



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA**

MAYO 2022



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA.



ÍNDICE GENERAL

1. MEMORIA.....	1
2. NORMAS URBANÍSTICAS.....	73
3. ANEXOS.....	109
4. PLANOS.....	194

1. MEMORIA



ÍNDICE MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.	4
2. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.6	
3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	15
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.	17
4.1. Localización, superficie de los terrenos y linderos	17
4.2. Situación catastral.....	20
4.3. Edificaciones y usos existentes	20
4.4. Accesibilidad	21
4.5. Climatología	21
4.6. Geología.....	21
4.7. Geomorfología	22
4.8. Hidrología e hidrogeología.....	24
4.9. Vegetación y arbolado	25
4.10. Paisaje	26
4.11. Espacios naturales protegidos.....	28
4.12. Vías pecuarias	29
4.13. Calidad acústica.....	30
4.14. Arqueología.....	31
4.15. Movilidad y tráfico.	32
4.16. Infraestructuras existentes.....	34
5. OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DE LA ORDENACIÓN.....	36
5.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	36
5.2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	37
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	42
6.1. ZONIFICACIÓN	42
6.2. SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES	44
6.3. ESTRUCTURA VIARIA.....	48
6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.....	51
6.5. USOS.....	52
6.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	54
7. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	55
7.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.....	55
7.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.	56
7.3. RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.....	56
7.4. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	57
7.5. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.....	57
8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	58
8.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.	58
8.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	58
8.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	58
8.4. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	59
8.5. ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.....	60
9. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA VIGENTE. 61	



10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	62
11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	67
11.1. NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	67
11.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.....	68
11.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.....	68
11.4. CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.....	70
11.5. CONCLUSIÓN.....	72

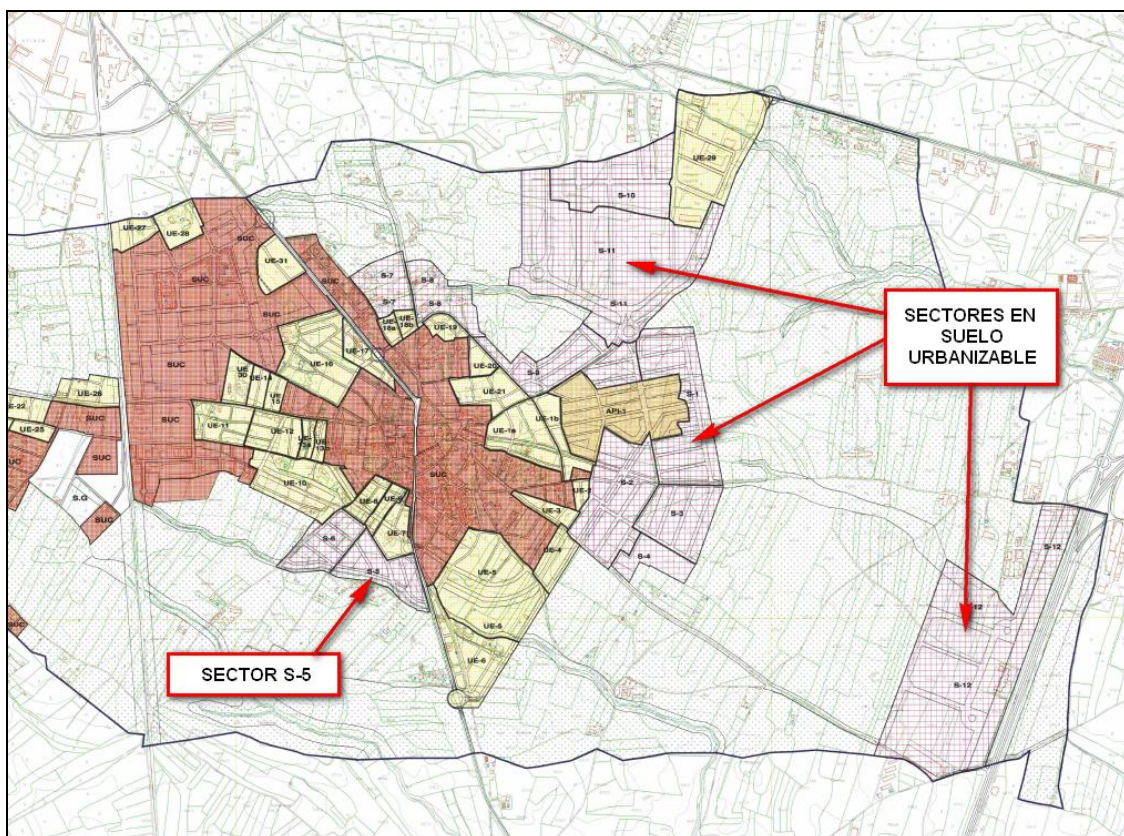


1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

El municipio de Cubas de la Sagra dispone de unas Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 20 de marzo de 2003, que han constituido desde entonces el Planeamiento General para su desarrollo.

A pesar de que su aprobación definitiva se produjo con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), el planeamiento no se encuentra adaptado a dicha Ley.

Las Normas dividen el territorio en las tres clases de suelo posibles: urbano, urbanizable y no urbanizable, definiendo en las dos primeras, ámbitos o sectores para los nuevos desarrollos. En total, las Normas Subsidiarias delimitan 12 sectores de Suelo Urbanizable, todo él sectorizado, de los cuales ocho (S-1 a S-3 y S-5 a S-9) tienen uso residencial, uno de ellos (S-4) uso equipamiento y tres (S-10 a S-12) uso industrial.



Extracto del plano de Gestión de las NNSS vigentes.

De estos sectores, tras casi veinte años de vigencia de las NNSS, no se ha desarrollado hasta hoy ninguno de los residenciales ni el dotacional, y los industriales tienen aprobada su ordenación (mediante los correspondientes planes parciales, aprobados entre los años 2005 y 2008) pero solo ha sido urbanizado uno de ellos.

La necesidad del desarrollo de este sector para cumplir los objetivos que se describirán más adelante, ha motivado al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra a tramitar una



Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias relativa al sector de Suelo Urbanizable S-5.

Como parte de las determinaciones, que para el suelo urbanizable sectorizado, señala el Art. 42 de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), y en concreto, el punto nº 5, apartado g) de dicho artículo se señala que:

“Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los Sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento”.

El Ayuntamiento, en su voluntad de posibilitar el desarrollo de este sector de suelo Urbanizable con la mayor rapidez posible, decide por tanto incorporar, como un documento de la propia Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, la presente Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Pormenorizada del Sector S-5 de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra (NNSS), constituye por tanto una propuesta de regulación pormenorizada de los usos y de las condiciones de urbanización y edificación del sector, respetando las determinaciones de ordenación estructurantes, que la modificación de las NNSS establece para el planeamiento de desarrollo.

En los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes y en la correspondiente ficha de condiciones para el desarrollo del Sector se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes como otras condiciones que sirven de base para llevar a cabo la presente Ordenación Pormenorizada.



2. RÉGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

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:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
 - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de JULIO de 2004)
 - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
 - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007)
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
 - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)



- Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
 - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (BOCM 18 de mayo de 2018)
 - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad Urbanística. (BOCM 15 de octubre de 2020)
- A nivel **municipal**, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cubas de la Sagra, aprobadas definitivamente el 20 de marzo de 2003 (BOCM número 94 de 22 de abril).

Respecto al 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, hay que destacar lo establecido en los artículos siguientes:

Art. 21. Situaciones básicas del suelo.

2.b) Está en situación de suelo rural (...) el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización (...)

Art. 7. Actuaciones de transformación urbanística

1.a).1 Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empieza la ejecución material de éstas (...)

Art. 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este



artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir 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..

(...)

Art.18 Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

(...)



b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

(...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.



En relación con la **Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, habrán de tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

La Ordenación Pormenorizada se incluye en la Modificación Puntual de las Normas subsidiarias relativa a “Ciudad de la Salud - Los Pradillos”, de acuerdo con las determinaciones, que, para el suelo urbanizable sectorizado, señala el Art. 42 de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En concreto, el punto nº 5, apartado g) de dicho artículo señala:

“Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los Sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento” (sic).

A estos efectos, serán de aplicación los Artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001 del suelo vigente, que forman la Sección 1ª del Capítulo IV (Planeamiento Urbanístico de Desarrollo) del Título II del citado texto legal. Dichos Artículos se refieren respectivamente a la Función, Contenido Sustantivo y Documentación de los Planes Parciales.

En cuanto a la “**Función**” de esta figura de Planeamiento, el Artículo 47/1 reitera la similitud de resultados finales a obtener mediante la tramitación del planeamiento de desarrollo de forma simultánea con la Modificación del Planeamiento General (como es nuestro caso), o, posteriormente a la aprobación definitiva del mismo.

El Artículo 48 indica que el “**Contenido Sustantivo**” del planeamiento parcial, implica:

- a) La definición de alineaciones y rasantes, que deberá compatibilizarse con la topografía y las tramas urbanas adyacentes.
- b) La definición de las condiciones precisas para la ejecución material de las parcelas.
- c) El establecimiento de las condiciones de edificación y de uso suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela de suelo urbanizable, pudiéndose remitir, en su caso, a Estudio de Detalle posterior el completar la ordenación volumétrica de la edificación.
- d) La localización del suelo destinado a Redes Locales de cesión, cuidando especialmente su situación y la de los espacios dotacionales
- e) La delimitación de las unidades de ejecución que se estimen conveniente para una mejor gestión del Sector.

Respecto a compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, el punto 2 del Artículo 48 precisa que, para su aprobación inicial y posterior tramitación, los Planes Parciales deben incluir:

- a) Los estudios necesarios para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todas y cada una de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos (municipales y supramunicipales), que hayan de ser utilizados por la población futura, en la hipótesis de llegar a ser residente permanente.
- b) Informe y autorización escrita de cada órgano o compañía suministradora garantizando el abastecimiento de los servicios públicos generados por la propuesta.
- c) Estudio de las infraestructuras de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión del ya existente.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

Los apartados 3 y 4 del Artículo 48, a que aludimos, se refieren a la integración adecuada de la ordenación propuesta en el desarrollo global del territorio en que el Sector quede incluido, así como a la ordenación de las redes supramunicipales y generales (interiores o adyacentes al Sector), a menos que la Administración Competente manifieste su intención de acometer dicha ordenación mediante un Plan Especial.

En cuanto a **Documentación** mínima, el Artículo 49 señala la siguiente:

- a) Memoria concisa, descriptiva de la ordenación y justificativa de su adecuación al planeamiento general (y, en su caso, de las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada que en las NNSS pudieran haber sido dispuestas).
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y Gestión de la ejecución.
- e) Normas Urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos cuando proceda.

Por otra parte, el Capítulo II del Título II de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (**Determinaciones de la Ordenación Urbanística**) define, desde



el Artículo 30 al 40, la diferencia entre el carácter estructurante o pormenorizado de las determinaciones del planeamiento general y el de desarrollo (Art. 35), las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios (Art. 36), la división y usos del suelo y las determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos.

Seguidamente, trataremos de sintetizar aquellos conceptos, que conciernen más directamente a la figura de planeamiento de desarrollo parcial (“Ordenación Pormenorizada”) que nos ocupa:

Art. 35.- Determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

Estructurantes: (PGOU).

- Clase y categoría del suelo.
- Elementos estructurantes de las redes públicas.
- División en sectores. Usos globales, Áreas de Reparto, Edificabilidades y aprovechamientos.

Pormenorizadas: (PPO u Ordenación Pormenorizada)

- Alineaciones y rasantes.
- Obras admisibles y condiciones de la edificación, instalaciones y urbanización.
- Régimen normativo de usos e intervenciones admisibles.
- Definición de redes locales, completando las generales y supramunicipales.
- Delimitación de unidades de ejecución y asignación de sistemas de ejecución.
- Las que el PGOU no califique expresamente como estructurantes.

Art. 36.- Redes públicas.

Jerarquía.

- Supramunicipales: Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid.
- Generales: Uso y servicio de los residentes en el municipio.
- Locales: Uso y servicio del Sector.

Funcionalidad.

Infraestructuras:	Comunicaciones (viarias, ferroviarias, etc.) Sociales (abastecimiento, saneamiento y depuración)
-------------------	---

	Energéticas (eléctricas, gasísticas).
Equipamientos:	Zonas verdes y espacios libres (parques y jardines). Sociales (educativos, culturales, sanitarios, etc., y demás usos de interés social)
Servicios:	Urbanos (Suministro agua, alcantarillado, energía eléctrica,..., acceso rodado y aparcamiento) Viviendas públicas o de integración social.

Art. 37.- División del Suelo.

- Punto 1) - Delimitación de zonas (recintos en que es de aplicación un mismo régimen normativo)
 - Relaciones de ponderación entre las distintas zonas (Art. 40).

- Punto 3) - Los sectores podrán ser continuos o discontinuos.

Art. 38.- Usos de suelo.

- Punto 2) - El 30% como mínimo de la edificabilidad residencial total se destinará a vivienda de protección pública.

- Punto 3) - Establecimiento en cada sector de los coeficientes de ponderación entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

- Punto 5) -Justificación de que los usos admisibles resultan compatibles entre sí y en especial con los pormenorizados, propios del uso global y que la asignación de valor de los coeficientes de ponderación no den lugar a un cambio del uso global.

Artículo 39.- Edificabilidades y aprovechamientos.

- Punto 5) - El aprovechamiento unitario de cada Sector de suelo urbanizable es una determinación estructurante que fija, discrecionalmente, el PGOU, para definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

- Punto 6) - La ordenación pormenorizada de un sector justificará que las condiciones de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario.

- Punto 7) La justificación se hará mediante el siguiente procedimiento:
 - Sobre cada zona se calculará la superficie edificable de cada uso pormenorizado.

- Se homogeneizará cada superficie edificable multiplicándola por el coeficiente de ponderación a que se destina con relación al uso característico del sector.
- La suma de todas las superficies homogeneizadas será la superficie edificable de cada zona de ordenación pormenorizada, expresada en m2 construibles del uso característico.
- El coeficiente de edificabilidad¹ del sector será el cociente de la suma de las superficies edificables de todas las zonas, incluidas en el sector, dividida por la superficie de suelo del sector y las redes públicas a él adscritas.
- El coeficiente de edificabilidad del sector deberá ser igual o inferior al aprovechamiento unitario del mismo.
- El aprovechamiento total del sector será el producto del coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo del sector y de las redes públicas a él adscritas.

En cuanto a **TRAMITACIÓN**, entendemos que la “Ordenación Pormenorizada”, al quedar integrada en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, será objeto de tramitación simultánea con la misma.

¹ Se entiende ya ponderada.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La Ordenación Pormenorizada se incluye en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra relativa Al Sector S-5, de acuerdo con las determinaciones, que, para el suelo urbanizable sectorizado, señala el Art. 42 de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ordenación pormenorizada se formula siguiendo los criterios generales de gestión y desarrollo de las NNSS de Cubas de la Sagra vigentes y de la Modificación Puntual de dicho Planeamiento General, de la que forma parte.

La justificación y oportunidad de la presente ordenación parte de la base de la necesidad del desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado S-5 de las Normas Subsidiarias, que cumplirá las condiciones de éstas y de la Modificación Puntual de la que forma parte la presente Ordenación Pormenorizada.

Asimismo, la pormenorización viene dada por la voluntad y potestad sobre el planeamiento, que se plasma en las determinaciones de la Modificación de las NNSS en tramitación, entre las que se encuentra la de pormenorizar el sector objeto de la presente ordenación.

Por tanto el presente proyecto se limita a establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, con los siguientes objetivos:

- Adecuar de la **reserva mínima de Vivienda Protegida** al estándar previsto en el art.38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, al **30% de la edificabilidad residencial** del sector.
- Adecuar la ordenación pormenorizada para destinar el total de la edificabilidad de Vivienda Protegida a **VPPL**.
- Admitir otras **tipologías para la vivienda protegida**, proponiendo el uso de vivienda colectiva en baja densidad (con un máximo de dos plantas y una ocupación de suelo máxima del 40%) que permita la reducción de la superficie de la vivienda a 100 m² construidos de media, y que compartan elementos comunes (garajes, jardines, etc.), lo que viabilizaría su promoción.
- **Incrementar el número de viviendas**, con el objetivo de reducir su tamaño medio y generar un producto más acorde con las condiciones y la demanda del municipio. En total, se propone un incremento de aproximadamente el 30% del número máximo de viviendas. Este incremento se produce en las viviendas de protección, reduciendo el número de viviendas libres.
- **Admitir otros usos lucrativos** en el sector (uso comercial, dotacional privado...) que doten de servicios, a nivel local, a este desarrollo y al entorno, para evitar desplazamientos para necesidades básicas, y que permita destinar parte de

edificabilidad a este uso y por tanto favorezca también la reducción del tamaño medio de vivienda.

