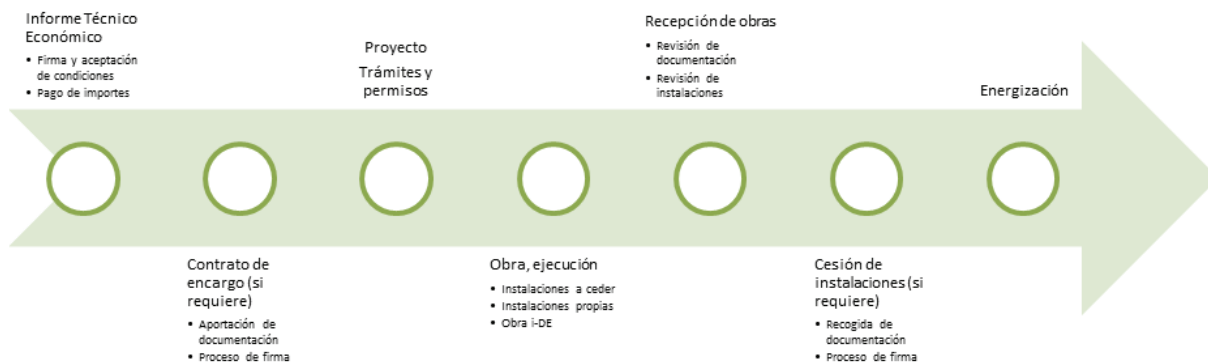
Será necesaria una solicitud para el desvío/soterramiento de las líneas que se encuentren en esta situación, así como de las subestaciones, centros de transformación/seccionamiento/reparto que pudieran verse afectados por esta solicitud.

Situaciones que pueden motivar la restricción temporal del derecho de acceso

De acuerdo con el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red. Estas situaciones pueden estar motivadas por criterios técnicos de seguridad, regularidad, calidad del suministro y de sostenibilidad y eficiencia económica del sistema eléctrico establecidos reglamentariamente por el Gobierno o la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia según corresponda.

CONTINUACIÓN DEL PROCESO DE CONEXIÓN Y OBSERVACIONES

Para continuar con la tramitación de su solicitud, deberán remitir documento de conformidad y aceptación debidamente firmado por la misma vía que se realizó la solicitud o acceder a nuestro canal de **gestiones de solicitud de acceso y conexión**, habilitado para tal efecto incorporándolo al expediente.



Esta información es válida durante el periodo señalado en la carta de condiciones que se adjunta. Transcurrido dicho plazo o modificadas las características de su petición, será necesario que formulen una nueva solicitud para actualizar las condiciones de conexión.

ANEXO

PRESUPUESTO DETALLADO

1.OBJETO

Presupuesto de los trabajos indicados en el **Informe de condiciones técnicas para el acceso y la conexión** de su solicitud en Urb UA 5 LAS CABEZUELAS GUADARRAMA.

2. PRESUPUESTO

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

De acuerdo con la normativa vigente, ustedes costearán los trabajos de refuerzo recogidos en este apartado. I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. ejecutará estos trabajos como propietaria de las instalaciones de distribución eléctrica y debido a razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro.

- Conexión y Entronque

CONCEPTO	UNIDAD	IMPORTE SIN IVA
LSMT GUADARRAMA (Importe no repercutible)		1.085,78 €
LSMT GUADARRAMA (Importe repercutible)		1.953,4 €
TOTAL		1.953,4 €

- Instalaciones de Refuerzo

CONCEPTO	UNIDAD	IMPORTE SIN IVA
LSMT GUADARRAMA		2.578,67 €
TOTAL		2.578,67 €

El total de las actuaciones sería el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE SIN IVA
Conexión y Entronque	1.953,4 €
Instalaciones de Refuerzo	2.578,67 €
TOTAL	4.532,07 €

En el caso de que las obras correspondientes a esta instalación deban realizarse trabajos de repotenciaciones, nuevas líneas o actuaciones complejas en ST/STR, debe considerarse que este presupuesto es orientativo. Debido a la complejidad de los trabajos, no es posible determinar la viabilidad, alcance y coste más preciso sin un Proyecto/Estudio de ingeniería de detalle. I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. ha realizado el presupuesto con arreglo al coste medio de esta tipología de proyectos obtenida de otros anteriores ya ejecutados. No obstante, si resulta de su interés, puede solicitar, a su cargo, dicho Proyecto/Estudio de ingeniería de detalle.

Derechos de supervisión de instalaciones cedidas*

La supervisión de los trabajos y la realización de pruebas o ensayos previos a la obtención de la autorización de explotación se llevarán a cabo si las instalaciones de nueva extensión de red se realizan por otra empresa y posteriormente se ceden a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

CONCEPTO	IMPORTE SIN IVA
Derechos por supervisión de instalaciones cedidas	1.319,82 €

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. revisará los derechos por supervisión en el momento de la recepción de las instalaciones para adecuarlos a las instalaciones realmente ejecutadas.

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. aplicará el criterio de revisión establecido en el artículo 24.2, apartado c) del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre y según precios vigentes definidos en el Anexo V de la ORDEN ITC/3519/2009.

Presupuesto Total

El total del presupuesto de los trabajos realizados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. es:

DETALLE DE PRESUPUESTO	IMPORTE
Refuerzo a cargo del Cliente	2.578,67 €
Entronque a cargo del Cliente	1.953,4 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	1.319,82 €
Base imponible	5.851,89 €
IVA 21%	1.228,9 €
TOTAL	7.080,79 €

Alcance

El presupuesto incluye los siguientes conceptos y costes:

- Realización de los proyectos, dirección de obra, seguridad y salud, suministro de equipos, obra civil y edificios, montaje, comunicaciones, pruebas, ensayos, puesta en servicio y trámites de legalización.
- Visados y tasas devengadas con motivo de las tramitaciones. Estos costes se han calculado con arreglo a criterios estándar y podrían incrementarse durante la ejecución de los trabajos en atención a las circunstancias concurrentes. En este caso, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. informará y justificará al Solicitante cualquier desviación al alza de los costes estimados, que serán facturados de forma independiente.

El presupuesto no incluye los siguientes conceptos y costes:

- En su caso, terrenos necesarios para la implantación de las instalaciones recogidas en el presente presupuesto, que ustedes deberán adquirir a su cargo y ceder a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
- Permisos, derechos y autorizaciones que garanticen la permanencia y la explotación y mantenimiento adecuados de las líneas eléctricas objeto del presente presupuesto, que ustedes deberán adquirir a su cargo, figurando I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. como titular o beneficiario.
- Procedimiento expropiatorio (incluyendo el justiprecio) que, en su caso, deba tramitarse para la permanencia, explotación y mantenimiento adecuados de las instalaciones objeto del presente presupuesto. Ustedes tendrán que tramitar este procedimiento, debiendo figurar I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. como beneficiaria de la expropiación.
- Tributos, precios, cánones o contraprestaciones que deban satisfacerse a Administraciones Públicas u otros Organismos para la permanencia, explotación y mantenimiento adecuados de las

instalaciones objeto del presente presupuesto.

- e) Estudio de impacto ambiental o cualquier otro tipo de requerimiento medioambiental o paisajístico que pudieran ser necesarios.
- f) Desvíos y modificaciones de instalaciones existentes titularidad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que, en su caso, deban realizarse.
- g) Suministro e instalación de equipos de medida.
- h) Trabajos de tendido, confección de terminales y conexión de los cables dentro de subestaciones titularidad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que deban realizarse y que, por motivos de seguridad, serán ejecutados por ustedes, a través de un contratista de su libre elección, homologado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
- i) Modificación del alcance de los trabajos a realizar por requerimientos de las Administraciones y Organismos competentes y de REE o una vez aprobado el proyecto definitivo de ejecución de las instalaciones objeto del presente presupuesto.
- j) Incremento de costes tras las resultas del proceso constructivo, (levantamientos topográficos, requerimientos de Administraciones y Organismos competentes, etc.).

En cualquier caso, ustedes podrán encargar a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. una ingeniería de detalle previa que permita ajustar en mayor medida el presupuesto al coste final.