- **Obtener** el suelo calificado como **equipamiento público**.
- **Crear un parque periurbano en el entorno del arroyo Valdeano** donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección al arbolado existente en el sector. Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur.
- Establecer una ordenación interior que **optimice la superficie destinada a sistemas viarios** con respecto a la ordenación viaria vinculante incluida en las NN.SS. vigentes, con objeto de ajustar la repercusión económica de su ejecución y garantizar la viabilidad económica del desarrollo. De esta forma, se proyectan manzanas más grandes que posibiliten la formación de conjuntos de vivienda unifamiliar que compartan jardines, garajes, piscinas, etc.

Según todo lo expuesto puede entenderse justificada la elaboración de la presente documentación urbanística a los efectos de su integración en la Modificación de las NNSS y tramitación conjunta con la misma.



4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL.

4.1. Localización, superficie de los terrenos y linderos

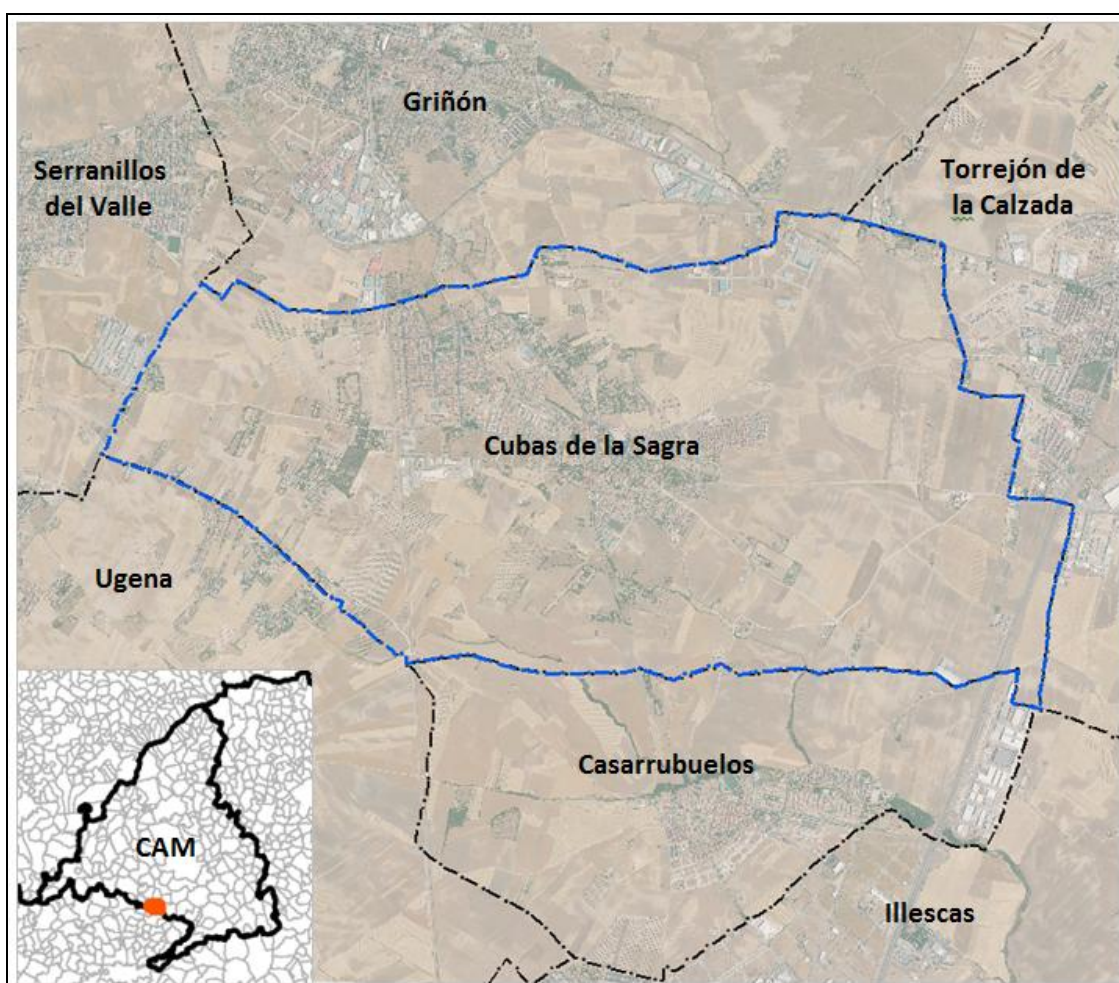
Cubas de la Sagra es un municipio perteneciente a la Corona Regional del Sur de la Comunidad de Madrid, concretamente en la comarca de la Sagra, a unos 30 km de Madrid. El municipio linda con los siguientes municipios:

Al Norte: con Griñón.

Al Oeste: con Serranillos del Valle.

Al Sur: con Ugena (Toledo) y Casarrubuelos.

Al Este: con Torrejón de la Calzada.



Delimitación del ámbito en el municipio de Cubas de la Sagra. Fuente: TMA.

El Sector de Suelo Urbanizable S-5 está situado en el borde sur del municipio de Cubas de la Sagra, con una superficie de 64.700 m² según levantamiento topográfico. Esta superficie es menor a la indicada en la ficha de condiciones de las NNSS vigentes (66.920 m²).



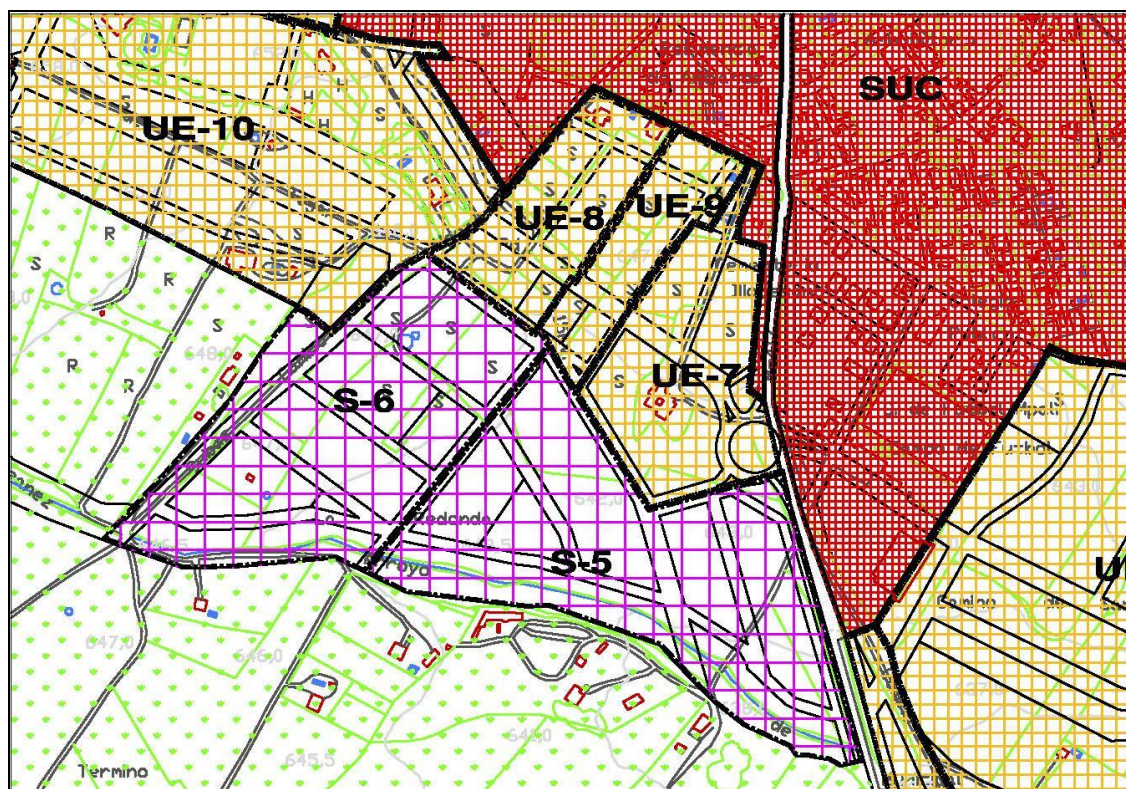


Delimitación del ámbito en el municipio de Cubas de la Sagra. Fuente: TMA.

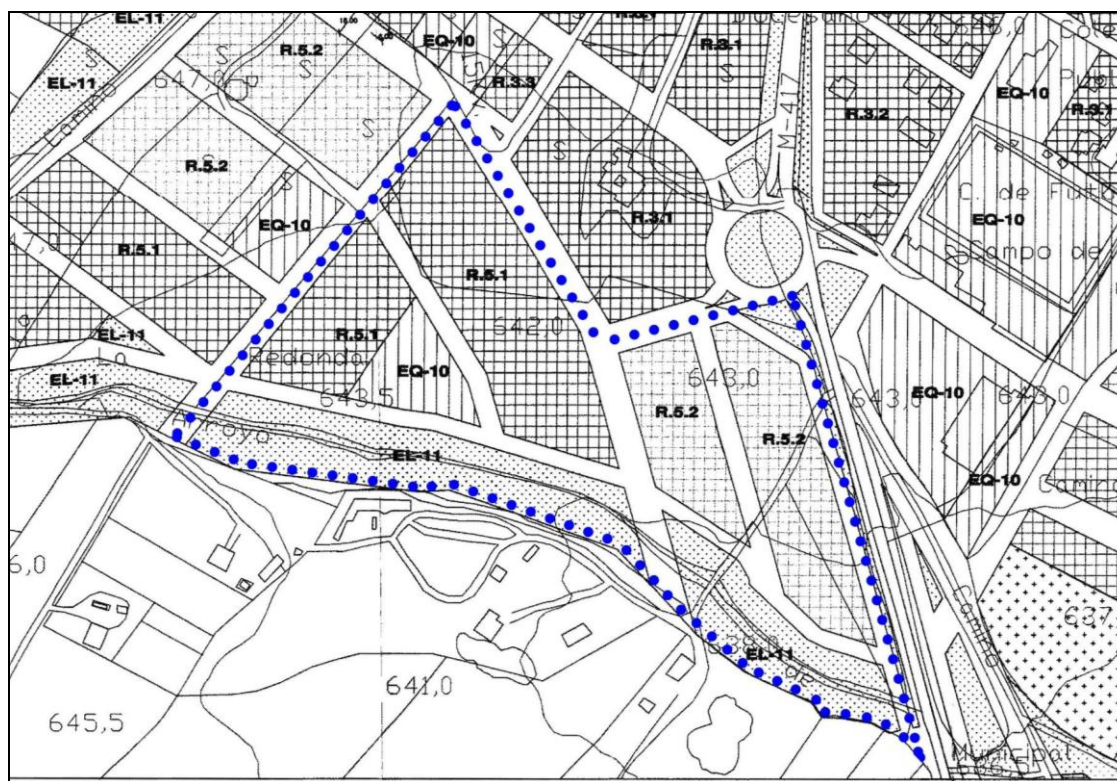
Limita al norte y oeste con futuros desarrollos urbanísticos aún no ejecutados (S-6, UE-7, UE-8 y UE-9), al este con la carretera M-417 que se configura como límite del Sector, y al sur con suelo no urbanizable.

Por el borde sur del Sector S-5 y dentro de su ámbito, discurre el cauce del Arroyo Valdeano, actualmente cegado por un camino rural; este cauce natural se considera el remate del Sector, planteando una zona verde a ambos lados del margen del Arroyo, y la transición vegetal hasta el suelo no urbanizable al sur del Sector, dedicado fundamentalmente a zonas de cultivo de secano. Esta franja verde se continúa por el borde e interior en futuros desarrollos urbanísticos.

La imagen siguiente muestra en detalle el Plano de Gestión de las NNSS vigentes de Cubas de la Sagra, donde figura el Sector S-5 con trama de color morado:

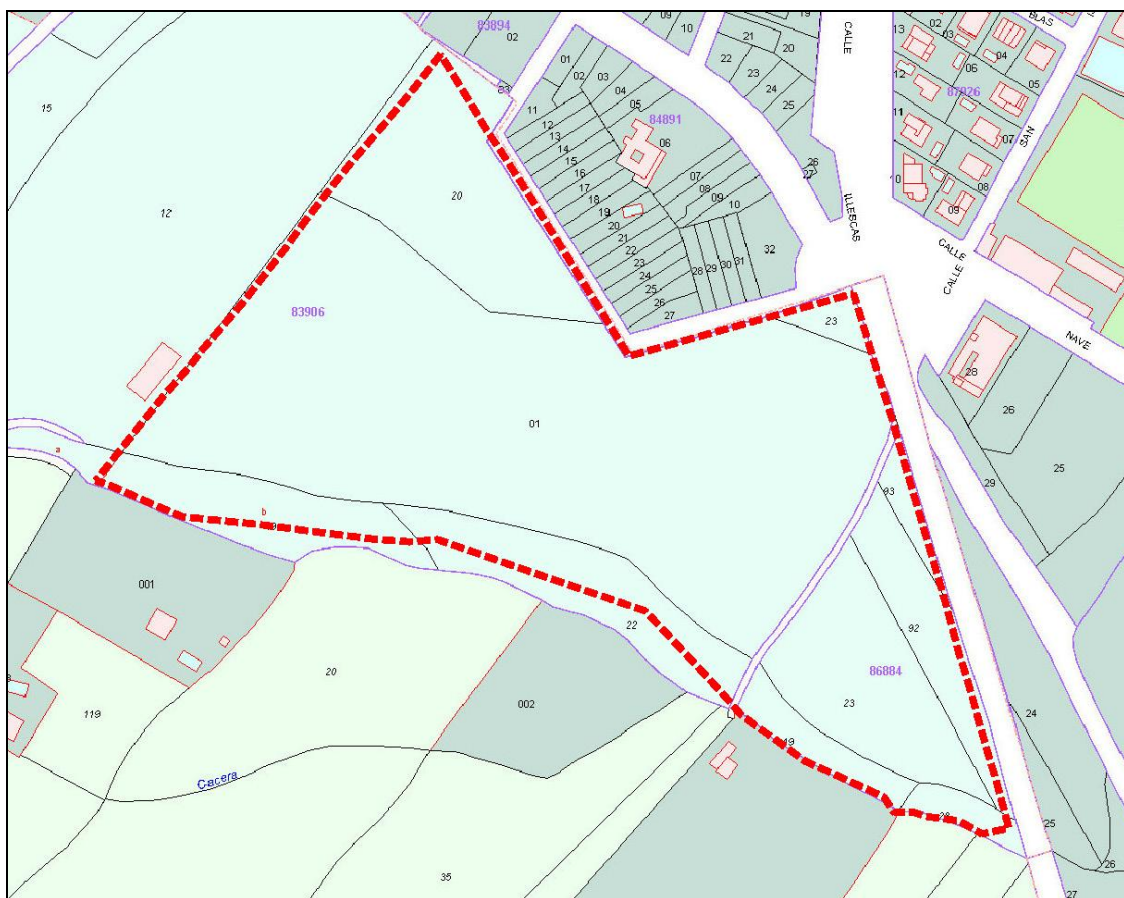


La delimitación y emplazamiento de la parcela queda detallada en el Plano 4E de Calificación y Regulación del suelo de las NN.SS., del que se muestra a continuación un detalle delimitando el Sector S-5 mediante línea de puntos azul:



4.2. Situación catastral

Delimitación sobre plano catastral:



El ámbito se compone de las siguientes parcelas catastrales, algunas de ellas parcialmente:

- Polígono 009-01: 8390601VK2489S0001GM
- Polígono 009-19: 8688419VK2488N0001IZ
- Polígono 009-19b: 8390619VK2489S0001SM
- Polígono 009-20: 8390620VK2489S0001JM
- Polígono 009-22: 8390622VK2489S0001SM
- Polígono 009-23: 8688423VK2488N0001JZ
- Polígono 009-23 (glorieta M-417): 8390623VK2489S0000BX
- Polígono 009-28: 8688428VK2488N0001HZ
- Polígono 009-92: 8688492VK2488N0001SZ
- Polígono 009-93: 8688493VK2488N0001ZZ

Todas las parcelas pertenecen al Polígono 9 de rústica.

La superficie de suelo exacta correspondiente a cada titular se concretará en el proyecto de Reparcelación.

4.3. Edificaciones y usos existentes



El sector está libre de edificaciones.

Respecto al uso del suelo, el interior del ámbito se dedica parcialmente a actividades agrarias.

4.4. Accesibilidad

La accesibilidad al sector está prevista por las NNSS desde sus límites norte y oeste. En ambos límites se sitúan viarios perimetrales desde los que se accede al sector.

Lindando con el sector, al este, discurre la carretera de la Comunidad de Madrid M-417. En la esquina noreste se prevé la ejecución de una glorieta sobre esta carretera, a la cual se conecta el viario norte del sector. El proyecto de construcción de esta glorieta se aprobó, por la Dirección General de Carreteras, en el año 2017.

La presente ordenación prevé una conexión con la carretera M-417 en la zona sureste del sector. Este punto de acceso deberá contar con autorización expresa de la Comunidad de Madrid.

El sector se encuentra en las cercanías del núcleo urbano, quedando separado de éste al norte por el ámbito UE-7.

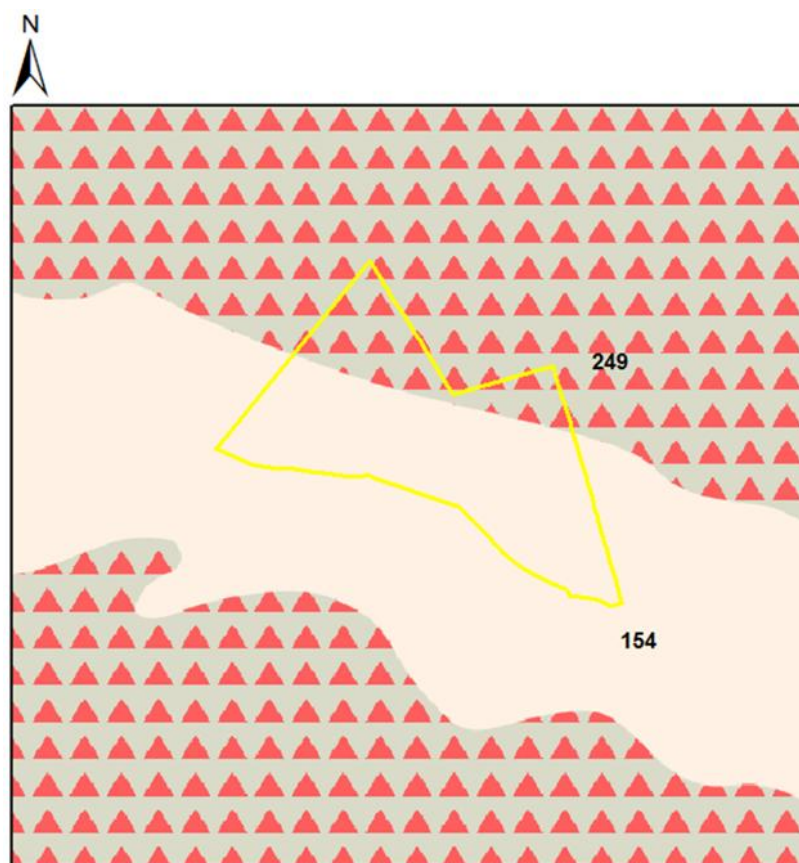
4.5. Climatología

El clima del Término Municipal de Cubas de la Sagra, puede clasificarse como un clima mediterráneo continentalizado, en el piso bioclimático mesomediterráneo superior, presentando inviernos frescos y veranos cálidos y secos. En cuanto a los vientos, predominan las direcciones Suroeste y Noreste.

4.6. Geología

El sector S-5 se encuentra dentro de la hoja 582 (Getafe) del *Mapa Geológico de España a escala 1:50.000* elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Los materiales que constituyen el ámbito se agrupan en dos conjuntos netamente diferentes. Ambos son materiales sedimentarios, los primeros (249), son materiales formados durante el Pleistoceno inferior (periodo Cuaternario) y los segundos (154) se corresponden con la época del Mioceno medio (periodo Terciario).

De manera general, son materiales sedimentarios de origen mecánico en el borde del Sistema Central y constituyen la denominada *Facies Madrid*. Dicha Facies está constituida principalmente por arcosas feldespáticas que provienen de la destrucción de los relieves graníticos y metamórficos de la Sierra del Guadarrama.



Leyenda

Delimitación del ámbito

249 Arenas con gravas y cantos, ocasionalmente limos y arcillas

154 Arcosas blancas y lutitas ocreas o rojizas

Encuadre Geológico del emplazamiento. Fuente: TMA.

4.7. Geomorfología

La estructura tectónica a la que pertenece el sector es la denominada *Fosa del Tajo*, que tiene sus bordes, al Norte, en la línea morfotectónica meridional del Sistema Central, al Sur, en contacto con la meseta toledana y al este, en la Sierra de Altomira, configurándose como un amplio triángulo que no llega a cerrarse entre la alineación toledana y las elevaciones de Altomira.

La construcción de esta fosa responde a estructuras muy antiguas, si bien debe relacionarse con el periodo de deformación del área semi-móvil celtibérica instalada en el borde oriental del Macizo Hespérico. La actividad tectónica de esta fase abarca desde el Cretácico terminal hasta el Oligoceno, aunque con periodos o pulsaciones más intensas.

Fisiografía.

Según el *Mapa de Fisiografía de la Comunidad de Madrid a escala 1:50.000 del año 1999*, el ámbito donde se sitúa el sector se corresponde con el *Dominio Fisiográfico*

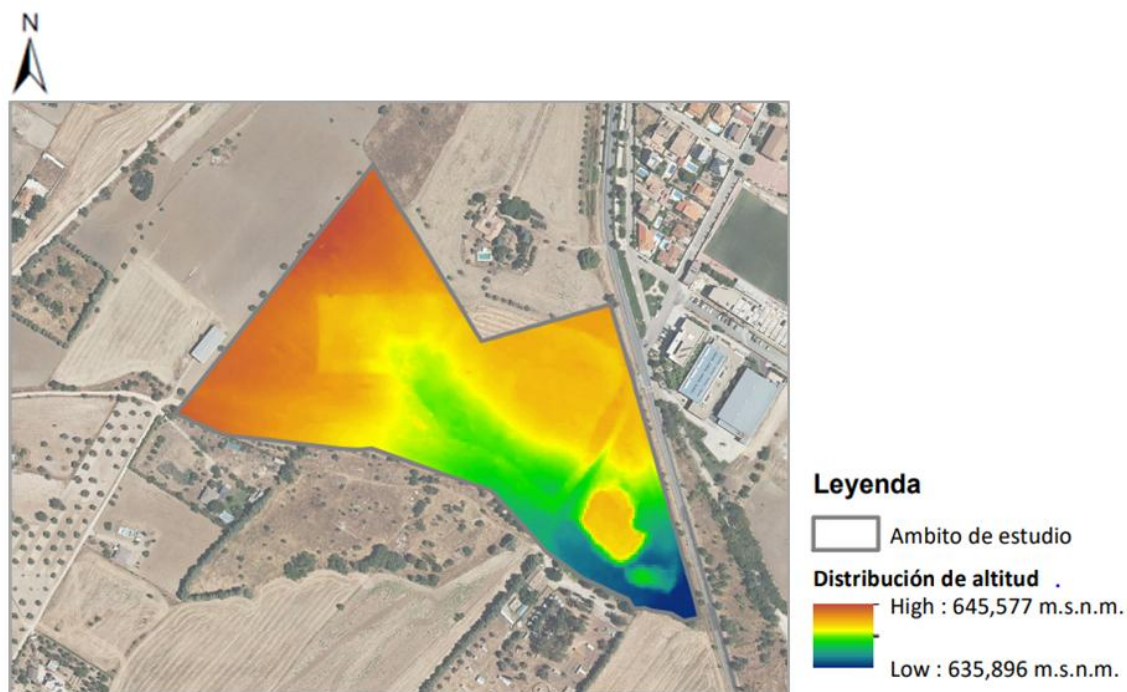


Lomas y campiñas en yesos. Además, la totalidad del sector corresponde con los elementos fisiográficos *vertientes – glacis, fondos de valle (llanura aluvial)*.

Altitud.

En el sector S-5, la zona con más altura se corresponde con la occidental, el punto más alto alcanza los 645,57 m. La altura más baja aparece en el Sureste, alcanzando los 635,89 m.

Como se puede observar, en la zona Sureste, aparece mancha con altura respecto a su entorno, lo que coincide con el acopio de tierras proveniente del yacimiento arqueológico denominado *La Redonda*, en las siguientes figuras, correspondientes con los estudios altimétrico y clinométrico realizados, se puede observar con más detalle esta particularidad.



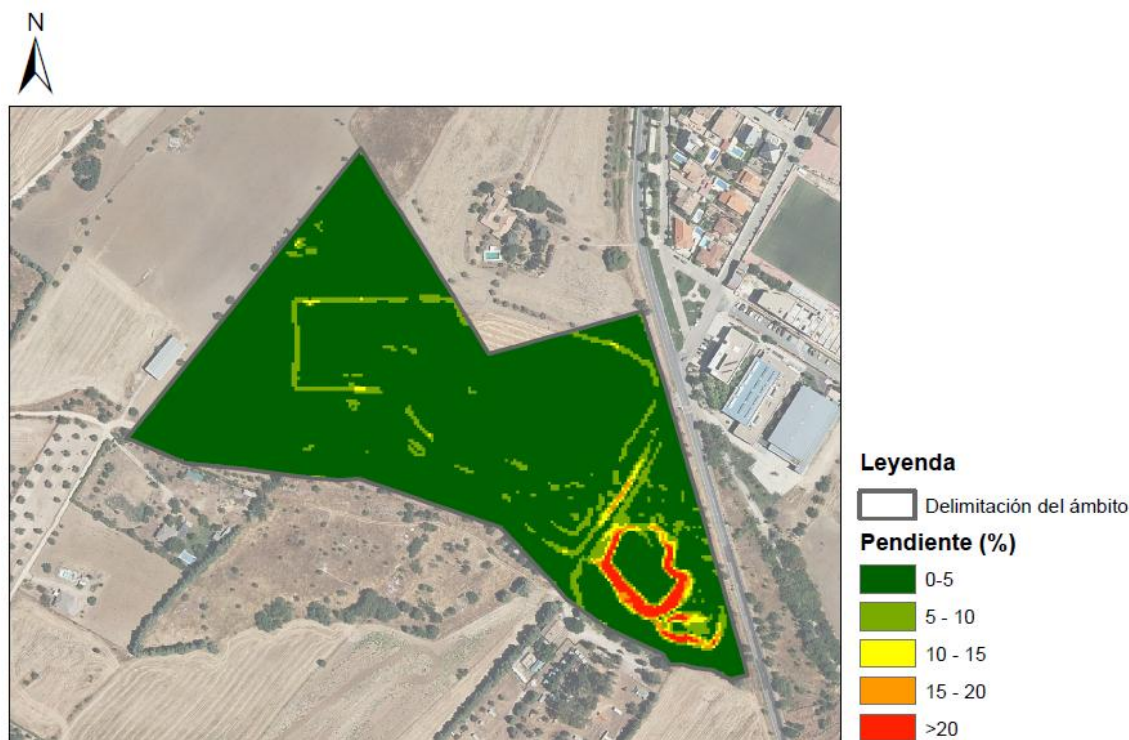
Altimetría del sector 5 a partir del MDT02 con fecha de 2016. Fuente: Elaboración TMA.

Pendientes.

La figura siguiente muestra un análisis clinométrico. Se puede observar que en la parte Sureste, aparecen zonas coloreadas en rojo representando pendientes mayores al 20% que se corresponde con la presencia de montículos que tienen unas alturas que varían desde los 0,5 metros en las zonas más estrechas y alcanzan 1 metro en las zonas más anchas. Estas pendientes son debidas al acopio de tierras proveniente de la intervención arqueológica realizada entre 2006-2008 y luego vueltas a llevar en parte al Oeste el ámbito.

Exceptuando lo mencionado anteriormente, el terreno es continuo y no presenta variaciones de alturas y pendientes significativas.



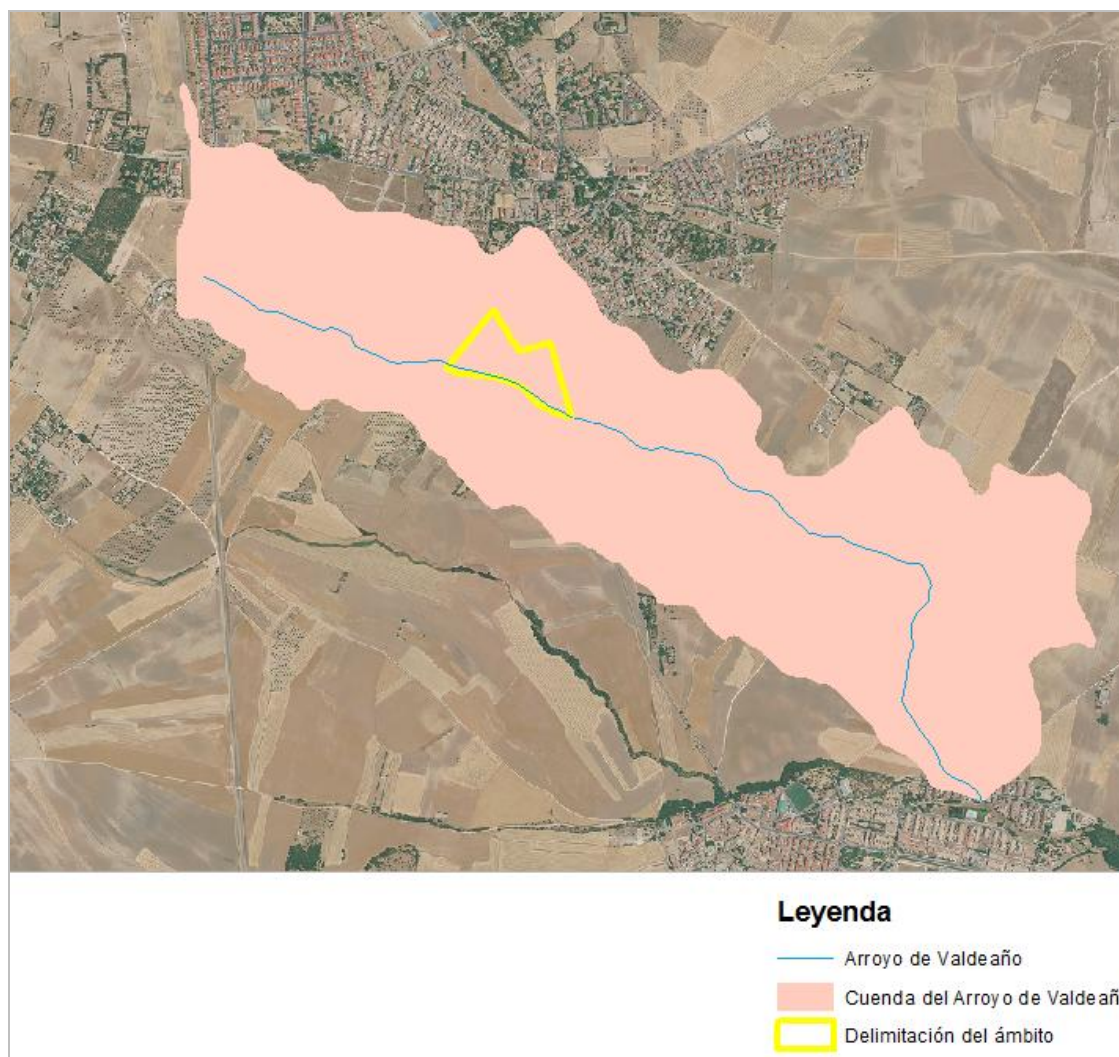


Pendientes del Sector 5 a partir del MDT02 con fecha de 2016. Fuente: TMA.

4.8. Hidrología e hidrogeología

Desde el punto de vista hidrológico, el emplazamiento se encuentra en la Cuenca Hidrográfica del Tajo. En el interior del Sector 5, en la zona más meridional en sentido Oeste-este y con un trazado rectilíneo discurre una masa de agua temporal, denominada Arroyo Valdeano que tiene una longitud de 3,79 km teniendo su nacimiento a 1,2 km y desembocando en el Arroyo de Cárcavas.

El sector 5, se encuentra completamente incluido en la cuenca hidrográfica del arroyo, es una parcela agrícola al igual que el entorno, exceptuando una vivienda en la parte más septentrional y en el lado oriental que limita con la carretera M-417, por lo que el grado de antropización es bajo y los efectos hidrológicos como la escorrentía superficial, pluviometría, la erosión hídrica tienen importancia para el desarrollo de la vegetación de ribera y el funcionamiento del arroyo.



Arroyo Valdeano y delimitación de su cuenca. Fuente: TMA.

El ámbito, se encuentra ubicado en la hoja 582 del *Mapa Geológico de España*, sobre una unidad de areniscas feldespáticas. Las areniscas feldespáticas (*unidad Tc12Ba3-Bc*). Se corresponden con materiales derivados de los procesos de sedimentación en el borde del Sistema Central y de la disgregación de materiales graníticos y metamórficos de la Sierra del Guadarrama y constituyen la denominada *Facies Madrid*.