ANEXO

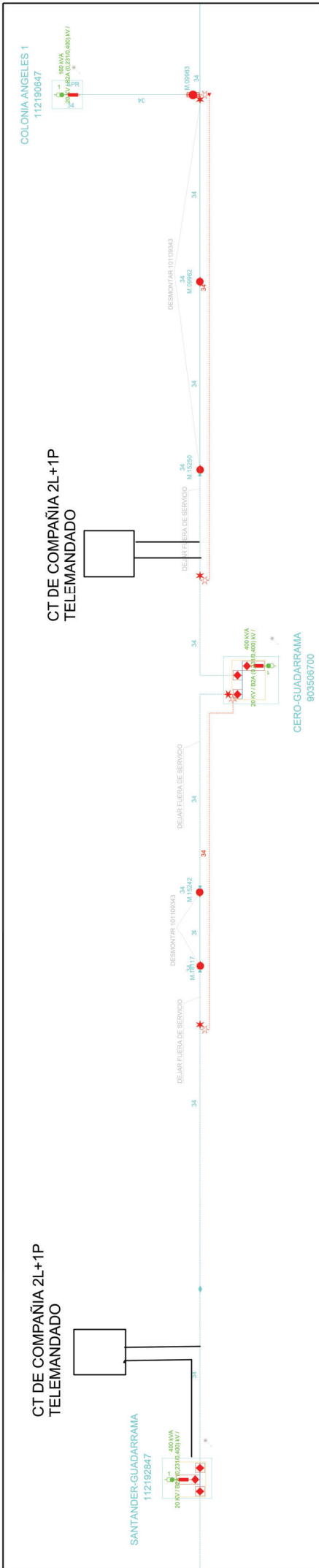
RELACIÓN DE PARCELAS A URBANIZAR

A continuación, les detallamos la relación de parcelas a urbanizar, de acuerdo con la información que nos facilitaron en su solicitud:

Parcela	Tipo	Nº de viviendas E.Media	Nº de viviendas E.Elevada	Área edificable (m ²)	Tensión	Fecha Necesidad	Potencia (kW)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	6	0	BT	31-12-2028	63,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	3	0	BT	31-12-2028	33,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	4	0	BT	31-12-2028	43,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	10	0	AT	31-12-2028	107,36
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	11	0	BT	31-12-2028	117,36
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	9	0	BT	31-12-2028	97,36
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	5	0	BT	31-12-2028	53,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	1	0	BT	31-12-2028	13,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	10	0	BT	31-12-2028	107,36
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	4	0	BT	31-12-2028	43,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	2	0	BT	31-12-2028	23,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	2	0	BT	31-12-2028	23,68
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	7	0	BT	31-12-2028	73,68

Parcela	Tipo	Nº de viviendas E.Medias	Nº de viviendas E.Elevada	Área edificable (m ²)	Tensión	Fecha Necesidad	Potencia (kW)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Residencia	0	4	0	BT	31-12-2028	43,68
ZONA VERDE	Zonas Verdes	0	0	19,494	BT	31-12-2028	38,99
VIARIO PÚBLICO	Alumbrado Público	0	0	8,119	BT	31-12-2028	16,24
VIARIO PÚBLICO	Alumbrado Público	0	0	2,866	BT	31-12-2028	5,73
TOTAL PARCELAS							907,2 kW

La **potencia total** del expediente es: 907,2 kW



OBRA A REALIZAR

ENTRONQUE Y REFUERZO (a realizar por I-DE)

1.- REALIZAR 1 JUEGOS DE EMPALMES Y 1 JUEGO DE BOTELLAS PARA CONEXIÓN DEL NUEVO CT EN RED EXISTENTE LSMT. 4046-34.

REALIZAR 2 JUEGOS DE EMPALMES PARA CONEXIÓN NUEVO CT EN RED EXISTENTE LSMT. 4046-34.

PUESTA EN SERVICIO DEL TELEMANDO DE AMBOS CTs.

EXTENSION (A REALIZAR POR CLIENTE)

2.-RSMT HEPRZ-1.3x1x240 AL, CANALIZACION CON 4 TUBOS DE 160mm2+ TRITUBO

3.-CONSTRUCCION DE CENTROS DE TRANSFORMACION (TELEMANDADOS Y AUTOMATIZADOS)

4.- REALIZAR CANALIZACION Y TENDIDO DE RSBT CON CABLE XZ1 3x240+1x150 AL 0.6/1KV DESDE LOS NUEVOS CTs PARA ALIMENTACION A C.C.E.S. EN LIMITE DE PROPIEDAD

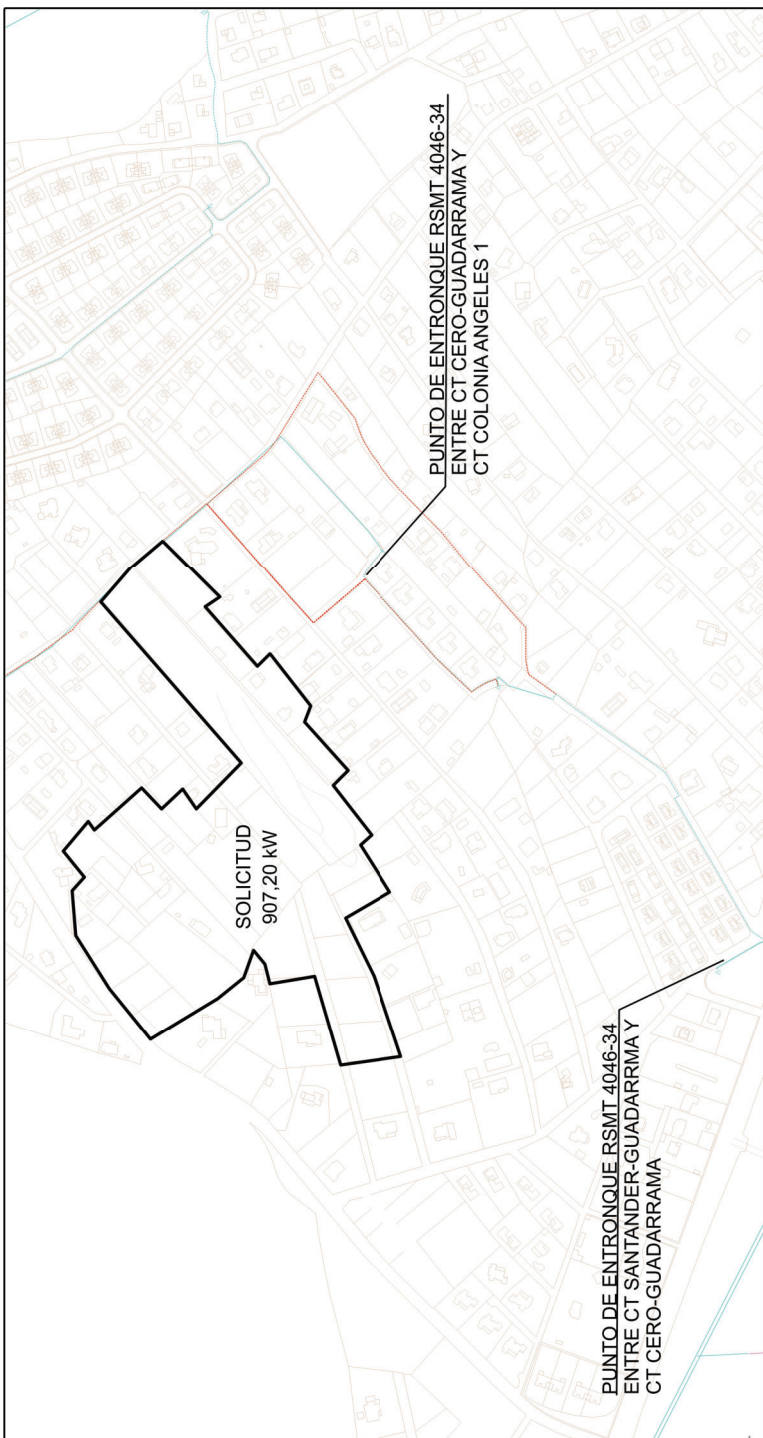
Nota:

LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN SE CEDERA A LA EMPRESA DISTRIBUIDORA.