Respecto a la unidad hidrogeología, el ámbito se localiza en la unidad 03.05, denominada *Madrid-Talavera* definida por la Confederación Hidrográfica del Tajo y forma parte de la denominada cuenca de Madrid, principalmente está compuesta por sedimentos de edad terciaria y una pequeña área rellena por arenas y calizas del Cretácico Superior.

4.9. Vegetación y arbolado

Biogeográficamente la vegetación potencial en la zona del sector S-5 correspondería con la de la *Región Mediterránea, provincia Castellano-Maestrazgo-Manchega* y sector *Manchego guadianés*.



De este modo, la vegetación potencial correspondería con la propia de la región mediterránea, series climatófilas, piso mesomediterráneo, Serie mesomediterránea manchega y aragonesa basofila de la encina (*Quercus rotundifolia*) o encina (*Bupleuro rigidi-Querceto rotundifoliae sigmetum*). VP, encinares.

A partir de la información facilitada por el *Mapa Forestal de la Comunidad de Madrid a escala 1:25.000*, el S-5 se trata de un área desprovisto de vegetación de uso agrícola, reafirmando lo visualizado en las ortofotografías.

Si bien es cierto que el arbolado es muy escaso, si existen ciertos pies tanto aislados como formando pequeños grupos de *Ulmus pumila*, *Olea europea*, *Prunus dulcis* y *Ailanthus altissima*.

El número total de árboles presentes en el Sector 5, es de 105 y el 97,14% presentan un estado fitosanitario bueno, los olmos, en concreto la especie *Ulmus pumila* es la numerosa con 68 ejemplares.

Por otro lado, cabe destacar la presencia de un total de 12 pies de *Ailanthus altissima*, especie invasora según el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

4.10. Paisaje

El uso agrícola tradicional que ha tenido históricamente el ámbito ha generado un paisaje antrópico con un suelo debilitado y ejemplares arbóreos cultivados que en la actualidad presentan un cierto valor ornamental, también, de manera natural han surgido pequeñas agrupaciones y árboles aislados. En el límite Sur, existe un fondo arbóreo de especies caducifolias ligadas al medio fluvial, que cumplen con la función de barrera visual coincidiendo con la zona de transición de ámbito con el medio rural, con un valor escénico destacable.

A lo anteriormente mencionado, hay que añadir que la cuenca visual es reducida dado que la orografía presenta pendientes reducidas y existe un único acceso al ámbito desde la M-417.



Visión interior de los terrenos del ámbito. Se aprecia la horizontalidad del terreno, la erosión del suelo y una alineación de *Ulmus pumila*.



Visión interior de los terrenos del ámbito. Se aprecia la línea telefónica y a la derecha ejemplares aislados de Olea europea.



Vista Sur desde los terrenos del ámbito. Se aprecia la línea de media tensión y el fondo arbolado hacia el arroyo.



Vista con orientación Noreste desde el interior del ámbito. Fuente: Google Maps.



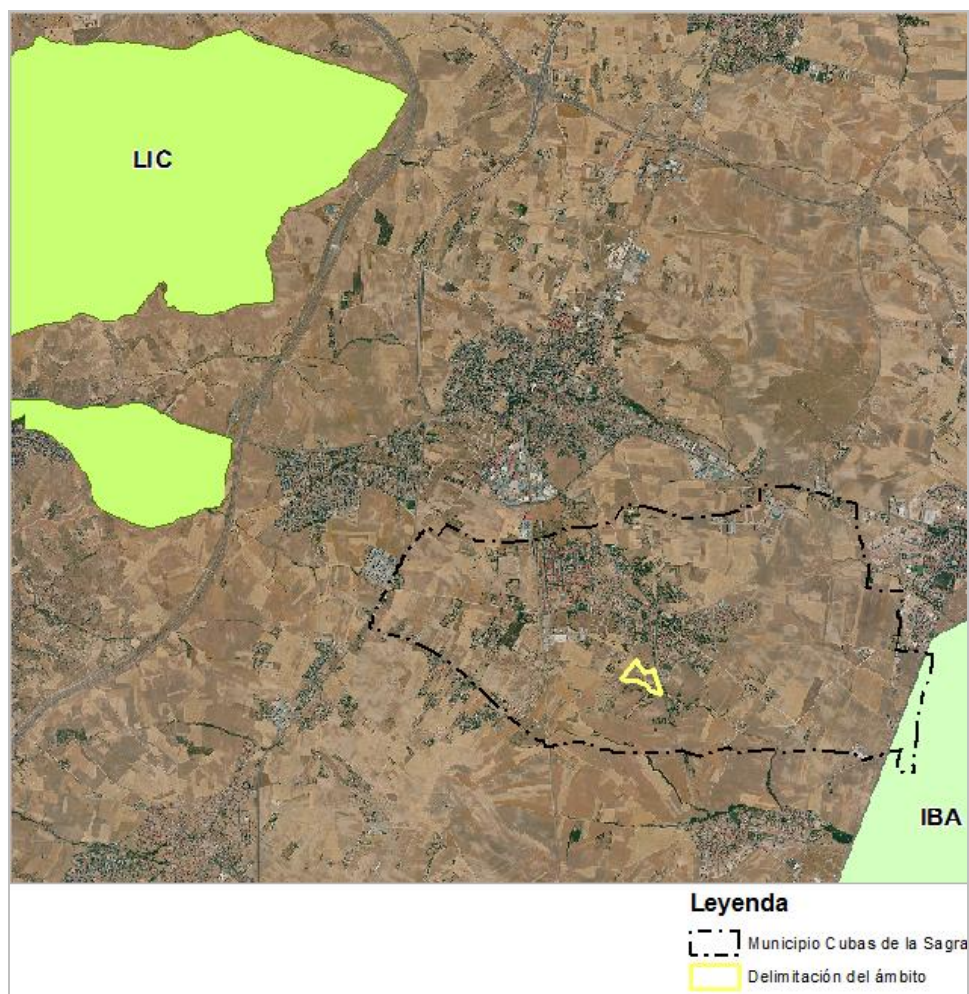
Vista Este con orientación oriental desde el interior del ámbito. Al fondo, se puede ver el casco urbano de Cubas de la Sagra. Fuente: Google Maps.

4.11. Espacios naturales protegidos

El ámbito de la MP no queda delimitado dentro de terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, ni colinda con ningún espacio natural protegido. El área protegida más próxima a la zona es el LIC *Cuenca del río Guadarrama (ES3110005)* que está a 5 km hacia el Noreste.

Por otro lado, a 2,6 km al este se ubica una IBA, (Área Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad) denominada *Torrejón de Velasco-Secanos de Valdemoro*, (393). El objetivo principal de estas áreas es la identificación, conservación y gestión de estos espacios de gran interés para la avifauna.





RN2000 del área de estudio e IBA. Fuente: TMA.

4.12. Vías pecuarias

A lo largo del límite este del S-5, al otro lado de la carretera M-417, encontramos la *Vereda de la Carrera*. Posee una longitud de 12.500 metros y una anchura legal de 20 metros, iniciando su recorrido en Moraleja de Enmedio y finalizando en Casarrubuelos. En la siguiente figura se muestra como la vía queda al margen del sector 5, por lo que las actuaciones no supondrán ninguna afectación a ésta.





Vías pecuarias en el área próxima al sector. Fuente: TMA.

4.13. Calidad acústica

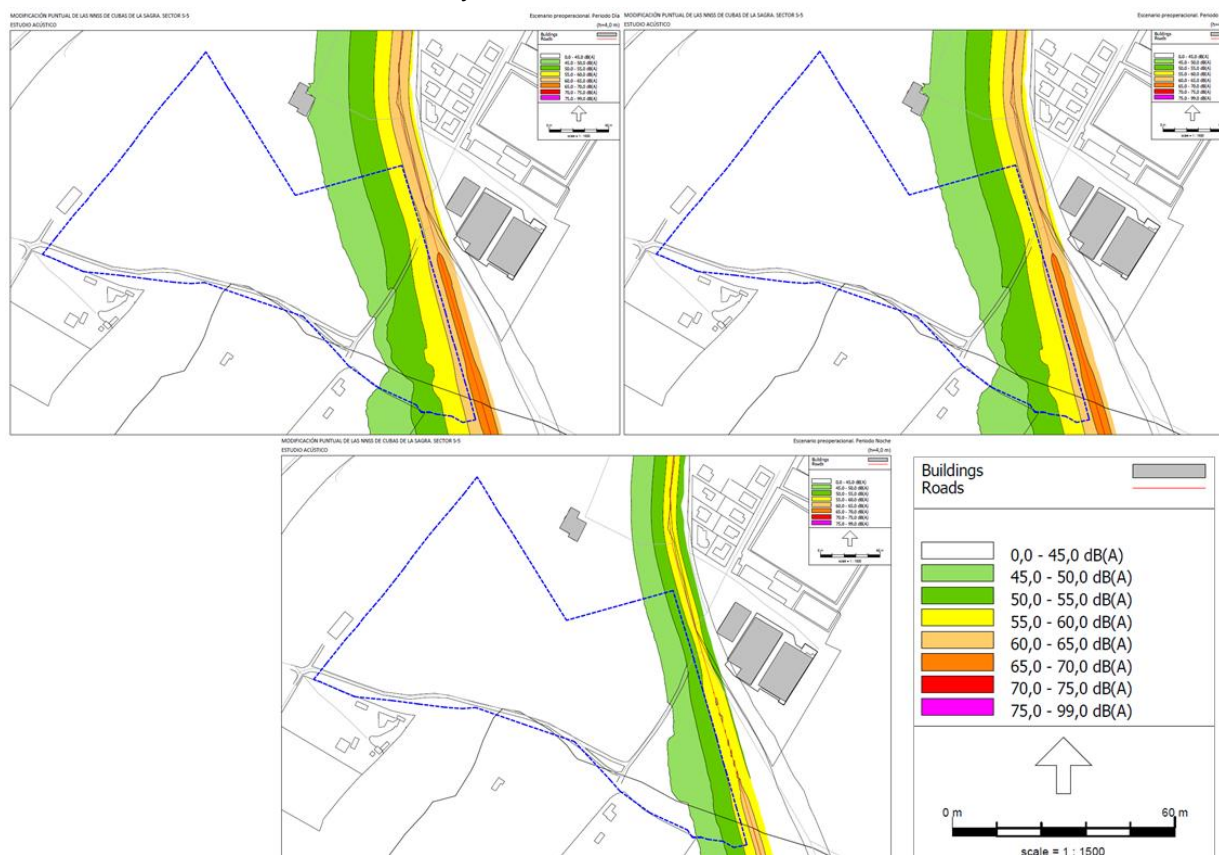
En la actualidad la única fuente de ruido con influencia acústica apreciable sobre el ámbito es el tráfico rodado de la carretera M-417, que colinda con el S-5 por el Este.

Se trata de una vía de sección convencional (un carril por sentido), titularidad regional y rango local que se desarrolla entre la M-404 (red secundaria) y la autovía A-42 (ésta última de la red del Estado), comunicando el casco de Cubas de la Sagra con el de los municipios de Griñón, al Noroeste, y Casarrubuelos, al Sureste.

A su paso por Cubas de la Sagra discurre atravesando el casco en travesía, con la particularidad de que la estrechez entre edificaciones hace que en buena parte de este tramo cuente con un único carril reversible, regulado por semáforos en sus extremos. El tramo de la carretera junto al S-5 ya cuenta con dos carriles por sentido y alberga el extremo Sur de la travesía y el inicio o fin (según sentido) de la limitación a 50 km/h.



Los mapas de ruido preoperacionales del Estudio Acústico muestran que las fuentes de ruido existentes general niveles sonoros sobre el interior del ámbito más bien reducidos, siendo la carretera M-417 la de mayor influencia.



Modelo preoperacional para el periodo Día, Tarde y Noche. Fuente: Estudio Acústico (TMA)

Los resultados del estudio acústico serán tenidos en cuenta como condicionantes de la ordenación propuesta en la presente Modificación.

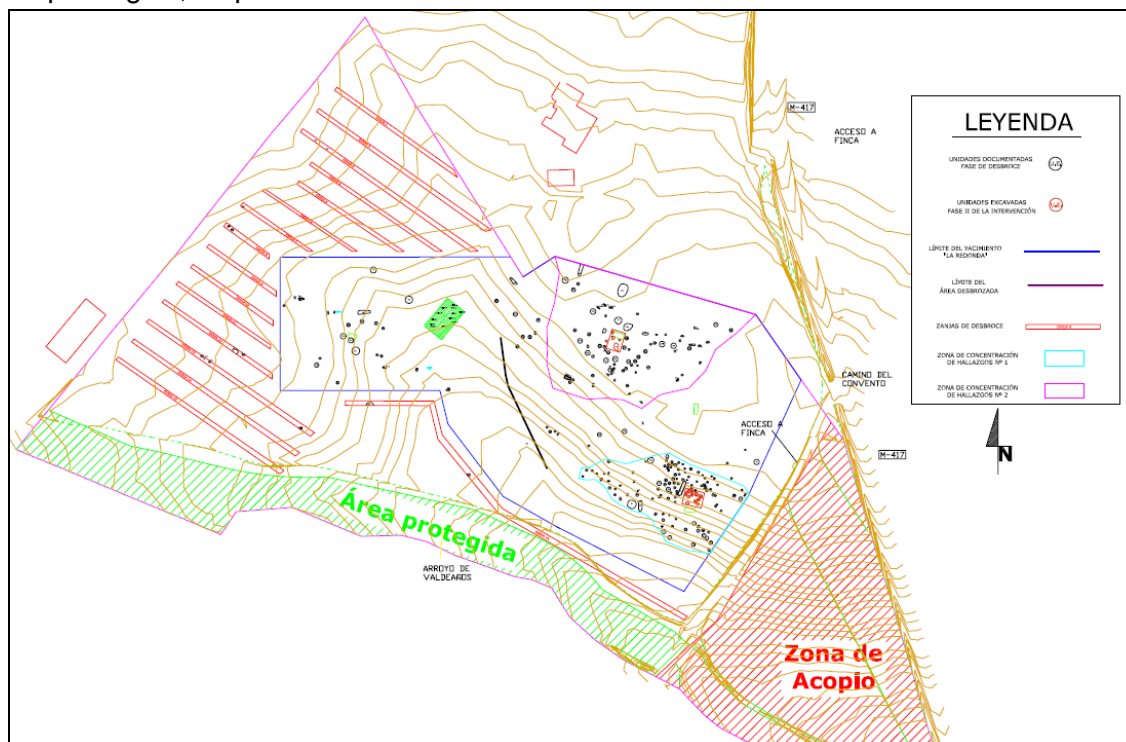
4.14. Arqueología

Según la Hoja Informativa emitida por la DG de Patrimonio Cultural de la CAM con fecha 15 de julio de 2021, en el Sector 5 de Cubas de la Sagra se documenta el yacimiento de cronología tardorromana de La Redonda - Tejas Viejas, inventariado en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid (CM/050/0021). Entre los años 2006 y 2008 se llevaron a cabo intervenciones arqueológicas en tres fases. En la primera fase de sondeos se delimitó el área de dispersión de los restos arqueológicos. Durante la segunda fase se acometieron los trabajos de desbroce y limpieza del polígono delimitado, con la documentación de numerosos restos arqueológicos formados mayoritariamente por estructuras excavadas en el terreno. En 2008 se procedió a la excavación de dos pequeñas áreas de 100 m² cada una para determinar la naturaleza del yacimiento, cuyos resultados preliminares lo relaciona con un área de silos para el almacenaje de cereal que estarían asociados a un poblado tardorromano de los siglos V-VI d.C.



Tras la paralización del proyecto urbanístico en 2008, los trabajos arqueológicos se interrumpen en este punto.

En el siguiente plano, correspondiente al Informe Preliminar de la Actuación Arqueológica, se puede ver el alcance de las excavaciones realizadas en el año 2008.



Más adelante, con fecha 23 de diciembre de 2021, la DG de Patrimonio Cultural de la CAM emite otra Hoja Informativa en la que se pone de manifiesto que a partir del año 2014 se han llevado a cabo actividades agrícolas, produciendo la roturación progresiva de las parcelas que conforman el sector S-5.

Actualmente en los terrenos del sector se están realizando unos nuevos trabajos de prospección con objeto de determinar el estado actual del yacimiento.

Por este motivo, no se podrán iniciar trabajos de urbanización sin haber finalizado los trabajos arqueológicos en curso y sin el correspondiente dictamen de la DG de Patrimonio Cultural de la CAM.

4.15. Movilidad y tráfico.

Red viaria circundante.





Actualmente el sector S-5 no cuenta con viario pavimentado, siendo accesible únicamente a través de un camino de tierra accesible desde la M-417. Este camino es accesible tanto a vehículos motorizados y no motorizados.