PREVIAMENTE AL INICIO DE LOS TRABAJOS EL CLIENTE DEBERA PRESENTAR PROYECTO A I-DE PARA SU APROBACION

TRABAJOS QUE REALIZA I-DE

TRABAJOS QUE REALIZA EL CLIENTE



FECHA : 05/09/2024	DIBUJ. U612416
COMP. : # REVISION	APROB. : # APROBADO
REV. : # REVISION	ESCALA : @escala
PLANO : PUNTO DE ENTRONQUE	

TERRITORIO : DISTRIBUCION	EXPEDIENTE : 904409488
GESTION PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA SL	
Urbanización UA 5 LAS CABEZUELAS	
GUADARRAMA	

COLORES	TRAZO DE LINEA	SIMBOLOGIA	LEYENDA
M. A. T.	LINEA AEREA	ST	ELEM.EXT.
ALTA TENSION	LINEA SUBT.	STC	BOTELLA
MEDIA TENSION		CT	EMPALME CCTC
		CTC	EMPALME SOTC
			DIF
			TT
			PARARRAOS
			POS. AUTOTRANFO
			CAJA GENERAL
			CAJA SECCIONADORA
			ARQUETA
			PARCELA
			FINCA
			POYO HORMIGON
			POYO MADERA
			POYO METALICO CELOSA
			POYO METALICO CHAPA
			POYO PRESILLA



HOJA DE CONTROL DE DOCUMENTACIÓN

Esta Hoja de Control de Documentación es una guía no exhaustiva que pretende facilitar la tramitación del expediente, por tanto, podría haber omisiones no intencionadas o requerirse otros documentos no previstos inicialmente durante la ejecución de la obra

PROMOTOR	GESTIÓN PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA SL
EXPEDIENTE SIC	9044090488

Necesario	Aportado	DESCRIPCIÓN	FECHA	OBSERVACIONES
-----------	----------	-------------	-------	---------------

FASE 1: REVISIÓN DE PROYECTOS				
X		CARTA DE ACEPTACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS		
X		Proyectos de cada instalación de distribución, firmados por el ingeniero, para revisión. NO SE REVISARÁN Y SE DEVOLVERÁN LOS PROYECTOS QUE NO ESTÉN ASOCIADOS A UNA CARTA DE PRESENTACIÓN FIRMADA POR EL PROMOTOR		

FASE 2: LEGALIZACIÓN DE PROYECTOS				
2.1. Permisos				
2.1.1. Líneas Aéreas				
		Permisos Voluntarios de Apoyo y/o Vuelo.		
2.1.2 Líneas Subterráneas				
		Documento Público Servidumbre de Paso que discorra por dominio privado.		
2.1.3 Centros de Transformación				
X		Documento Público Servidumbre de Uso / Compra / Permuta.		
X		Documento de Cesión de terrenos por pleno del Ayto en caso de ubicación en terrenos públicos.		
X		CTM Subterráneos. Verificar que no se encuentra en zona inundable		
2.1.6. Caja General de Protección				
		Documento público de Servidumbre de Paso.		
2.2. Proyectos Firmados.				
X		Proyectos de instalación de distribución para su tramitación (según Comunidad Autónoma)		
X		Separatas específicas para cada Organismo afectado		
2.3. Autorización de Organismos				
X		Autorizaciones de organismos afectados.		
2.4. Licencia de Obras, aprobaciones y autorizaciones del proyecto				
X		Licencia de Obras y justificante pago de tasas. (Obra Eléctrica)		
X		Certificado del Ayuntamiento de la inclusión en el proyecto de urbanización de la infraestructura eléctrica.		
X		Aprobación y autorización administrativa de todos los proyectos del expediente por parte de la Administración.		

FASE 3: PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA.				
X		Comunicación escrita de Inicio de Trabajos de la D.O. e Instalador con Documento de Calificación Empresarial en vigor de la Empresa Instaladora.		
X		Comunicación de FECHAS de los Hitos más significativos (previo al inicio de obras)		

FASE 4: FIN DE TRABAJOS				
4.1. Fin de obra				
X		Carta de Finalización de Instalaciones.		
4.2 Protocolos				
4.2.1 Centros de Transformación				
X		Protocolo de Transformadores.		
		Certificado por el arquitecto, visado por el colegio profesional, certificando que el forjado del recinto del CT (sobre sótanos) es capaz de soportar la carga indicada en el MT más peso propio		
		Certificado por el arquitecto del cumplimiento de la normativa municipal de aislamiento acústico y térmico.		
4.3 Inventario y planos finales de tendido				
X		Hoja de Instalaciones de Enlace.		
X		Hoja de Inventario SIGRID		
		LAMT: Planos Acotados firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
X		LSMT: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del promotor, DO e Instalador		
X		LSBT.: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en BT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
4.4 Recepción de instalaciones				
X		Certificado de Recepción de cables, con aportación de mediciones.		
X		Recepción de las instalaciones por personal designado por Iberdrola.		
X		Cesión de las instalaciones con garantía, firmado por el promotor de las obras.		
		Denominación y asignación de número de policía de las calles. Actualización callejero		
4.5 Certificados Finales				
		Certificado Parcial para la solicitud de terminación (según condiciones de aprobación del proyecto)		
X		Certificado Final de Obra que recoja la descripción de las instalaciones a ceder. Acta de puesta en marcha		
X		Certificado del ORGANISMO DE CONTROL (OCA) (solo instalaciones cedidas)		

ANEXO

ESPECIFICACIONES TÉCNICO- ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, POR EL SOLICITANTE DEL SUMINISTRO

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto, en su caso, tramitación, legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta Previa remitida para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar sean ejecutados directamente por el solicitante.

1. DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DEL PROYECTO

El solicitante del nuevo suministro diseñará las instalaciones de acuerdo a las características informadas en la Propuesta Previa. Redactará el proyecto de las instalaciones cuando así venga exigido y que sean necesarias para atender al fin que han de servir, teniendo en cuenta para ello cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

De forma no exhaustiva se enumera a continuación la normativa a tener en cuenta en la definición de los condicionantes técnicos de la instalación:

- 1) Reglamentación Electrotécnica de carácter general:
 - Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002)
 - Reglamento Electrotécnico de Líneas (Real Decreto 223/2008)
 - Reglamento Electrotécnico de Centros de Transformación (Real Decreto 337/2014)
- 2) Normas y especificaciones técnicas de la empresa distribuidora:
 - Instalaciones de distribución: todas las instalaciones, deberán ajustarse a los manuales técnicos (en adelante, MT), Normas de i-DE y

Proyectos Tipo disponibles en la web del Ministerio.

Y aquellos publicados en el Boletín Oficial de las Comunidades autónomas, siendo de especial relevancia el MT 2.03.20 "Normas particulares para instalaciones de alta tensión (hasta 30kV) y baja tensión":

- Instalaciones particulares del solicitante: serán de aplicación los manuales técnicos disponibles en la web de del Ministerio.

Y aquellos aprobados por el Boletín Oficial de las Comunidades autónomas, teniendo especial relevancia los siguientes:

- MT 2.00.03 Normativa particular para instalaciones de clientes en AT.
- MT 2.80.12 Especificaciones particulares para las instalaciones de enlace.

3) Otra normativa técnica y de seguridad que sea de obligado cumplimiento.

4) Normas y disposiciones autonómicas y municipales (normas urbanísticas, medioambientales, etc.), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

La empresa distribuidora colaborará con el solicitante en la definición de las instalaciones y en su caso en la redacción del proyecto, prestando

asesoramiento técnico de forma que las instalaciones finalmente proyectadas estén de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas.

Para ello, y en el caso específico de instalaciones con proyecto, el solicitante enviará una copia del proyecto a los servicios técnicos de la empresa distribuidora, los cuales emitirán escrito de conformidad o de observaciones una vez analizado el mismo. En el caso de existir estas observaciones se han de incorporar al proyecto final, que ha de contar con la conformidad de la empresa distribuidora.

2. TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

El solicitante gestionará y obtendrá, antes de iniciar la ejecución de las instalaciones, todas las licencias y permisos necesarios, así como cualquier documento suficiente en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las instalaciones.

Se incluyen en este punto todos los permisos en un sentido amplio, tanto de organismos oficiales como de particulares que puedan demandarse en cada caso. De forma no exhaustiva se enumeran los siguientes:

- Licencia municipal de obras.
- Permisos de ejecución del área de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma.
- Permisos de puesta en servicio del área de Industria de la Comunidad Autónoma.
- Permisos de cruzamientos / paralelismos con carreteras, caminos, vías de ferrocarril, líneas eléctricas o telecomunicaciones.
- Etc.

Si como consecuencia de la tramitación de los indicados permisos se estableciese la obligación de pago de tasas o cánones, únicos o periódicos, el importe de los mismos, con carácter anticipado y

como condición necesaria para la aceptación de las instalaciones, deberá ser satisfecho a la empresa distribuidora por el solicitante.

En el diseño del trazado de las instalaciones se preverá que estas discurren preferentemente por dominio público. En el caso de las instalaciones que vayan a ser cedidas a la empresa distribuidora, cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, deberá otorgarse una servidumbre de paso y permanencia de la instalación (permisos de ubicación de apoyos, vuelo conductores o franja de una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada en el caso de líneas subterráneas, con el alcance y contenido definido en la legislación del sector eléctrico). Estas servidumbres deben quedar registradas mediante documento público.

En los casos de ejecución de centro de transformación será necesario que el solicitante proceda a constituir, e inscribir en el Registro de la Propiedad, la correspondiente servidumbre sobre el local en que se implante y en los casos de edificios de nueva construcción se definirá en la escritura de división horizontal aquel como parte de los elementos comunes y exento de la obligación de asumir gastos de comunidad.

La empresa distribuidora no estará obligada a aceptar la cesión de las instalaciones si de los permisos otorgados o las servidumbres constituidas se derive cualquier tipo de cláusula de precario expresa o presunta.

En las instalaciones que requieran proyecto, cuando la tramitación ante la Administración sea realizada por la empresa distribuidora, el solicitante aportará ejemplares del proyecto validados para su tramitación, así como toda la documentación exigida por la normativa estatal y autonómica, figurando como titular la empresa distribuidora y como promotor el solicitante. Una vez autorizado y aprobado el proyecto se informará al solicitante para que pueda iniciar la obra.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El solicitante ejecutará a su cargo las instalaciones

diseñadas.

Se evitará la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. No obstante, cuando la situación así lo requiera, el solicitante deberá ponerse en contacto con la empresa distribuidora para consensuar la solución óptima quien, en ningún caso será responsable de los daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, o cualquier otro incidente relacionado con obras no ejecutadas por personal propio.

Con la finalidad de coordinar correctamente el proceso de ejecución de las obras y facilitar y agilizar la recepción, cesión de las instalaciones y su puesta en servicio, las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de la empresa distribuidora, o empresa por ésta designada, aplicando en cada caso los medios de coordinación de actividades que se establezcan para poder acceder a la misma.

Para ello y en las obras con proyecto, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones, procederá a la designación de la empresa instaladora que ejecutará los trabajos, notificándolo a la empresa distribuidora (persona física o jurídica adjudicataria de la obra, así como el técnico proyectista, y el director de obra debiendo, ambos, estar convenientemente acreditados).

La empresa instaladora se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones de la memoria eléctrica y de los manuales técnicos durante la ejecución de las instalaciones.

Cuando exista proyecto, la dirección facultativa de la obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del proyecto y los manuales técnicos durante la ejecución de las obras.

Para poder realizar dicha supervisión, la dirección facultativa cuando exista proyecto o la empresa instaladora cuando no lo haya, avisará al personal

de la empresa distribuidora con antelación suficiente del comienzo de las obras, así como del proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que esta considere oportunos y en cualquier caso siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, puesta a tierra, tensado de conductores.
- Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.
- Centros de Transformación: mediciones de tierras y tensiones de paso y contacto.

Los materiales a emplear serán nuevos y responderán a la norma i-DE Redes Eléctricas Inteligentes correspondiente, siendo de fabricantes homologados por la empresa distribuidora.

4. FINALIZACIÓN, CESIÓN, RECEPCIÓN Y CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES

Finalizadas las instalaciones, el solicitante procederá a comunicar esta circunstancia a la empresa distribuidora, que procederá en su caso, con la revisión final previa a la puesta en servicio.

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación cuando aplique:

- 1) Documentación de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- 2) Documentación de tramitación y legalización de las instalaciones, según lo indicado en el punto anterior: licencias, permisos ambientales, de puesta en servicio de la instalación, permisos de particulares y organismos oficiales afectados, etc.
- 3) Documentación técnica de la instalación y verificaciones y ensayos hechos a la misma:

- Planos de tendido acotados y firmados por el promotor, el instalador y el director de obra (en aquellos casos donde haya proyecto), con detalle de los restantes servicios. A ser posible también en formato digital, Microstation o Autocad, a escala 1:500 para redes subterráneas y escala H 1:2.000 y V 1:500 para redes aéreas.
- Inventario de Materiales y Protocolos de Ensayo.
- Certificado de Verificaciones y Ensayos: para líneas subterráneas. Se presentará certificado de ensayos según MT 2.33.15, y certificado de paso de testigo. Para líneas aéreas se presentará el certificado de mediciones de puestas a tierra y tensiones de paso y contacto.
- Certificado del técnico constructor del edificio, en el que se aloja el centro de transformación, de resistencia mecánica del forjado y del aislamiento térmico y de cumplimiento de la normativa autonómica y municipal sobre aislamiento acústico.
- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Memoria Técnica de Diseño.
- Cuando exista proyecto, certificados finales de dirección de obra de instalaciones particulares y de distribución, debidamente diligenciados por el Colegio Oficial correspondiente (o bien acompañados de la declaración, como titulado competente, para la actuación en un reglamento de seguridad industrial), en el que se incluirán las modificaciones que durante la ejecución de los trabajos se hayan realizado respecto al

proyecto inicialmente aprobado.

- En los casos de líneas de AT Será necesario disponer de la documentación técnica para la puesta en servicio definida en la ITC-RAT-22 Documentación y Puesta en servicio de las Instalaciones de Alta Tensión y en la ITC-LAT-04 Documentación y puesta en servicio de las líneas de alta tensión.
- En los casos de instalaciones de BT será necesario disponer de la documentación técnica para la puesta en servicio definida en la ITC-BT-04.

Será requisito necesario para la aceptación de la cesión de las instalaciones el cumplimiento de las obligaciones señaladas previamente en cuanto a la garantía jurídica de permanencia e indemnidad económica de aquellas, es decir, el otorgamiento (i) de los títulos administrativos correspondientes sin cláusula de precario ni canon o tasa alguna y (ii) de las servidumbres igualmente aludidas.

Respecto a las instalaciones particulares, éstas deberán a su vez haber sido ejecutadas por un instalador autorizado. Con antelación suficiente, se comunicará por su parte su finalización y se facilitará a la empresa distribuidora el Acta de Puesta en Marcha.

4.1 Cesión de instalaciones:

En el caso de instalaciones que vayan a formar parte de la red de distribución, se emitirá por parte del solicitante el documento de cesión correspondiente, en el que constará un plazo de un año de garantía para la obra vista y tres años de garantía para la obra oculta. El período de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, la empresa distribuidora no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supondrá la pérdida de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

Se informa expresamente de que en los términos y condiciones establecidos en el artículo 25.5. II del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, *por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica* podría tener derecho a la suscripción de un convenio de resarcimiento frente a terceros.

La instalación ejecutada que deberá ser cedida estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido debiendo cumplirse con todas las obligaciones fiscales dimanantes de este hecho.

4.2. Conexión de instalaciones:

La empresa distribuidora, a instancias del solicitante, y de acuerdo con la empresa instaladora, programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio, obteniendo en los casos que se precise la pertinente acta de puesta en marcha.

Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de 20 días.

Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa distribuidora, por parte del solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con una empresa comercializadora.

ANEXO

INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS PARA LAS INSTALACIONES PARTICULARES EN SUMINISTROS DE ALTA TENSIÓN

1. INSTALACIONES PARTICULARES

Antes de iniciar la construcción de las instalaciones particulares de Alta Tensión, El Solicitante entregará a I-DE un ejemplar del proyecto oficial de estas instalaciones y previo a la inspección final, nos facilitarán los protocolos de pruebas del transformador de potencia.

2. EQUIPOS DE MEDIDA

Los aparatos de medida (transformadores de medida y contadores) cumplirán con la normativa vigente. Estas normas son el Reglamento de puntos de medida y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, así como en el Manual Técnico de MT 2.80.14 Guía para la instalación de medida en clientes y régimen especial de AT (hasta 132kV.), y que se resumen en los siguientes párrafos:

- Todos los elementos de medida estarán sometidos al control meteorológico vigente.
- Los contadores registradores serán acordes al RPM e ITCs vigentes, según la clasificación de cada punto de medida.
- El sistema de medida será de 4 hilos (con 3 transformadores de medida de tensión y 3 transformadores de medida de intensidad).
- Los secundarios de medida de los transformadores de medida serán de uso exclusivo para la medida de los consumos y tránsito de energía (liquidación) en el punto frontera.
- Los transformadores de medida serán del tipo inductivo. Se instalarán de forma que sean fácilmente accesibles para su

verificación, cambio de relación o sustitución ante avería.