La vía principal es la M-417, que atraviesa el casco urbano de Norte a Sur, y constituye el único acceso al ámbito de estudio. La M-417 es una vía interurbana que conecta la M-404, al Sur de Griñón, con la A-42, atravesando los municipios de Cubas de la Sagra y Casarrubuelos.



Leyenda

-  M-417
-  Acceso
-  Camino no pavimentado
-  Delimitación del ámbito

Delimitación del sector S-5, caminos y carretera M-417.

Transporte público.

El transporte público de Cubas de la Sagra se basa en el autobús interurbano. Cuenta dos líneas de autobús:

Línea 460: entre Madrid (intercambiador de Plaza Elíptica) y Batres. Tiene una frecuencia aproximada de paso de un autobús por hora y sentido entre las 6:00 y las 22:00 en días laborables.

Línea 468: entre Getafe y Serranillos del Valle. Tiene una frecuencia de paso de tres autobuses por hora y sentido entre las 6:00 y las 22:00 en días laborables.



La parada más próxima se encuentra a unos 250 m al Norte del sector S-5, aproximadamente 3 minutos a pie.

Por tanto, el transporte público presenta poca variedad de medios de transporte y de número de líneas, aunque éstas sí tienen una buena cobertura del municipio. Se considera que la oferta de transporte público es suficiente para la demanda que genera un municipio con una población como la de Cubas de la Sagra, con unos 6.000 habitantes, si bien las frecuencias de paso resultan poco atractivas para los usuarios que se dirijan hacia Madrid (línea 460).

Medios no motorizados.

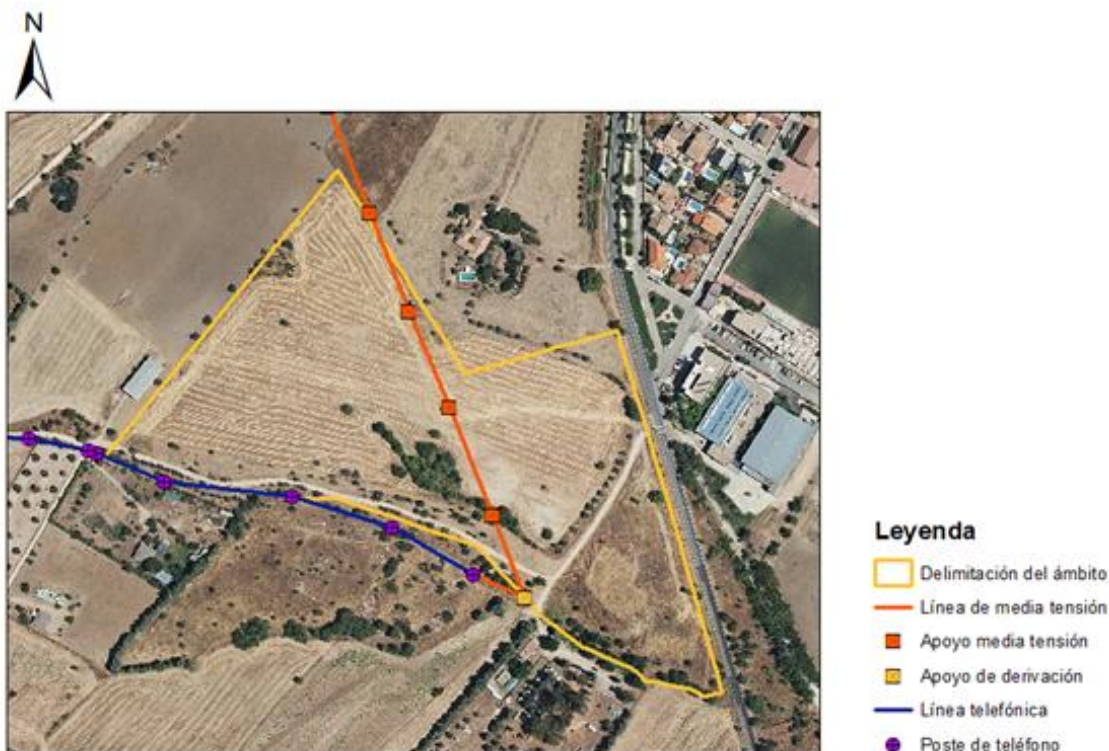
Respecto a los medios no motorizados, los usuarios que realizan desplazamientos no motorizados (peatones y ciclistas) son minoritarios, tanto en desplazamientos externos como internos.

Actualmente el sector S-5 no cuenta con un viario interno, ni un acceso pavimentado desde la M-417. Además, la M-417 no cuenta con aceras transitables, por lo que la accesibilidad peatonal y ciclista resulta complicada.

4.16. Infraestructuras existentes.

Energía Eléctrica y Telefonía.

En el sector se observa la existencia de una línea de media tensión que atraviesa el ámbito, desde el límite Sur hasta el límite Noroeste del mismo. A su vez se observa una línea telefónica que discurre cercana al límite Sur del ámbito.



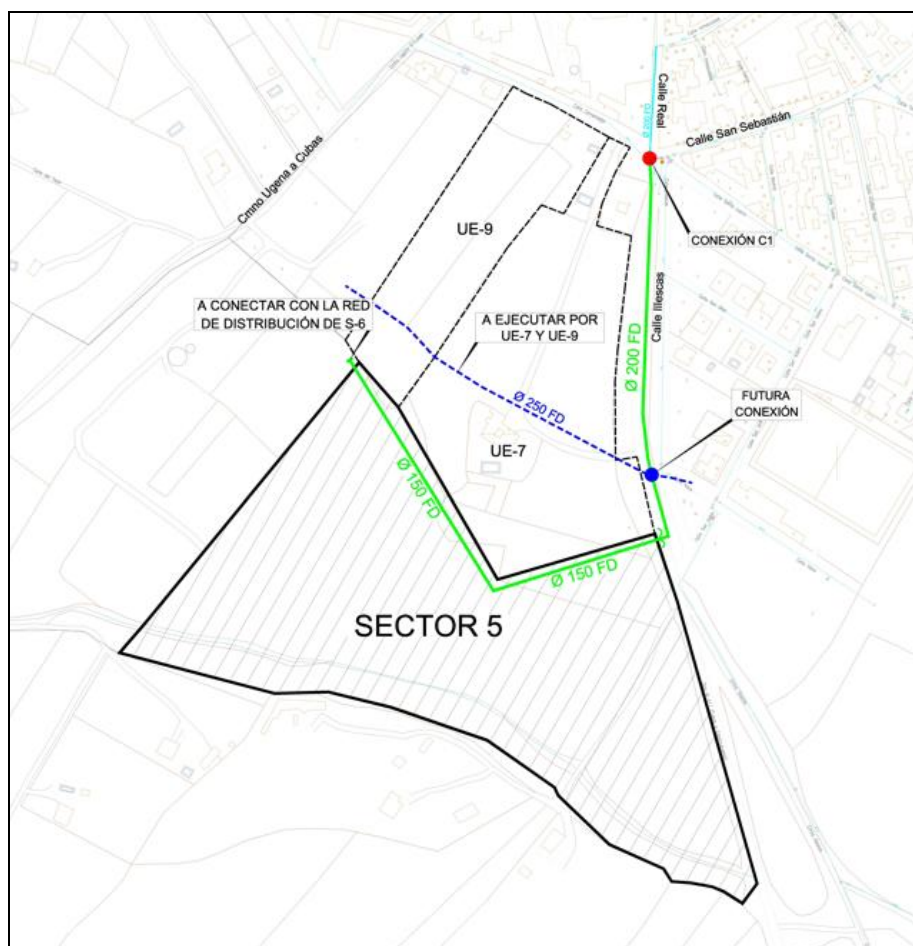
Línea de media tensión y línea telefónica presentes en el ámbito. Fuente: Datos obtenidos del trabajo de campo por TMA.

Red de Saneamiento.

En el siguiente esquema se puede comprobar la existencia de una conducción de saneamiento que discurre paralela a la carretera M-4-17 en su margen oeste. Esta conducción tiene un diámetro de 400 mm. en su parte norte y de 800 mm. más al sur.

Abastecimiento de agua.

Según el siguiente esquema, realizado por el Canal de Isabel II, apreciamos que existe una conducción a lo largo del límite norte del sector. Ésta tiene un diámetro de 150 mm. Desde la zona donde se ubicará la futura glorieta en la M-417 parte otra tubería de abastecimiento hacia el casco urbano situado al norte de diámetro 200 mm.



Red de Gas.

Existe una red de gas en el margen derecho de la carretera M-417, en los viarios correspondientes a esta zona urbana. En estas calles encontramos una red con un diámetro de 200 mm.



5. **OBJETIVOS Y CONDICIONANTES GENERALES DE LA ORDENACIÓN.**

5.1. **OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN**

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, los objetivos que se pretenden alcanzar mediante el desarrollo del Ámbito, son los siguientes:

- Adecuar de la **reserva mínima de Vivienda Protegida** al estándar previsto en el art.38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, al **30% de la edificabilidad residencial** del sector.
- Adecuar la ordenación pormenorizada para destinar el total de la edificabilidad de Vivienda Protegida a **VPPL**.
- Admitir otras **tipologías para la vivienda protegida**, proponiendo el uso de vivienda colectiva en baja densidad (con un máximo de dos plantas y una ocupación de suelo máxima del 40%) que permita la reducción de la superficie de la vivienda a 100 m² construidos de media, y que compartan elementos comunes (garajes, jardines, etc.), lo que viabilizaría su promoción.
- **Incrementar el número de viviendas**, con el objetivo de reducir su tamaño medio y generar un producto más acorde con las condiciones y la demanda del municipio. En total, se propone un incremento de aproximadamente el 30% del número máximo de viviendas. Este incremento se produce en las viviendas de protección, reduciendo el número de viviendas libres.
- **Admitir otros usos lucrativos** en el sector (uso comercial, dotacional privado...) que doten de servicios, a nivel local, a este desarrollo y al entorno, para evitar desplazamientos para necesidades básicas, y que permita destinar parte de edificabilidad a este uso y por tanto favorezca también la reducción del tamaño medio de vivienda.
- **Obtener** el suelo calificado como **equipamiento público**.
- **Crear un parque periurbano en el entorno del arroyo Valdeano** donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección al arbolado existente en el sector. Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur.
- Establecer una ordenación interior que **optimice la superficie destinada a sistemas viarios** con respecto a la ordenación viaria vinculante incluida en las NN.SS. vigentes, con objeto de ajustar la repercusión económica de su ejecución y garantizar la viabilidad económica del desarrollo. De esta forma, se

proyectan manzanas más grandes que posibiliten la formación de conjuntos de vivienda unifamiliar que compartan jardines, garajes, piscinas, etc.

La ordenación propuesta cumple dichos objetivos.

5.2. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

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 del sector.

Esta ficha, que se adjunta como anexo del presente documento, se incluye en la Modificación Puntual de las Normas subsidiarias relativa al Sector S-5, a la que la presente Ordenación Pormenorizada acompaña.

A continuación se analizan, de forma detallada, dichas determinaciones:

Condiciones de desarrollo:

- Superficie del Sector = 64.700 m²
- Uso Principal = Residencial
- Aprovechamiento Tipo = 0,325 U.A/m²s

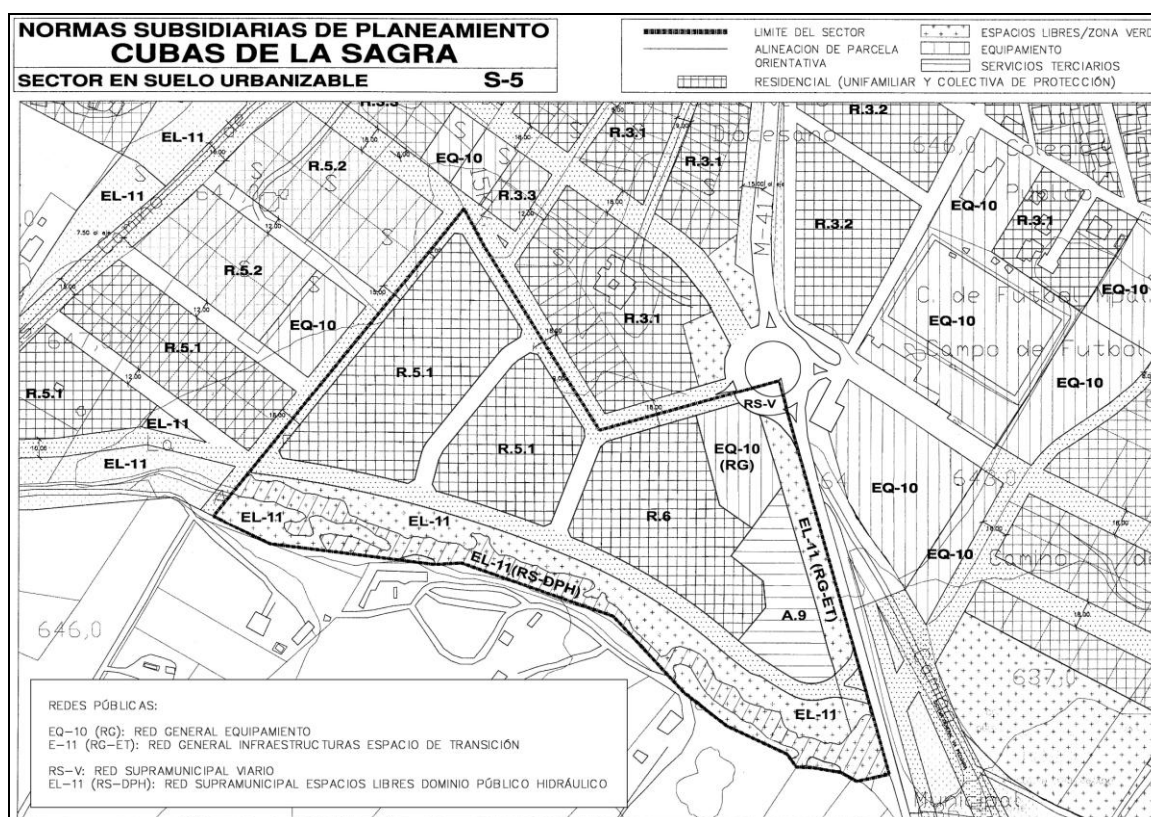
- Redes públicas Generales y Supramunicipales:

REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES	
EL-11 (RS-DPH): ESPACIOS LIBRES DPH DEL ARROYO	6.017 m ²
RS-V: INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES GLORIETA M-417	460 m ²
REDES PÚBLICAS GENERALES	
EQ-10 (RG): EQUIPAMIENTO	2.867 m ²
EL-11 (RG-ET): INFRAESTRUCTURAS ESPACIO DE TRANSICIÓN JUNTO A M-417	2.520 m ²

- Viviendas de protección: como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Actividades económicas (servicios terciarios): máximo 5% de la edificabilidad total.
- Sistema de ejecución = compensación

- Planes y proyectos de desarrollo = Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, Informe Arqueológico y Estudio Hidrológico (incluido en el Plan Parcial).
- Número máximo de viviendas = 113
- Redes públicas locales: según artículo 36 de la LSCM (mínimo 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos de cualquier uso lucrativo)
- Cesiones = 10% del aprovechamiento y Urbanización completa del sector y conexión con las redes generales, así como su refuerzo en caso de ser preciso.
- Ordenación viaria principal obligatoria.
- Situación preferente de espacios libres (zona verde junto al arroyo).

En el correspondiente apartado de esta memoria se justificará el cumplimiento de todas estas determinaciones.



Página 2 (Plano) de la ficha de condiciones del sector.

Condicionantes medioambientales.

- Vías pecuarias.

Como se ha explicado en la memoria informativa previa, existe en el margen este de la carretera M-417 una vía pecuaria, denominada Vereda de la Carrera. A pesar de su cercanía, esta vía queda fuera del ámbito por lo que no tendrá ningún tipo de afección en la ordenación del sector.



- Arbolado existente.

El ámbito se caracteriza por estar destinado al cultivo de cereal (trigo o cebada), por lo que los ejemplares arbóreos presentes carecen por lo general de relevancia ecológica, y mucho aparecen de forma espontánea.

El arbolado en el sector es muy escaso, encontrándose algunos pies aislados y otros formando pequeños grupos.

Al presente documento se acompaña un Estudio de Arbolado en el que se han tomado datos individualizados de todos los ejemplares a afectar por el desarrollo del sector.

La siguiente imagen forma parte del estudio anteriormente mencionado. En ella se puede observar el área de estudio y el límite del sector.