- En cada transformador de medida se conectará a tierra un punto de su secundario. Si el entronque de la línea de distribución es por el signo P1 del transformador de medida, se conectará a tierra el punto secundario S2.
- La carga de los transformadores de tensión es conveniente que se aproxime a su potencia nominal. En ningún caso la carga simultánea de los transformadores de tensión estará por debajo del 25 % de su potencia nominal, ni el factor de potencia ($\cos \rho$) será inferior a 0,8. Cuando existan otros devanados secundarios no dedicados a medida, los protocolos de los transformadores de tensión deberán incluir los ensayos que justifiquen que la precisión de la medida es adecuada para el rango de cargas instalado.
- Los protocolos de los transformadores de medida se entregarán al responsable de medida de i-DE de la zona e incluirán la carga simultánea de todos sus devanados, de medida y para otros fines.
- Los transformadores de medida de intensidad serán de gama extendida (S). Se recomienda que sean de doble relación. La intensidad correspondiente a la potencia contratada debe de estar entre el 45 % de la intensidad nominal y la intensidad máxima del transformador. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizados.
- Los transformadores de medida de tensión serán de un valor de relación en primario comprendida entre el 80 % y el

120 % de la tensión nominal de la red a la que se conectan. Las relaciones de transformación serán números enteros y normalizados.

- Los cables de interconexión entre los secundarios de los transformadores de medida y el bloque de pruebas o bornes de verificación a instalar en el armario de medida son de una sección mínima 2,5 mm² de tal forma que, para el caso de la interconexión de tensión la caída de tensión sea inferior al uno por mil, y en la de intensidad su carga sea inferior a 4 VA o que no pueda superar el 100% de la carga de precisión de los transformadores de intensidad (ambos criterios son válidos).
- En instalaciones nuevas o en fase de diseño, no se acepta la instalación de resistencias en los circuitos de intensidad, ya que se debe dimensionar la instalación para cumplir con el 25% teórico de carga.
- En instalaciones existentes en las que ha aparecido el defecto calculado por REE de no alcanzar el 25% teórico de la carga de precisión del TI, se aceptan soluciones como la reducción de sección hasta 2,5 mm² o la instalación de resistencias en los circuitos de intensidad (según criterios y bajo responsabilidad del cliente).
- Los cables de interconexión entre los transformadores de medida y el contador (armario de medida) serán apantallados, con la pantalla conectada a tierra en el extremo de los transformadores y en el extremo del armario se dejará aislada. Se recomienda que exista una tierra de acompañamiento de sección suficiente para el caso de cortocircuitos a tierra entre la ubicación de los t/i y el devanado primario del transformador de potencia. En este caso se conectará la pantalla a tierra en ambos extremos. Serán preferentemente del tipo manguera con dos conductores por fase o con cables unipolares por fase. Se utilizarán seis (6) conductores para los circuitos de cuatro (4) conductores para los circuitos de tensión. La tensión de aislamiento de dichos cables de interconexión será de 0,6/1kV. Serán ignífugos y se instalarán siempre bajo tubo rígido o flexible. El armario deberá estar puesto a la tierra de herrajes del centro a través de un cable de sección mínima de 35 mm².
- Los cables de interconexión de medida serán sin solución de continuidad entre los secundarios de los transformadores de medida y el dispositivo de verificación dispuesto en el armario de medida, sin cajas intermedias y sin dispositivos de protección. En el caso de los transformadores de tensión, podrán disponer de interruptores magnetotérmicos en los circuitos secundarios, siempre que el disparo de estos se controle como una alarma urgente en el telecontrol de un Centro de Control de i-DE.
- Los armarios de medida serán los normalizados por i-DE de dimensiones mínimas 750mm x 750mm x 300mm y 750mm x 500mm x 300 mm según corresponda por el tipo de instalación. Dispondrán de un dispositivo de verificación por cada contador tipo bloque de prueba de, al menos, seis polos para el circuito de intensidades y otro bloque de pruebas de, al menos, cuatro polos para el circuito de tensiones o regletero–bornero seccionable equivalente de al menos diez polos que englobe circuito de intensidad y tensión, tal que permita la manipulación en los contadores sin necesidad de interrumpir el suministro.
- El armario se colocará a una altura del suelo entre 70 y 180 cm. Deberá existir una distancia no inferior a 100 cm (pasillo

de maniobra) desde la puerta del armario a las celdas de medida.

- Se cumplirán los requisitos de precintabilidad de todos los elementos de medida que lo requieran.
- Cuentan con una toma de corriente de 230 V de corriente alterna con toma de tierra a menos de 10 metros de distancia de los contadores.
- Todos los puntos de suministro clasificados como Tipos 1 y 2 dispondrán de tele lectura desde el concentrador secundario al que se conecte.
- La medida es siempre accesible y el responsable del punto de medida debe de garantizar el libre acceso al mismo, según lo dictado en el Art 12 punto D del RD 1110/2007.

ANEXO

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS EJECUTADOS POR LA EMPRESA DISTRIBUIDORA

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto en su caso, tramitación y legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta Previa para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar, cuya responsabilidad de ejecución es del solicitante, sean ejecutados, a requerimiento de éste por la empresa distribuidora.

1. DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DEL PROYECTO

La empresa distribuidora, con arreglo a lo indicado en la legislación vigente, proyectará las instalaciones necesarias teniendo en cuenta en su diseño y en la redacción del proyecto, cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

2. TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa distribuidora gestionará y obtendrá, a cargo del solicitante, antes de iniciar la ejecución de las instalaciones, todas las autorizaciones y licencias necesarias. No obstante, será de cuenta del solicitante la obtención de los permisos y servidumbres de particulares necesarios, así como los documentos suficientes en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las mismas.

Si la Administración competente no otorgase la correspondiente autorización administrativa, en relación con los proyectos presentados, se estará a lo que esta determine y, en caso de variación sustancial de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos presupuestados y aceptados por

el solicitante. De igual manera se procederá en cuanto a las posibles variaciones consecuencia de la imposibilidad de obtención de permisos de paso y establecimiento.

Si consecuencia de lo anterior se debiese incurrir en costes no contemplados en el presupuesto aceptado, la empresa distribuidora comunicará previamente a este los mismos para su aceptación y continuación de la tramitación.

La empresa distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la autorización administrativa y aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del solicitante.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa distribuidora ejecutará las instalaciones proyectadas de acuerdo con lo indicado por el solicitante.

4. FINALIZACIÓN, CESIÓN, RECEPCIÓN Y CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES

Finalizadas las instalaciones, la empresa distribuidora procederá a comunicar esta circunstancia al solicitante, para que, si así lo desea, proceda con la revisión final previa a la puesta en servicio.

4.1 Cesión de instalaciones:

No es necesario el otorgamiento de documento específico de cesión al tratarse de instalaciones

que, por imperativo legal deben pasar a ser propiedad de la empresa distribuidora.

4.2 Conexión de instalaciones:

La empresa distribuidora programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio a requerimiento del solicitante, obteniendo en los casos que se precise la pertinente Acta de Puesta en Marcha. Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de veinte (20) días naturales.

Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa distribuidora, por parte del solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con una empresa comercializadora.

ANEXO DE DATOS TÉCNICOS PARA EL MONTAJE DE LAS INSTALACIONES DE TELEGESTIÓN Y TELECOMUNICACIONES EN LOS NUEVOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DESTINADOS A FORMAR PARTE DE LA RED DE i-DE

El presente anexo de la Propuesta Previa recoge información general para Solicitantes de nuevas instalaciones de distribución originadas por nuevas solicitudes de suministro, ampliación de potencia de los existentes o instalaciones de Producción, que necesiten desarrollar nuevos Centros de Transformación para atención de distintos puntos de suministro en BT o Centros de Seccionamiento en MT.

La citada información ha de tenerse en cuenta a nivel técnico por el proyectista de las nuevas instalaciones y deberá coordinarse la solución adoptada con i-DE, requiriendo de la aceptación del planteamiento recogido finalmente en el proyecto técnico.

A nivel general se indica que la solución de equipos de Telegestión para instalar en un Centro de Transformación, homologada por i-DE consta de los siguientes equipos principales.

1. Concentrador/es de datos de medida (*el número de estos depende del N.º de secundarios de transformador que hay en la instalación*)
2. Equipo de Comunicaciones
3. Equipos de servicios auxiliares: Cargadores-Rectificadores y Baterías.
4. Antena (*para comunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G)*)
5. Acopladores de señal (*para comunicaciones por PLC en Media Tensión*)
6. Armarios de Telegestión y Telecomunicaciones para ubicación de los diferentes equipos anteriores

Estos equipos son necesarios para poder comunicar con los equipos controlados remotamente de MT y BT y los contadores que se instalen en las centralizaciones de los consumidores en BT, y dar cumplimiento así al RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden ITC 3860/2007 de 28 de diciembre.

1. ARMARIOS CON CONCENTRADOR/ES DE DATOS DE MEDIDA Y EQUIPO DE COMUNICACIONES

Los Armarios de Telegestión y Telecomunicaciones dependen del medio de comunicación que haya disponible en el lugar donde se va a instalar el nuevo centro de transformación.

Estos Armarios incluyen los concentradores de datos de medida y los equipos de comunicaciones, así como otros elementos necesarios para su funcionamiento.

En el caso de nuevos suministros que se informen con necesidad de nuevo Centro de Transformación o Centros de Seccionamiento, se pueden usar soluciones de comunicaciones basadas en redes de operadores **2G/3G/4G**, en Telecomunicaciones **PLC** de banda ancha sobre líneas de Media Tensión, **FO (Fibra Propiedad i-DE) o FTTH (Fibra propiedad Operador Movistar)**

Los armarios que se indican a continuación en este documento son los mismos que se utilizan en las instalaciones de i-DE y que han superado, entre otros, unas pruebas de aislamiento entre la parte de BT y la parte de comunicaciones que los hacen más robustos eléctricamente.

Adicionalmente, al requerirse que las celdas de MT sean automatizadas, también se deberán contemplar los equipos que permitan tal funcionalidad.

La instalación de estos y el cableado adicional que hay que acometer para conectarlos al CBT (Cuadro de Baja Tensión), a la antena o conexión de PLC de MT al conjunto de celdas de MT automatizadas, debe cumplir con lo indicado en el MT 3.51.20 "Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación".

A continuación, se muestran las diferentes opciones dependiendo del medio de comunicación y del número de Telegestiones a realizar.

Los fabricantes y equipos definidos como homologados son los únicos que tienen la tecnología necesaria y soportan las comunicaciones precisas en el modelo de Telegestión implantado en el ámbito de i-DE.

1.1 Telecomunicaciones por Operador Móvil (2G/3G/4G)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos y el equipo de comunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G).

- a. Los armarios homologados para **centros de transformación Automatizados con Telegestión** son:

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN CONTINUA	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-1BT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse aparte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT	
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE	
ATG-I-1BT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-1BT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUTEC	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

**Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA: ZIV.*

*** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS.*

Para la definición de las celdas automatizadas se atenderá a las NI.50.42.11 o NI 50.42.03 según proceda y a las especificaciones técnicas de i-DE que define los equipos/referencias de celdas y los fabricantes homologados.

Se ha de tener en cuenta que las celdas automatizadas estarán dotadas de baterías cuya fecha de fabricación no podrá ser anterior a 18 meses la fecha de la solicitud del Acta de Puesta en Marcha de Centro de Transformación o Seccionamiento. Se deberán sustituir las baterías antes de la conexión a la red si no se cumple.

- b. Los armarios homologados para centros donde **solo se precise de Telegestión** son los siguientes:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	INTERIOR/EXTERIOR	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vac (solo aplicable para un CT sin Automación MT)	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN ALTERNA	INTERIOR	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-1BT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	INTERIOR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vac (solo aplicable para un CT sin Automación MT)	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT	
ATG-I-1BT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT*	ZIV	CIRCUTOR

* El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNS

En estos casos de comunicación por Operador Móvil (2G/3G/4G), se debe instalar una antena con el siguiente código:

Códigos	Nombre antena	Modelo comercial fabricante	Fabricante
3316074	Antena 2G/3G exterior OMNI compacta, con conector SMA y aislamiento de 10Kv	WM0822UF-03	LAMBDA
3316074	Antena 2G/3G exterior OMNI compacta, con conector SMA y aislamiento de 10Kv	LTE-OMNI/SMA_12X-P010-AB-01	A-ANTENNAS

La antena se instalará en el interior del CT.

Las tarjetas SIM asociadas a este servicio, y su posterior alta en el entorno privado de i-DE se gestionan directamente entre los CRDs (instaladores autorizados que realizarán los trabajos del Entronque&Refuerzo y Puesta en Servicio) de i-DE.

Para el caso particular de **Centros de Seccionamiento**, al ser **Automatizados**, será necesario disponer obligatoriamente de Baja Tensión de i-DE en el CT (desde Red BT existente o mediante la instalación de celda de servicios auxiliares/ trafo) y cuando se determine que debe tener telecomunicaciones por Operador Móvil (2G/3G/4G), el montaje de:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	INTERIOR/EXTERIOR	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN CONTINUA	INTERIOR	PRONUtec	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1
ACOM-I-Vcc	PRONUtec	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE

1.2 Telecomunicaciones PLC de banda ancha sobre líneas de Media Tensión

Los armarios de Telegestión se tendrán que proveer de un concentrador, y los armarios de Telecomunicaciones se proveerán con la electrónica necesaria según se indica:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE TELECOMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL EQUIPO DE PLC Y SWITCH DE CONTINUA	PRONUtec	ZIV
ACOM-I-SPLIT-PASV	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA REALIZAR UNIÓN TIERRAS DE ACOPLOS Y CONTENER EL SPLITTER PASIVO	PRONUtec	
ATG-I-1BT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUtec	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE/ ARMARIO	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUtec	ZIV	EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE	GE	UVAX
			SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS
ACOM-I-SPLIT-PASV	PRONUtec		---	---	---
ATG-I-1BT	PRONUtec	ZIV	CD/NODO/SPVBT* *	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-1BT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUtec	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

*Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.

** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNS

Para el caso particular de Centros de Seccionamiento que al conectarse corten o enlacen una línea subterránea de MT por la que existen telecomunicaciones por **PLC con celdas de MT automatizadas**, será necesario disponer obligatoriamente de Baja Tensión en el CT y el montaje de:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS
			EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE.	GE	UVAX

Siempre se deberán proveer, tantos acopladores PLC como líneas de MT de propiedad de i-DE entren en dicho CT con comunicaciones PLC. Los acopladores deberán dejarse en la instalación sin montar, ya que la fase en la que se debe instalar la debe determinar i-DE durante la conexión del CT. Pero si se debe dejar las conexiones preparadas hasta la altura de las botellas terminales dentro de la celda, y cableado necesario hasta caja ACOM-I-SPLIT-PASV y de esta hasta Armario principal. Siempre de acuerdo con el MT 3.51.20 “Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación”.

Nombre Equipo	Fabricante1	Fabricante2
Acoplador capacitivo para PLC sobre Media Tensión	ARTECHE	ZIV

Es importante destacar que en el mercado no existe un estándar para esta tecnología, por lo que los equipos de los distintos fabricantes no aseguran interoperabilidad (incluso aunque tengan el mismo modelo de referencia).

Nota Importante: En el caso de conexión de Centros de Transformación en Red de 30kV, previo a la solución del tipo de celda Compacto no extensible o Modular se deberá tener en cuenta la solución de Telecomunicaciones, debido a que no existen acoplos mixtos para 30kV.

1.3 Telecomunicaciones FO (Fibra propiedad i-DE)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos, y el equipo de comunicaciones FO.

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL SWITCH DE TENSIÓN CONTINUA	PRONUtec	ZIV
ATG-I-1BT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUtec	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUtec	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS
ATG-I-1BT	PRONUtec	ZIV	CD/NODO/SPVBT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-1BT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUtec	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

**Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.*

*** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS*

1.4 Telecomunicaciones FTTH (Fibra operador Movistar)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos, y el equipo de Telecomunicaciones FTTH.

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE TELECOMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN CONTINUA	PRONUtec	ZIV
ATG-I-1BT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUtec	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUtec	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT***	TELDAT	
			SFP ONT FTTH(****)	NOKIA/MOVIST AR	NOKIA/ORAN GE
ATG-I-1BT	PRONUtec	ZIV	CD/NODO/SPVBT **	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-1BT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUtec	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

Latiguillo de Conexión de Fibra

LATIGUILLO	DESCRIPCIÓN	Fabricante 1
JUMPER SM ONT-FTTH G657A2	Latiguillo de Fibra para la interconexión entre la roseta óptica de exterior, y la ONT	ELECTROSON TELECOMUNICACIONES S.A

*Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.

** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS

***Importante! El Router 4G para este modelo de Telecomunicaciones tiene que ser TELDAT

**** La SFP-ONT es suministrada por el operador que da cobertura FTTH al centro implicado.

1.5 Nueva célula PLC

En aquellas urbanizaciones en las que se cree una célula de CTs comunicada por PLC será preciso que en uno de los centros integrantes de la nueva extensión además de los equipos anteriormente indicados, se instale un armario de comunicaciones y equipos electrónicos para realizar las funciones de Máster y Troncal de la nueva célula PLC.

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE.	GE	UVAX

Tras la conformidad al proyecto definitivo de la nueva instalación, la definición del CT/CS que tendrá la funcionalidad de Máster y Troncal será comunicada por parte de i-DE al Solicitante.