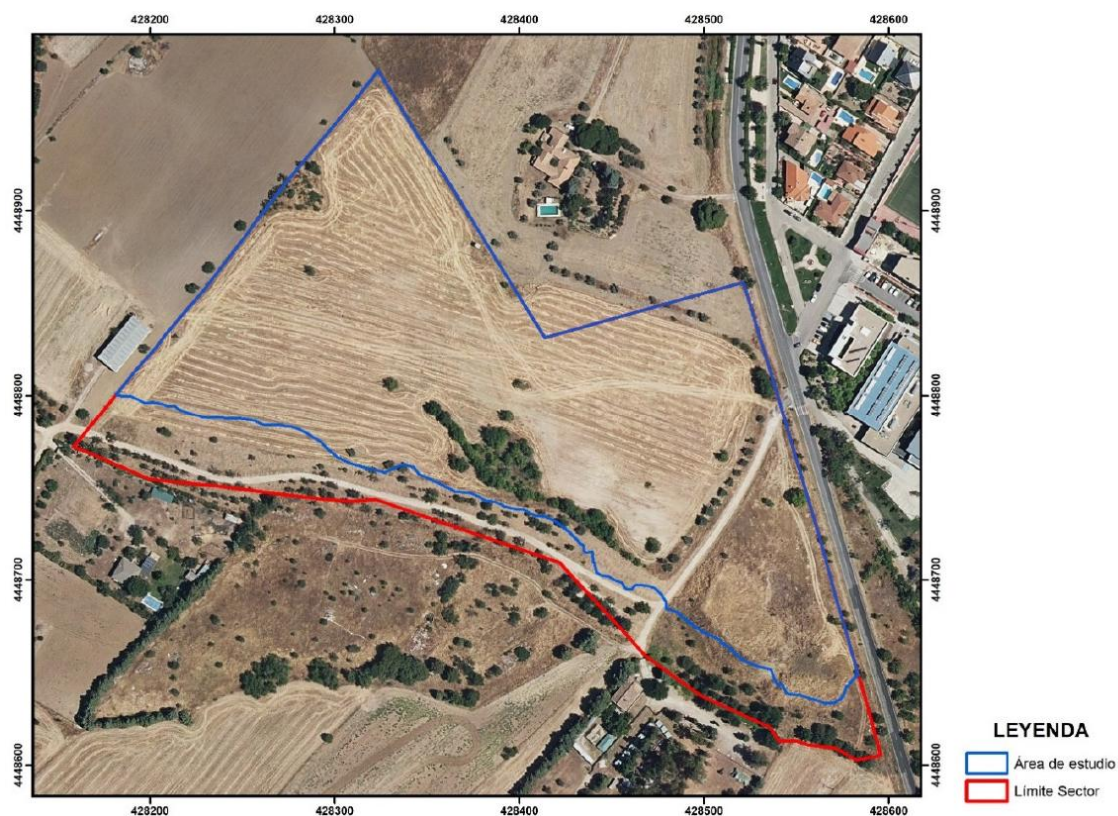


Imagen de la zona a estudiar por el estudio de arbolado. Fuente: TMA.

Como se puede apreciar, el arbolado se concentra mayormente en el extremo sur del sector. Parte de este arbolado se sitúa en el entorno del arroyo Valdeano y quedará integrado en la zona verde propuesta al sur del ámbito. Al no estar afectado por la urbanización propuesta, este arbolado no forma parte de estudio.

Según el estudio de arbolado, el número total de árboles presentes en el Sector S-5, es de 105 y el 97,14% presentan un estado fitosanitario bueno, los olmos, en concreto la especie *Ulmus pumila* es la numerosa con 68 ejemplares.

Por otro lado, cabe destacar la presencia de un total de 12 pies de *Ailanthus altissima*, especie invasora según el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.



Respecto a la ubicación del arbolado estudiado, en la zona central encontramos un conjunto de masas arboladas en su mayoría compuestas por ejemplares de *Ulmus Pumila* y en los laterales este y oeste, cercanos a los límites del sector, nos encontramos algunos pies arbóreos aislados.

Como se explicará más adelante, estos ejemplares mencionados, tanto los pies arbóreos de la zona central como los de los laterales, son los que tendrán una mayor afección por la ordenación.

- Arroyos.

Junto al límite sur del sector, discurre el Arroyo Valdeano, en sentido oeste-este. Su trazado es sensiblemente rectilíneo y por él discurre una masa de agua temporal.

Al presente documento se adjunta estudio hidrológico del arroyo mencionado y en él se determinan los límites del Dominio Público Hidráulico del mismo (DPH). En la ordenación, estos suelos se califican como Red Supramunicipal de Espacios Libres (RS-EL-DPH). Según la legislación vigente, se determina su zona de servidumbre, así como la zona de policía asignada al arroyo.

- Paisaje.

Respecto al interés paisajístico cabe destacar que en el límite sur existe un fondo arbóreo de especies caducifolias ligadas al medio fluvial, que cumplen con la función de barrera visual coincidiendo con la zona de transición de ámbito con el medio rural, con un valor escénico destacable.

A lo anteriormente mencionado, hay que añadir que la cuenca visual es reducida dado que la orografía presenta pendientes reducidas y existe un único acceso al ámbito desde la M-417.

Como se justificará más adelante en la memoria de ordenación del presente documento, la propuesta preservará este valor paisajístico, incluyendo una gran zona verde ligada al arroyo, que hará la función de fondo escénico del límite sur del sector, sirviendo de transición entre el espacio urbano y el suelo no urbanizable.

- Afección acústica.

A la presente memoria se acompaña un estudio de ruido de la carratera M-417, al este del sector.

En él, se describen los límites de los posibles usos en función de las líneas isófonas obtenidas en los trabajos de campo según la legislación vigente en materia de contaminación acústica. En este sentido, la ordenación tomará como condicionante la línea isófona (50 dB noche) para definir el límite de los usos residenciales. Como se puede ver en la ordenación propuesta, las manzanas residenciales quedan fuera de

este límite, por lo que no será necesario implantar medidas correctoras respecto al ruido de la carretera.

Usos y edificaciones existentes.

Como se mencionó con anterioridad, no existen edificaciones en el interior del sector.

El uso del suelo actualmente es agrícola, encontrándonos algunos suelos con cultivos de cereal.

Ninguno de estos factores se considera un condicionante en la ordenación propuesta.

Otros condicionantes.

-Arqueología.

Como se ha descrito en la memoria informativa, en el interior del sector se están llevando a cabo actualmente una serie de trabajos arqueológicos de campo.

Dado que, por las características de los hallazgos encontrados en los trabajos mencionados, no se debe conservar ninguna preexistencia arqueológica en su situación actual, podemos considerar que estos trabajos no suponen un condicionante para la ordenación del ámbito.

-Carretera M-417 y rotonda.

El sector S-5 queda delimitado al este por la carretera de la Comunidad de Madrid M-417. La propuesta, cumpliendo la legislación vigente en materia de carreteras (Reglamento de la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid) define el Límite de la zona de Dominio Público (situado a 3 metros de la arista exterior de explanación). Este límite se considera también el límite del sector.

Por otro lado, la Zona de Protección de la carretera, cuyo límite se sitúa a 15 metros de la arista exterior de explanación, definirá la Red General propuesta como espacio de transición (RG-I-ET) entre la carretera y el resto del sector.

También se considera un condicionante la glorieta situada en la carretera al noreste del sector. Sobre esta glorieta, actualmente sin ejecutar, existe un proyecto aprobado por la Dirección General de Carreteras en el año 2007. Su ubicación, según el proyecto mencionado, se reflejará en la propuesta de ordenación.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

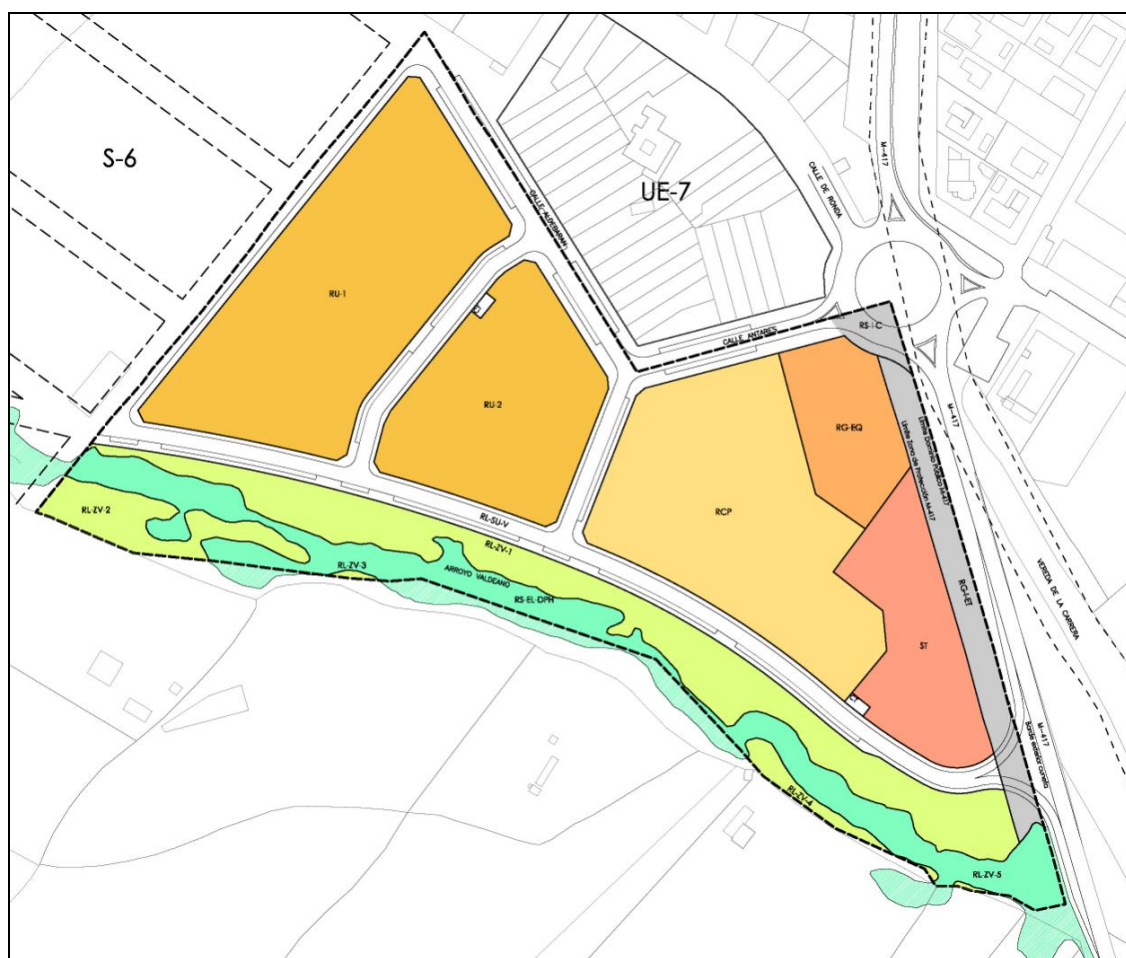
6.1. ZONIFICACIÓN

La ordenación propuesta viene condicionada por el viario obligatorio definido en la ficha de condiciones del sector.

Por un lado, en los límites norte y oeste se crean dos viales. Éstos son colindantes con la UE-7 y UE-9 al norte y con el sector S-6 (no desarrollado) al oeste, que servirán de acceso al sector desde la UE-7 y desde el sector S-6.

Por otro lado, en la zona sur del sector, en paralelo al arroyo Valdeano y a la zona verde que lo acompaña, se crea otro viario estructurante en dirección este-oeste, que constituye el remate de la trama viaria por el sur y que sirve de conexión entre el sector S-6, situado al oeste, y la carretera M-417, situada al este.

Entre los viales situados al norte y el vial sur, anteriormente descritos, se generan dos calles en dirección norte-sur que conectan ambos viales y que terminan de configurar las tres grandes manzanas que conforman la ordenación propuesta.



Esquema de la zonificación propuesta



En la mitad oeste, se sitúan dos manzanas, con forma sensiblemente trapezoidal, denominadas RU-1 y RU-2, de 11.590,80 y 6.637,20 m² respectivamente. La primera se sitúa en el límite oeste y la segunda a continuación, más al este, en la zona central del sector. Ambas manzanas se califican con uso residencial unifamiliar. En la manzana RU-2, al noroeste, se incluye una parcela destinada a Centro de Transformación.

En la mitad este del ámbito, a continuación de la manzana RU-2, se sitúa una manzana compuesta por varias zonas. La primera, situada más al oeste, denominada RCP, con 10.000 m² de superficie, está calificada con uso residencial. En ella se ubica la vivienda protección, que podrá desarrollarse en bloque abierto con tipología colectiva en baja densidad, compartiendo elementos comunes (deportivos, jardines, aparcamientos, etc.), cumpliendo las condiciones de una nueva ordenanza creada en el presente documento.

Seguidamente, al este, se sitúan dos parcelas. Al norte, junto a la glorieta de la M-417, se ubica una parcela calificada como equipamiento público, denominada RG-EQ, de 2.866,70 m² de superficie. Más al sur, igualmente apoyada en la carretera, se ubica una parcela de 4.243,40 m², denominada ST, en la que propone un uso de servicios terciarios. En esta parcela se admitirán usos terciarios y la implantación de un área de servicio en el que podrá materializarse una gasolinera y otros usos (hotelero, restauración, etc.). Al sur de esta parcela se ubica otro centro de transformación (CT) que dará servicio a esta zona.

A continuación de esta tercera manzana, en su extremo este, se plantea una zona junto a la carretera calificada como Red General de Infraestructuras Espacio Libre de Transición (RG-I-ET). Esta parcela se sitúa en la zona de protección de la M-417. En ella, al tener afección acústica, no podrá implantarse ningún uso estancial, por lo que servirá para ubicar zonas de paseo peatonal y un carril bici.

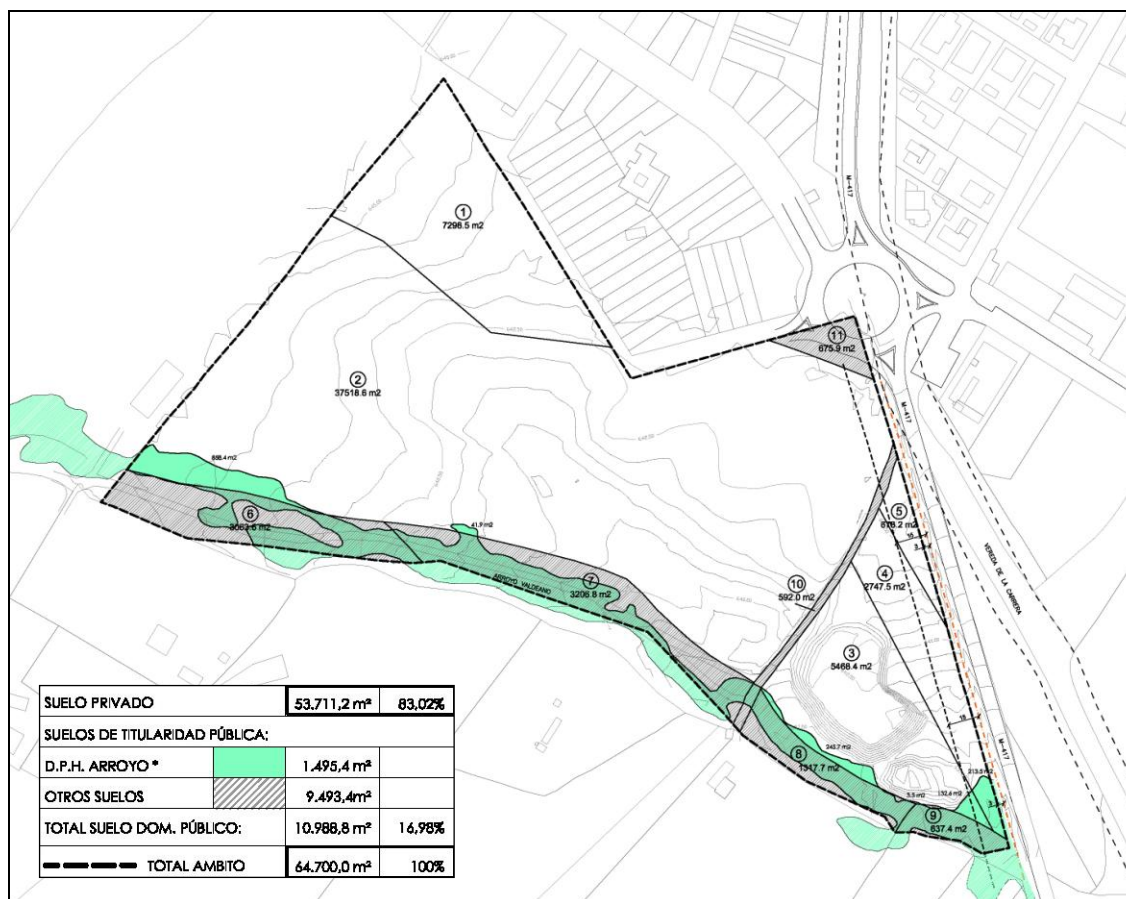
Por otro lado, en la esquina noreste del sector se sitúa la glorieta sobre la carretera M-417, anteriormente citada. El espacio ocupado por la glorieta que se incluye dentro del sector se califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras – Comunicaciones (RS-I-C), contando con 460,10 m² de superficie.