Si en el CT/CS identificado como Máster y Troncal se definen Telecomunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G) no se instalará el Switch y en su lugar se instalará el Router. El Router será instalado en un nuevo armario del tipo ACOM-I-VCC

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE

Si en el CT/CS identificado como Máster y Troncal se definen Telecomunicaciones por FO, se mantendrá el Switch al cual i-DE incorporará los elementos necesarios para la conectividad a la FO

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS

Según lo indicado en el MT 2.11.10 "Proyecto Tipo para Centro de transformación compacto en envoltorio prefabricada de superficie" **si las Telecomunicaciones del CT son distintas de Operador Móvil o PLC no TRONCAL, no podrá instalarse un centro de maniobra exterior** a excepción que se aporte la documentación proporcionada por el fabricante donde se indique claramente que el edificio dispone de espacio suficiente para los armarios necesarios.

2. DEFINICIÓN DE CÓDIGOS

La codificación de los nombres de los equipos de las tablas anteriores es la siguiente:

ATG: Armario de Telegestión. Este armario contiene un concentrador.

ACOM: Armario de Comunicaciones. Este armario contiene el equipo de Telecomunicaciones.

I: Armario de interior.

1BT: Baja Tensión definida por solo un Secundario de Baja Tensión.

Vac: Tensión de corriente alterna

Vcc: Tensión de corriente continua

PLC: Power Line Communication (comunicación por cables de MT)

ACOM-I-SPLIT-PASV: Armario de Telecomunicaciones para la conexión a tierra de los Acoplos PLC.

ARM TRANSF ADSL-ONT: Armario donde se ubica el transformador de aislamiento para Telecomunicaciones ADSL o para la ONT en Telecomunicaciones FTTH

ONT: Terminal de nodo Óptico

FTTH: Fibra Operador para proporcionar acceso a internet de alta velocidad.

3. CONTACTO FABRICANTES

Las personas de contacto de los fabricantes de los diferentes equipos son las siguientes:

Fabricante	Contacto
ZIV	ZIV-Begoña Aranzabe García (begona.aranzabe@zivautomation.com)
PRONUTEC	Miren Orozco (moi@pronutec.com)
ORMAZABAL	Jorge Plasencia (jpf@ormazabal.com)
CIRCUTOR	Francisco Javier Manzanares (fmanzanares@circutor.com)
LAMBDA	Departamento Comercial (comercial@lambdaantenas.com)
A-ANTENNAS	Mika Nylund (mika@a-antennas.se)
ARTECHE	Luis Gonzalez (lsg@artech.es)
SIEMENS	Javier Sanchez Lobon, (javier.sanchez_lobon@siemens.com)
TEL DAT	Andres Monterrubio Porto (amonterrubio@teldat.com)
GE	Fernando Pena (fernando.pena@ge.com), Giovanni Puppo (giovanni.puppo@ge.com)
PREMIUM	Ignasi Bonet (export@premium.es)
ZIGOR	Gerardo Rodriguez Martínez (grodriquez@zigor.com)
SALICRU	Ramón Falguera (ramon.falguera@salicru.com)
YUASA	Fernando Garcia (fernando.garcia@gs-yuasa.es)
ENERSYS	Cayetano Seivane Castillo (Cayetano.seivane@es.enersys.com)
URIARTE	Diana Sergaliyeva (diana.sergaliyeva@safybox.com)
UVAX	Antonio Royo Sanchis (a.royo@uvax.es)
ELECTROSON TELECOMUNICACIONES	Daniel Casado (danielcasado@electrosonteleco.com) https://www.electrosonteleco.com/contacto/

4. PASOS A SEGUIR POR PARTE DEL SOLICITANTE

Por la continua evolución de los equipos y de las zonas con distintos tipos de conexión posibles se hace imprescindible la comunicación del proyectista con el gestor técnico de i-DE para ajustar la elección del equipo teniendo siempre en cuenta el periodo de montaje de la nueva instalación referenciada al plazo de validez del expediente de nuevos suministros que se esté tramitando.

1	<p>El Solicitante incorporará en su proyecto, y de acuerdo con los proyectos tipo de i-DE, la infraestructura necesaria para la Telegestión. i-DE revisará dicho proyecto, hasta su conformidad.</p>
2	<p>Con la conformidad al proyecto, el Solicitante puede realizar las gestiones de compra necesarias con los fabricantes homologados señalados en este documento (ver puntos 3 y 4) y COMUNICARÁ A i-DE TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE, LOS FABRICANTE ELEGIDOS.</p> <p>De forma prioritaria tendrá que comunicar la marca del Concentrador y la marca del Router ya que dichos materiales son incompatibles entre las diferentes marcas.</p> <p>El Solicitante tiene que realizar los siguientes pedidos directamente a los fabricantes reflejados en este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pedidos a cada uno de los fabricantes de equipos electrónicos homologados indicados en el documento (TELDAT, GE, SIEMENS, CIRCUTOR, ZIV, ORMAZABAL,, PREMIUM, ENERSYS, ZIGOR) • Pedido a cada uno de los fabricantes de armarios homologados indicados en el documento (PRONUTEC, ZIV, URIARTE)
3	<p>i-DE incorporará en sus sistemas de gestión gráfica y en la aplicación necesaria (WebSTAR/SINTRA) para que, en el caso de los equipos de Automatización, el fabricante pueda configurar los equipos pedidos y puedan ser integrados con absoluta compatibilidad en la red de distribución el día de la conexión a red del Centro de Transformación. Los equipos de BT (Telegestión y Telecomunicaciones) no serán configurados en fábrica; dichos equipos serán suministrados con la configuración de fábrica y posteriormente en la PES serán configurados por el CRD.</p> <p>Los diferentes armarios, no podrán ser servidos por parte del fabricante si no son gestionados por i-DE en la aplicación WebSTAR/SINTRA por lo que no podrá iniciarse el proceso hasta que el solicitante informe de las marcas de los equipos de BT, MT y Telecomunicaciones.</p> <p>Cualquier cambio en los equipos de Telegestión/Telecomunicaciones informados en la Propuesta Previa serán informados en este punto</p>

4	<p>Para los equipos de Telecomunicaciones y Telegestión, los fabricantes suministrarán los que se hayan definidos en los Sistemas WebSTAR/SINTRA, pero no podrán informarlos en dichas aplicaciones, sino que tendrán la obligación de reportar la información y detalle necesarios al Solicitante para que sea entregada a i-DE y subida correctamente a los Sistemas.</p> <p>Previamente, para facilitar esta labor i-DE proporcionará al Solicitante un Excel donde se rellenará el detalle de los equipos. En WebSTAR no es necesario porque los equipos van configurados de fábrica.</p> <p>Cualquier cambio respecto a los equipos informados en la Propuesta Previa serán comunicados al Solicitante lo antes posible y solo se podrán considerar como equipos definitivos los enviados en este Excel por lo que es necesario enviar a i-DE la información de Fabricantes lo antes posible</p>
5	<p>Para los equipos de Media Tensión. Los fabricantes recibirán a través de WebSTAR/SINTRA la configuración de los equipos de Automatización para su configuración en Fábrica.</p> <p>Se ha de tener en cuenta que no se admitirán baterías cuya fecha de fabricación sea anterior a 18 meses la fecha de la obtención del Acta de Puesta en Marcha de Centro de Transformación o Seccionamiento. Se deberán sustituir las baterías antes de conexión a la red si no se cumple.</p>
6	<p>Cuando la instalación del Centro de Transformación/Seccionamiento esté terminada, deberá ser validada por i-DE de acuerdo con el MT 3.51.20 "Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación",," previo a la cesión definitiva de la instalación y conexión a la red.</p>
7	<p>En los CS es necesaria alimentación en BT desde red de i-DE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si el CS tiene una configuración \leq 3L o 2LP, se podrá optar por el conjunto compacto con celda de servicios auxiliares. • Si el CS tiene una configuración superior a 3L se podrá optar por colocar una celda de protección y un transformador para Servicios Auxiliares <p>En los CS en los que la alimentación al centro de cliente sea por medio de una Unidad Funcional de Línea, esta Unidad Funcional será la primera a colocar (primera por la izquierda), para asegurar que esta Unidad Funcional de Línea tenga Medida.</p>

D. Pedro Guzmán Pastor
Gestión de Planeamiento y Arquitectura S.L.
Po. San Francisco de Sales
28003. Madrid

Asunto: Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada del P.E.R.I “Las Cabeuelas” en el ámbito “UA-5”, en el término municipal de Guadarrama (Madrid)

2024_EXP_000008845

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II S.A.M.P.: 202400108581, por el que solicita actualización del Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada del P.E.R.I. “Las Cabeuelas” en el ámbito “UA-5”, en el término municipal de Guadarrama, se informa lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de dos años desde la fecha de emisión de este Informe hasta la presentación de los Proyectos de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A.M.P. (abastecimiento) para la obtención ante esta Empresa Pública de las preceptivas Conformidades Técnicas, así como en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías, edificabilidades y/o zonas verdes de este ámbito, o se detecten cambios en la red de abastecimiento cartografiada adscrita al Canal de Isabel II S.A.M.P. o en su régimen de presiones con los que se altere la solución recogida en este informe, los promotores deberán solicitar nuevamente el Informe de Viabilidad para esta actuación al **Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A.M.P.

Documentación recibida:

- Plano de Situación.
- Plano de Ordenación con cuadro de usos, superficies y edificabilidades de la propuesta.
- Ficha urbanística del sector.

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Técnico Comercial del servicio de distribución de agua potable entre el Ayuntamiento de Guadarrama y el Canal de Isabel II, de fecha 30 de diciembre de 2008
- Convenio de Ejecución de Infraestructuras de depuración entre el Ayuntamiento de Guadarrama y el Canal de Isabel II, de fecha 29 de septiembre de 2010.

- Informe de viabilidad para las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 del PERI “Las Cabezuelas” del término municipal de Guadarrama (Madrid).

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

Según la documentación remitida, el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada del P.E.R.I. “Las Cabezuelas” en el ámbito “UA-5”, situado al sureste del casco urbano de Guadarrama, contempla un desarrollo residencial en el que se prevé la ejecución de un máximo de 78 viviendas de tipología unifamiliar, con una superficie de 15.600,00 m², así como una superficie destinada a zona verde de 19.494,79 m².

Con estos datos, el caudal medio que demanda la actuación, y calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021), es de 1,72 l/s (148,2 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 5,15 l/s.

Por otro lado, y de acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que genera la actuación es de 205,7 m³/día.

En cuanto a la demanda de agua regenerada para el riego de las zonas verdes públicas de la actuación, y en base a las vigentes las Normas para Redes de Reutilización del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio diario del mes de máxima demanda es de 29,24 m³/día.

Respecto a la red de abastecimiento:

Para poder transportar el caudal demandado a las zonas de consumo del área de actuación se utilizarán las conducciones existentes en el interior de la misma, así como las siguientes conexiones de abastecimiento de la red de abastecimiento existente:

- Conexiones C1 y C4 en la tubería de diámetro 80 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por la calle Leopoldo Alas Clarín.
- Conexión C2 en la tubería de diámetro 200 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por la calle Guadarrama, en el punto de intersección de la misma con el viario propuesto en la nueva ordenación.
- Conexión C3 en la tubería de diámetro 80 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por la calle Laccourve, en el punto de intersección de la misma con el viario propuesto en la nueva ordenación.
- Conexión C5 en la tubería de diámetro 80 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre por la calle Lambertiana, en el punto de intersección de esta con el viario propuesto en la nueva ordenación.

En cuanto a la red de distribución interior, ésta partirá desde las tuberías y conexiones indicadas, debiendo discurrir por viario y/o espacios públicos no edificables. Igualmente, la red interior deberá ser de fundición dúctil, mallada y dará servicio a todas las parcelas de la actuación.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito "UA-5" y en el que se representan los puntos de conexión indicados, así como una propuesta del trazado de las tuberías de 80 mm y FD a ejecutar por los promotores.

En cuanto al Proyecto de la red de abastecimiento a redactar, éste deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente indicadas y deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2021). Igualmente, el Proyecto deberá remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.M.P., para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Por último, y en el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, los promotores podrán ponerse en contacto mediante el correo cartografia@canal.madrid con el **Área de Cartografía y GIS** del Canal de Isabel II S.A.M.P.

Respecto al riego de zonas verdes públicas:

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

Igualmente, se debe indicar que, en cumplimiento con la normativa vigente del Canal de Isabel II, desde las redes adscritas a Canal de Isabel II S.A.M.P. 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 a la red de agua de consumo humano. En ese sentido, se establece que la zona verde del ámbito no puede ser regada con agua proveniente de la red de distribución de agua para consumo humano.

Respecto al saneamiento y depuración:

Se deberán cumplir los requerimientos técnicos y administrativos recogidos en el informe ambiental emitido el 29 de noviembre de 2012 por la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan de Parcial de Reforma Interior de la antigua UA-5 del PERI "Las Cabezuelas". En el informe ambiental emitido, y con respecto a la depuración de los vertidos generados por el Sector y a la red de alcantarillado a ejecutar, se estableció, básicamente, lo siguiente:

- La depuración de los vertidos se realizará en la ampliación del Sistema de depuración de El Endrinal.
- La red de alcantarillado a ejecutar deberá ser de tipología separativa; debiéndose disponer dos acometidas (negras y pluviales) en las parcelas edificables.
- La red de alcantarillado del ámbito se conectará a la red de saneamiento existente de titularidad municipal, por lo que será el Ayuntamiento de Guadarrama quien deberá autorizar dicha conexión y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

Actualmente, la ampliación del Sistema de Depuración de El Endrinal se encuentra en servicio, por lo que se dispone de la capacidad necesaria para acoger los caudales de aguas negras generados por la actuación.

Igualmente, y tanto para minorar las infraestructuras de evacuación a cauce como para cumplir lo recogido tanto en el Real Decreto 35/2023 por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos, como en el Real Decreto 665/2023 por el 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 de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia del Canal de Isabel II S.A.M.P.

Por último, se debe indicar que en el caso de que el promotor de la actuación requiera información relativa a la red de alcantarillado municipal para la redacción del proyecto de alcantarillado, éste deberá ponerse en contacto con los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Condicionantes para las conformidades técnicas:

Canal de Isabel II S.A.M.P. condicionará las Conformidades Técnicas de la red de abastecimiento al cumplimiento de lo siguiente:

- A la presentación ante esta Empresa del informe ambiental emitido en cumplimiento del Decreto 170/1998, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo. En el caso de que se modifiquen los condicionantes y/o alternativas de depuración informadas para el desarrollo del Sector se requerirá la emisión de un nuevo informe ambiental.
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.

- A la aceptación por el Canal de Isabel II S.A.M.P. del informe municipal expedido en relación con la validez, titularidad y gestión de los SUDS a ejecutar para el desarrollo de la actuación.
- A la obtención de la Conformidad Técnica de la red de abastecimiento a ejecutar.

Condiciones para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de la red de abastecimiento necesarias para el desarrollo de la actuación quedará condicionado a la suscripción de la Conformidad Técnica necesaria entre los promotores y el Canal de Isabel II S.A.M.P., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en el Proyecto de abastecimiento; según proceda para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A., M.P., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la obtención de las preceptivas Conformidades Técnicas.

Condiciones para la recepción de la red y contratación de nuevos suministros:

La recepción de la red de abastecimiento, así como la incorporación de ésta en el Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A.M.P., quedará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento del ámbito.

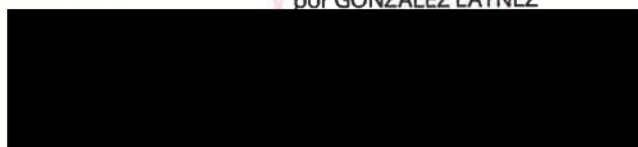
Por último, y en relación con la contratación de los nuevos suministros (abastecimiento), éstos quedarán condicionados tanto al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el presente informe como al cumplimiento de los condicionantes que los servicios de contratación del Canal de Isabel II S.A.M.P. establecieran al respecto.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, los promotores se podrán poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A.M.P., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

GONZÁLEZ

Firmado digitalmente
por GONZÁLEZ LAYNEZ



REGISTRO DE Salida
202400105420 Q14200
27.06.24 14.12.36

P.A. Coordinador de Planeamiento de Desarrollo

4 – PLANOS

LISTADO DE PLANOS:

I-01	SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE	E: VARIAS
I-02	DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO	1/1.000
I-03	TOPOGRAFÍA, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES	1/1.000
I-04	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	1/1.000
I-05	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA	1/1.000
I-05	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES DISTRIBUCIÓN DE GAS Y ENERGÍA ELÉCTRICA	1/1.000
P-01	ORDENACIÓN	1/1.000
P-02	ORDENACIÓN SOBRE ORTOFOTO	1/1.000
P-03	RED VIARIA. SECCIONES TIPO RASANTES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA	1/1.000
P-04	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA	1/1.000
P-05	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DISTRIBUCIÓN DE GAS Y ENERGÍA ELÉCTRICA	1/1.000