Completando la ordenación nos encontramos una manzana en el límite sur, en la que se sitúa la zona de Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdeano, calificada como Red Supramunicipal de Espacio Libres (RS-EL-DPH), que cuenta con una superficie de 6.017 m² y las zonas verdes que lo acompañan. Estos espacios, calificados como Red Local de Espacios Libres – Zonas Verdes (RL-ZV), cuentan con una superficie total de 9.020,90 m², formando, junto al cauce del arroyo un parque periurbano de considerable tamaño y de un enorme interés para el ámbito.

6.2. SUPERFICIES, APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES

En los terrenos incluidos en el sector podemos diferenciar los suelos de titularidad privada (que generará aprovechamiento urbanístico) de los de titularidad pública, que por el contrario, no se consideran generadores de aprovechamiento.

En el plano siguiente se distinguen dichos suelos:



El Aprovechamiento Tipo del sector es de 0,325 U.A./m².

En el siguiente cuadro se refleja la superficie de suelo de titularidad privada y pública y el aprovechamiento máximo total resultante:



Superficie total del ámbito	64.700,00
Suelos de titularidad privada:	
1	7.298,50
2	37.518,60
3	5.468,40
4	2.747,50
5	678,20
Total	53.711,20
Aprovechamiento tipo (U.A./m ²)	0,325
Aprovechamiento máximo (U.A.)	17.456,14
Suelos de titularidad pública:	
6 - Zona arroyo	3.063,60
7 - Zona arroyo	3.206,80
8 - Zona arroyo	1.317,70
9 - Zona arroyo	637,40
10 - Camino público	592,00
11 - Glorieta M-417	675,90
12 - DHP (no coincidente con suelo municipal)	1.495,40
Total	10.988,80

El Aprovechamiento máximo se define como la superficie construible (en m²) del uso característico del sector (Residencial Unifamiliar).

Dicho aprovechamiento es preciso entenderlo, por tanto, como resultado de los diferentes usos posibles homogeneizados respecto al característico, mediante los coeficientes de ponderación correspondientes referidos a la unidad (coeficiente del uso característico).

Según el Artículo 39.4.c) de la Ley 9/2001, *el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado.*

Por tanto, para la ordenación propuesta se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial Unifamiliar Libre 1,00
- Residencial Colectiva de Protección 0,90
- Servicios Terciarios 0,50

La proporción entre los coeficientes propuestos para la vivienda libre y protegida se corresponde con la relación entre los precios de venta de ambos usos en la zona.

Una vez definido el aprovechamiento total del sector y los coeficientes de homogeneización para los distintos usos, se describen las superficies de cada parcela, su aprovechamiento y su edificabilidad, así como otros parámetros urbanísticos.



La totalidad del suelo del sector queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión:

- Superficie Total del ámbito: 64.700,00 m²
- Suelo calificado con usos lucrativos: 32.471,40 m² (50,19%)
- Suelo calificado como redes públicas: 32.228,60 m² (49,81%)

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, la edificabilidad máxima correspondiente, el coeficiente de homogeneización y su aprovechamiento.

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Coeficiente homog.	Aprovecham.
LUCRATIVOS						
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	0,678	7.858,56	1,00	7.858,56
	RU-2	6.637,20	0,640	4.247,81	1,00	4.247,81
Total Unifamiliar		18.228,00		12.106,37		12.106,37
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	0,560	5.600,00	0,90	5.040,00
Total RBD protegida		10.000,00		5.600,00		5.040,00
Total residencial		28.228,00		17.706,37		17.146,37
Servicios Terciarios	ST	4.243,40	0,146	619,54	0,50	309,77
Total Servicios Terciarios		4.243,40		619,54		309,77
total usos lucrativos		32.471,40		18.325,91		17.456,14

Respecto al uso residencial, en el siguiente cuadro se desglosa por cada zona el número de viviendas, así como la superficie media de vivienda y de parcela.

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	Número de viviendas	Sup media vivienda	Sup media parcela
LUCRATIVOS					
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	37	212,39	313,26
	RU-2	6.637,20	20	212,39	331,86
Total Unifamiliar		18.228,00	57		
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	56	100,00	
Total RBD protegida		10.000,00	56		
Total residencial		28.228,00	113		
Servicios Terciarios	ST	4.243,40			
Total Servicios Terciarios		4.243,40			
total usos lucrativos		32.471,40	113		

Respecto a la edificabilidad residencial, se califica con uso de vivienda protegida de precio limitado (VPPL) un 31,63% de la total residencial, porcentaje superior al mínimo establecido en la legislación vigente (30%). En cuanto al número de viviendas, protegidas serán 56, lo que supone un 49,56 % del total (113 viviendas), superior al mínimo exigido en la ficha de condiciones del sector (mínimo 20% del total de las viviendas).

Para la vivienda de protección se usa como referencia la ordenanza R.6 de las NNSS vigentes. El tamaño medio de vivienda colectiva de protección se fija en 100 m², lo que permitirá la promoción de viviendas de dos y tres dormitorios.

Para la vivienda unifamiliar libre se emplea como referencia la ordenanza R.5.1 de las Normas subsidiarias, ajustando ligeramente el coeficiente de edificabilidad establecido en esta ordenanza en función de la edificabilidad resultante de cada parcela, lo que genera una vivienda con un tamaño medio de entre 313 m² y 332 m² aproximadamente.

Respecto a las ordenanzas de aplicación en las parcelas resultantes, se basarán en las siguientes ordenanzas de las Normas Subsidiarias:

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	Ordenanza de referencia en las NNSS
LUCRATIVOS				
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	0,678	R.5.1 (p>250 m ² , Ed: 0,65 m ² /m ² en NNSS)
	RU-2	6.637,20	0,640	R.5.1 (p>250 m ² , Ed: 0,65 m ² /m ² en NNSS)
Total Unifamiliar		18.228,00		
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	0,560	R.6 (1viv/ 250 m ² , Ed: 0,7 m ² /m ² en NNSS)
Total RBD protegida		10.000,00		
Total residencial		28.228,00		
Servicios Terciarios	ST	4.243,40	0,146	A.9.4 (Ed: 0,6 m ² /m ²)
Total Servicios Terciarios		4.243,40		

Redes públicas.

El siguiente cuadro muestra la superficie y el uso de las zonas de la ordenación destinadas a Redes Públicas.

REDES PUBLICAS			suelo
Dominio público Arroyo	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00
Glorieta M-417	RS-I-C	Infraestructuras	460,10
total redes supramunicipales			6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-I-ET	Infraestructuras	2.519,50
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70
total redes generales			5.386,20
Viarío	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10
total redes locales			20.365,30
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60

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.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA.

REDES PUBLICAS			suelo	s/M	mínimo LS	s/M	exceso
Dominio público Arroyo Glorieta M-417	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00				
	RS-I-C	Infraestructuras	460,10				
total redes supramunicipales			6.477,10	35,344	0,00	0,000	6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-I-ET	Infraestructuras	2.519,50				
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70				
total redes generales			5.386,20	29,391	3.665,18	20,000	1.721,02
Viaro	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60		2.748,89		
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80				
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40				
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30				
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30		2.748,89		
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80				
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10				
total redes locales			20.365,30	111,128	5.497,77	30,000	14.867,53
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60		9.162,95		23.065,65

Se califica como Red Supramunicipal el suelo previsto para la ejecución de la glorieta de la carretera M-417, así como el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Valdeano.

Como Red General se califica el espacio de protección de la carretera M-417, así como el equipamiento público.

El resto del suelo de cesión (viarío local, zonas verdes y centros de transformación) se califica como redes de carácter local.

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

Como se observa en el cuadro anterior, la superficie de suelo calificada como red pública supera, en más del triple, el mínimo exigido por la Ley del Suelo (32.228,60 m² frente a 9.162,95 m², mínima superficie obligatoria).

Por otra parte, se califica como zona verde una cantidad muy superior al 50% de las redes locales mínimas (9.020,90 m² frente a 2.748,89 m²).

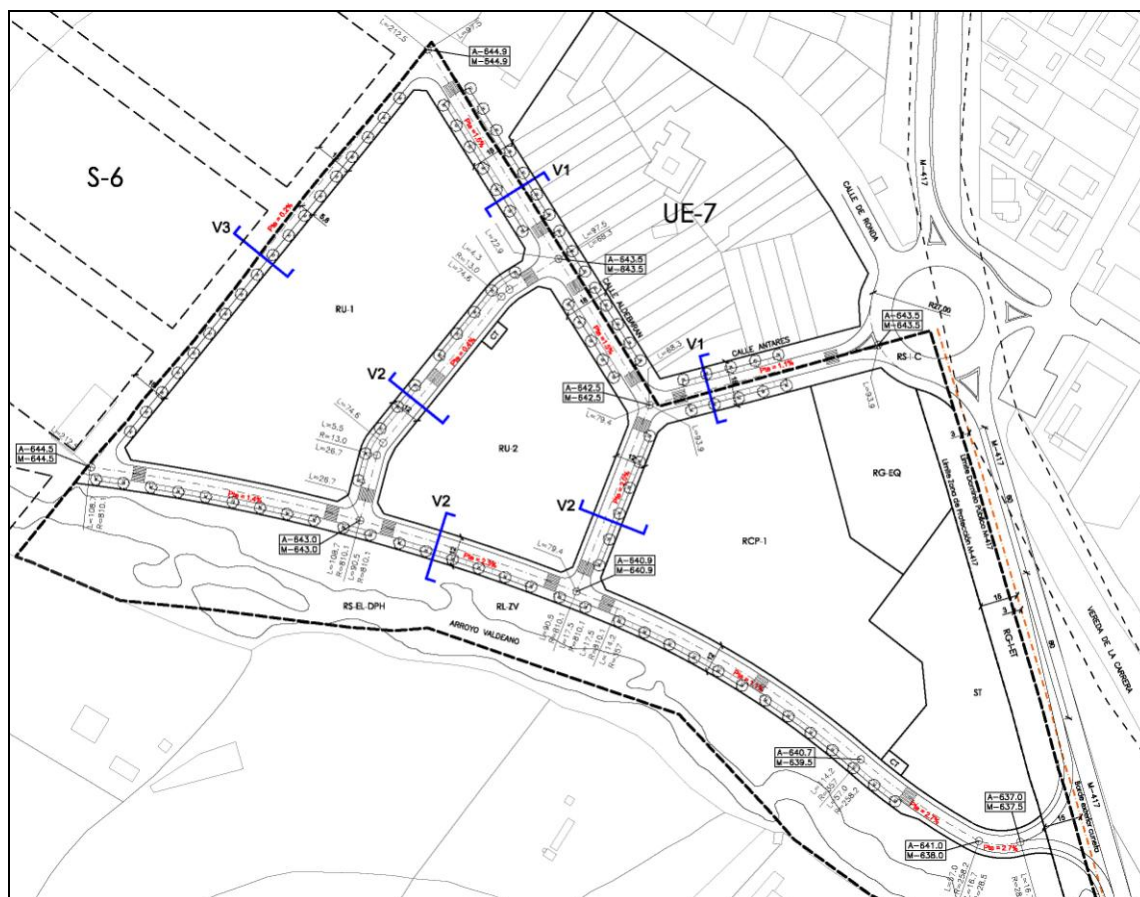
6.3. ESTRUCTURA VIARIA.

La estructura viaria propuesta viene condicionada por el viario estructurante del sector, definido por la ficha de condiciones del planeamiento vigente. Según este documento, la anchura del viario del sector deberá ser la siguiente:

- Viario Norte junto a UE-7 y UE-9: 18 metros.
- Viario Oeste junto al sector S-6: 15 metros.
- Viario interior del sector: 12 metros.

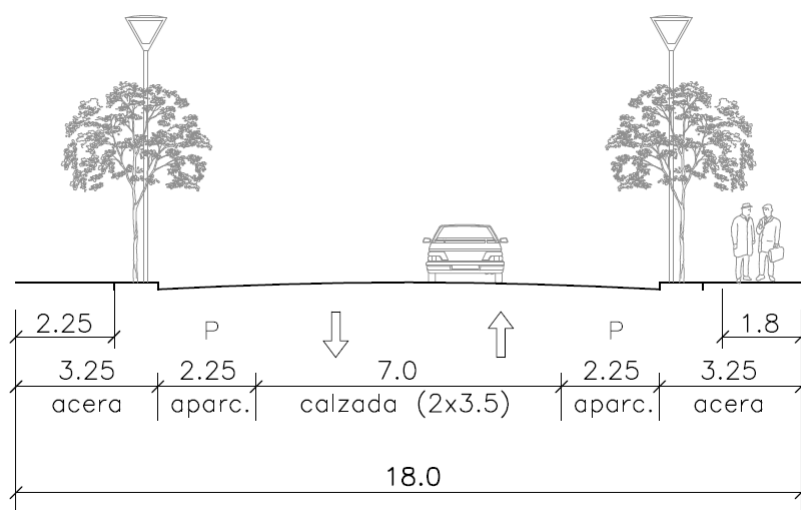
Como se puede apreciar en la siguiente imagen, se plantean tres tipos de viario en el sector, denominados V1, V2 y V3.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA.



Plano del viario del sector

El viario V1, al norte del sector y en colindancia con las Unidades de Ejecución UE-7 y U-E 9, tiene una anchura total de 18 metros, y su configuración es la siguiente: calzada bidireccional de 7 metros, aparcamientos en línea de 2,25 metros de anchura y aceras de 3,25 metros. La sección transversal es la siguiente:

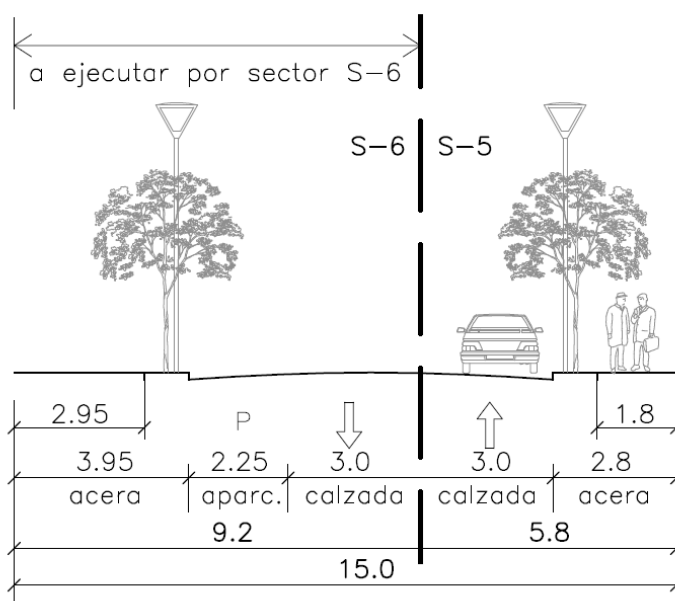


Se dispone, tanto el arbolado de alineación como los báculos de alumbrado público en la acera, dejando un espacio peatonal medio de 2,25 metros (descontando la anchura de los alcorques). La acera también albergará el mobiliario urbano (bancos, papeleras,



etc) y permitirá mantener en todo momento una anchura mínima libre de obstáculos mayor a 1,80 metros, 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.

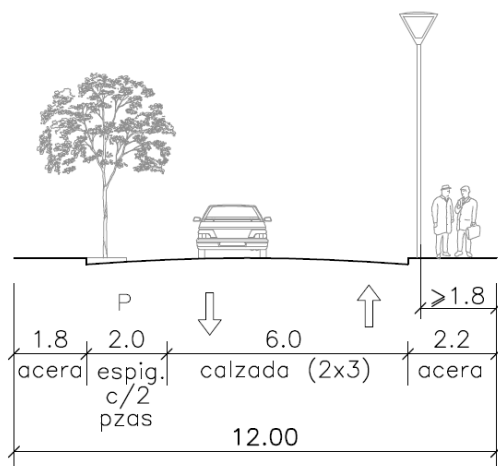
El viario V2, al oeste del sector y en colindancia con el sector S-6, se proyecta de tal forma que tenga, una vez completado por el sector en colindancia, una anchura total de 15 metros. Su configuración es la siguiente: calzada bidireccional de 6 metros, aparcamiento en línea (dentro del sector S-6) de 2,25 metros de anchura y aceras de 2,8 metros en el sector S-5 y 3,95 en el sector S-6. La sección transversal es la siguiente:



Se dispone, tanto el arbolado de alineación como los báculos de alumbrado público en la acera, dejando un espacio peatonal libre de 1,80 metros en el S-5 y de 2,95 metros en el S-6 (descontando la anchura de los alcorques). La acera también albergará el mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc) y permitirá mantener en todo momento una anchura mínima libre de obstáculos mayor a 1,80 metros, 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.

Por último, el viario interior del sector, que dará servicio a las manzanas residenciales se propone igualmente bidireccional, con una anchura total de 12 metros. Su configuración es la siguiente: calzada bidireccional de 6 metros, aparcamiento en línea (a un lado) de 2,25 metros de anchura y aceras de 2,2 y 1,8 metros. La sección transversal es la siguiente:





Se dispone el arbolado en espigones entre las plazas de aparcamiento y los báculos de alumbrado público en la acera de 2,20 metros de anchura, dejando un espacio peatonal libre de 1,80 metros a ambos lados. La acera, en el caso de que en el futuro Proyecto de Urbanización se plantee albergar mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc) se diseñará de tal forma que permitirá mantener en todo momento una anchura mínima libre de obstáculos mayor a 1,80 metros, 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.

6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Se ha procurado prever en vías públicas, una cantidad elevada de plazas de aparcamiento de 5 metros de largo y 2,25 metros de anchura para aparcamiento en línea (aproximadamente 132 plazas). La definición exacta y la localización de estas plazas se realizarán en el posterior proyecto de urbanización, con los criterios que en ese momento establezca el área de ingeniería del ayuntamiento.

La dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos de cualquier uso (en el interior de las parcelas) que exige la Ley del Suelo, queda justificada según la siguiente tabla:

USOS	Nº de manz.	edificabilidad m ² constr.	Número de viviendas	Dotación aparcamiento	ratio
LUCRATIVOS					
Residencial Unifamiliar	RU-1	7.858,56	37	111	3 por vivienda
	RU-2	4.247,81	20	60	3 por vivienda
Total Unifamiliar		12.106,37	57	171	
RCP protegida (VPPL)	RCP	5.600,00	56	112	2 por vivienda
Total RBD protegida		5.600,00	56	112	
Total residencial		17.706,37	113	283	
Servicios Terciarios	ST	619,54		9	1 cada 75 m ² c
Total Servicios Terciarios		619,54		9	
total usos lucrativos		18.325,91	113	292	275

Min LSCM (1,5 p/100 m²c)



La dotación obligatoria para cada manzana se establece en la ordenanza particular.

Así, las 275 plazas mínimas exigidas por la L.S.C.M $[(18.325,91/100) \times 1,5 = 275]$ quedan justificadas sobradamente.

6.5. USOS.

En los suelos con carácter lucrativo, la Ordenación plantea tres usos principales: residencial unifamiliar, residencial colectivo (vivienda protegida) y servicios terciarios.

Uso Residencial Unifamiliar

Se califican con este uso las dos manzanas situadas al oeste del sector.

La ordenanza de referencia será la Vivienda unifamiliar, Tipo R.5.1. Edificación pareada, adosada, en hilera o agrupada sobre parcelas mínimas de 250 m².

El total de viviendas de este tipo será 57, todas ellas libres.

Uso Residencial Colectiva

En la siguiente manzana al este de las de vivienda unifamiliar libre anteriormente descrita se sitúa la zona destinada a vivienda colectiva de protección. Se plantea el uso residencial multifamiliar, en tipología de bloque abierto.

La ordenanza de referencia será en este caso la R.6 (Vivienda Colectiva) de las NNSS vigentes. Esta ordenanza contempla una tipología de vivienda colectiva con una configuración similar a la tipología residencial unifamiliar agrupada, permitiendo la división horizontal. Las parcelas deberán tener un mínimo de 250 m² de superficie por cada vivienda.

La ordenanza planteada (RCP) en el presente documento se asimila a esta ordenanza existente con la salvedad principal de permitir una densidad mayor de vivienda. Las parcelas tendrán una superficie media aproximada de 178 m² por vivienda.

En este uso se plantea un máximo de 56 viviendas de protección (VPPL) con una superficie media por vivienda de 100 m².

Uso Servicios Terciarios

La parcela con este uso se localiza al este del sector, junto al espacio de protección de la carretera M-417.

Su objeto es poder construir una edificación con uso comercial (pequeño comercio que de servicio a la zona), así como una estación de servicio vinculada a la carretera. Este tipo de instalaciones, localizadas en el interior de los suelos urbanos, permiten dar servicio a los residentes del entorno sin necesidad de realizar desplazamientos, contribuyendo de esta forma a una movilidad más sostenible.



La ordenanza de referencia será la denominada A.9.4 (Actividades Económicas – Servicios Terciarios Comerciales).

La Ordenación Pormenorizada plantea una ordenanza (ST) basada en la anteriormente citada que permita la implantación de los usos mencionados.

Uso Equipamiento Público

Se corresponde con la zona, localizada en la esquina noreste del sector, calificada como Red General de Equipamiento. Su superficie es de 2.866,7 m².

El acceso a la parcela se realizará preferentemente desde el viario norte junto a la glorieta sobre la M-417.

La ordenanza de aplicación se basará en la denominada EQ-10 (Dotaciones y Equipamientos) en las Normas Subsidiarias, adaptándola a las condiciones específicas de la parcela.

Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (red viaria)

Excepto la zona que queda calificada como Red Supramunicipal de Infraestructuras – Comunicaciones (RS-I-C), correspondiente a la glorieta de la carretera M-417, el viario planteado para el sector se considera, por su carácter, Red Local. La calificación del viario del sector, por tanto, es la de Red Local de Servicios Urbanos – Viario (RL-SU-V).

Junto al límite este del sector se localiza una franja de terreno, de 12 metros de anchura, coincidente con la zona de protección de la carretera M-417. Esta zona se califica como Red General de Infraestructuras Espacio de Transición (RG-I-ET). En esta zona, al tener afección acústica, no podrá implantarse ningún uso estancial, por lo que en él se situarán zonas de paseo peatonal y un carril bici.

Las ordenanzas de aplicación se basarán en las denominadas UI-12 (Servicios Urbanos e Infraestructuras) y RV-13 (Red Viaria y Aparcamiento) en las Normas Subsidiarias.

Ya se ha escrito en detalle su configuración.

Uso de Servicios urbanos (Centros de Transformación)

Se trata de dos parcelas que se destinarán a localizar los centros de reparto o transformación. Se califican como Red Local de Servicios Urbanos – Centro de Transformación (RL-SU-CT). 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 espacios libres (Zonas verdes y Arroyo)

Las zonas verdes destinadas a parques y jardines, 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 al sur del sector, acompañando el curso de arroyo Valdeano. Se califican como Red Local de Zonas Verdes (RL-ZV).

Por su parte, el Dominio Público del arroyo se califica como Red Supramunicipal de Espacios Libres – Dominio Público Hidráulico (RS-EL-DPH).

La ordenanza de aplicación se basará en la denominada EL-11 (Espacios Libres y Zonas Verdes) en las Normas Subsidiarias, adaptándola a las condiciones específicas de la parcela.

6.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La presente Ordenación Pormenorizada 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.

En los planos se recogen dichas redes de forma esquemática, ya que las mismas serán debidamente desarrolladas en el correspondiente proyecto de urbanización de tramitación posterior. Se indican asimismo los puntos y formas de conexión de estas redes con las generales de la ciudad, de forma que se garantice su adecuada integración.



7. GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Respecto a compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas, el punto 2 del Artículo 48 de la LSCM precisa que los Planes Parciales deben incluir:

- a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.
- b) Informe y autorización escrita de cada órgano o compañía suministradora garantizando el abastecimiento de los servicios públicos generados por la propuesta.
- c) Estudio de las infraestructuras de saneamiento.
- d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobre congestión del ya existente.
- e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

7.1. INTEGRACIÓN DE LA POBLACIÓN FUTURA EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Se considera que la población futura generada por el desarrollo del Sector serán los habitantes de las viviendas propuestas.

Considerando los siguientes datos, obtenidos del Instituto de Estadística de la comunidad de Madrid y de la Dirección General de Catastro, obtendremos la población (teórica) de las viviendas.



- Población empadronada (año 2021) = 6.642 hab.²
- Nº de unidades residenciales (año 2021) = 2.255 viv.³

- Media habitantes por vivienda = $6.642/2.255 = 2,94$ habitantes por vivienda

La población futura prevista, por tanto para 113 viviendas asciende a $113 \cdot 2,94 = 332$ **personas**.

En apartados anteriores ya se ha hecho una amplia exposición y justificación de las condiciones de accesibilidad y comunicaciones viarias con que cuenta el sector, por lo que sólo cabe remitirse a lo dicho en dichos puntos al respecto.

Igualmente y en cuanto a las redes de servicios, el Proyecto de Urbanización definirá éstos en detalle, así como la conexión con las redes generales que sea preciso realizar, tal y como exige la ficha de condiciones del sector.

Respecto a las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva y cultural, existe en el municipio de Cubas de la Sagra una abundante oferta en esta clase de dotaciones, capaz de acoger esta demanda.

Respecto a las redes de ocio y comercio diario, la proximidad al casco urbano garantiza la accesibilidad a estos servicios, incluso sin necesidad de utilizar transporte.

En cuanto a los aspectos relativos a la seguridad, el sector no funcionará como un sector cerrado sino como prolongación de la trama urbana de los colindantes, por lo que las calles y zonas verdes públicas serán utilizadas por la población del municipio.

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

7.2. VERIFICACIÓN TÉCNICA DE LA CAPACIDAD PARA GARANTIZAR EL ABASTECIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

La Ordenación Pormenorizada se acompaña de los preceptivos informes de viabilidad de suministro y punto de conexión de las infraestructuras básicas, emitidos por las compañías suministradoras, por lo que no cabe añadir nada más a este respecto.

7.3. RELATIVO A LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Este estudio, que da cumplimiento al Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se acompaña a la Presente Ordenación Pormenorizada.

² fuente: Banco de datos municipal y zonal del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

³ Fuente: Dirección General de Catastro.

7.4. EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.

En cuanto a la red ferroviaria, el municipio de Cubas de la Sagra no tiene estación de cercanías. La estación más próxima se encuentra en Humanes.

El sistema de transporte público de la red de autobuses cuenta con varias líneas que lo interconectan con los municipios cercanos, como Parla, Getafe, Fuenlabrada, Griñón, Casarrubuelos, Serranillos, etc. También existe alguna línea directa a Madrid.

El estudio de tráfico que acompaña a esta Ordenación Pormenorizada estudia este aspecto en detalle, y propone las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la integración de la población del sector en esta red.

Hay que tener en cuenta, además, que dado el alto nivel de motorización del municipio, el vehículo privado es el sistema de transporte habitual, en especial en los viajes al exterior del municipio.

7.5. PLANES DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.

Tanto la estructura viaria, compuesta por un trazado ordenado, continuo y con anchuras de calles muy generosas, como la situación de los espacios libres de uso público, localizados junto a las calles, hacen pensar que la ordenación presenta unas óptimas condiciones de cara a una evacuación de la población en caso de hipotéticas situaciones catastróficas o de emergencia. En este sentido, cobran igualmente una gran importancia las excepcionales condiciones y variedad de las conexiones viarias externas, que permiten una amplia diversificación y reparto de las alternativas de evacuación a utilizar en su caso.

Las vías de evacuación más inmediatas en caso de emergencia serían hacia el sur, hacia el suelo no urbanizable, o hacia el norte, donde se localiza el casco urbano.

Es así mismo digno de mención en este aspecto, el que la propia ordenación y características topográficas, tanto del sector como de su entorno, no plantea graves preocupaciones al respecto. También es importante el hecho de que se trate de una zona sin desniveles fuertes, sin montañas o vaguadas de importancia en el entorno.



8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

8.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según establece la legislación vigente, la presente Ordenación, al establecer las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística, deberá contener la delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución, además de los plazos para su ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

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

8.2. EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

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

8.3. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

La presente ordenación Pormenorizada 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.

8.4. 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.

8.5. 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.



9. 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 Pormenorizada se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso son las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra.

En este sentido la Ordenación Pormenorizada adopta como delimitación del sector la recogida en la Modificación de dichas Normas para el sector S-5.

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.



10. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

10.1. 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 Parcial.

URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR.

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.

FINANCIACIÓN DE LAS CONEXIONES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO.

Por otro lado, de acuerdo con el Informe emitido por el Canal de Isabel II, con fecha 6 de abril de 2022, referente a la ejecución de alcantarillado del Plan Parcial del Sector 5 del Término Municipal de Cubas de la Sagra, los promotores del sector deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, con fecha de 7 de julio de 2004 el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión Comercial y Mantenimiento de la Red de Distribución en la que se definen las infraestructuras hidráulicas a ejecutar necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada

uno de los ámbitos, entre los que se incluye la Sector 5. De acuerdo con la Cláusula Cuarta de dicha Adenda, las repercusiones unitarias iniciales establecidas, IVA no incluido, que resultan de dividir el coste estimado de las infraestructuras a ejecutar por el Canal de Isabel II entre las demandas de abastecimiento y saneamiento de los ámbitos son las siguientes:

- Abastecimiento: 262,62 €/m³/día)

- Saneamiento y depuración:
 - Ampliación de EDAR: 569,09 €/m³/día)
 - Duplicación de emisario: 184,42 €/m³/día)
 - Colectores municipales de conexión con el emisario y estación de bombeo: 310,89 €/m³/día)

Por otro lado, y de acuerdo con el Anexo 2 de la Adenda, las repercusiones unitarias a aplicar a los nuevos desarrollos urbanos, entre los que se encuentra el Sector 5, para sufragar los costes de las infraestructuras de saneamiento a ejecutar por el Ayuntamiento son las siguientes:

- Colectores de refuerzo de la red existente: 477,45 €/m³/día), sin IVA.
- Colectores de la red de pluviales: 1,530226 €/ (m²/sup. ámbito), sin IVA.

Para el cálculo de dichos importes tomaremos los del caudal de vertido generado por el ámbito, fijado en 245,8 m³/día.

FINANCIACIÓN DE LA ROTONDA DE LA M-417.

Según convenio urbanístico firmado por los promotores del Sector 5, junto con el Ayuntamiento de Cubas de las Sagra y los promotores de la Unidad de Ejecución UE-7 , con fecha 4 de marzo de 2008, al Sector 5 le corresponderá la financiación del 15% de la ejecución de la glorieta sobre la M-417. Este importe, según el convenio citado, supone la cantidad de 88.256,10 €.

10.2. 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.



10.3. 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, incluyendo el viario general y el de carácter local es de 11.244,60 m², el presupuesto estimado de urbanización es:

$$11.244,60 \text{ m}^2 * 150 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.686.690 \text{ €}}$$

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística (plan parcial, reparcelación y urbanización), se estima una cantidad total de **300.000 €**.

Lo que supone una inversión total aproximada de **1.986.690 €**.

Conexiones de saneamiento y abastecimiento.

Para el cálculo de estos costes tomaremos como referencia el caudal de vertido generado por el ámbito, fijado en 245,8 m³/día y la superficie del ámbito, 64.700 m².

De acuerdo con el convenio firmado con el Canal de Isabel II, el coste estimado de las infraestructuras a costear por el ámbito serán las siguientes:

- Abastecimiento: 262,62 €/(m³/día)

$$262,62 \times 245,8 = \mathbf{64.552 \text{ €}}$$

- Saneamiento y depuración:

- Ampliación de EDAR: 569,09 €/(m³/día)
- Duplicación de emisario: 184,42 €/(m³/día)
- Colectores municipales de conexión con el emisario y estación de bombeo: 310,89 €/(m³/día)

$$(569,09+184,42+310,89) \times 245,8 = \mathbf{261.630 \text{ €}}$$

Por otro lado, y de acuerdo con el Anexo 2 de la Adenda, las repercusiones unitarias a aplicar a los nuevos desarrollos urbanos, entre los que se encuentra el Sector 5, para sufragar los costes de las infraestructuras de saneamiento a ejecutar por el Ayuntamiento son las siguientes:



- Colectores de refuerzo de la red existente: 477,45 €/ (m³/día), sin IVA.

$$477,45 \times 245,8 = 117.357 \text{ €}$$

- Colectores de la red de pluviales: 1,530226 €/ (m²/sup. ámbito), sin IVA.

$$1,530226 \times 64.700 = 99.006 \text{ €}$$

Financiación de la rotonda de la M-417.

Según convenio urbanístico firmado por los promotores del Sector 5, junto con el Ayuntamiento de Cubas de las Sagra y los promotores de la Unidad de Ejecución UE-7 , con fecha 4 de marzo de 2008, al Sector 5 le corresponderá la financiación del 15% de la ejecución de la glorieta sobre la M-417.

Este importe, según el convenio citado, supone la cantidad de **88.256,10 €**.

Por lo tanto el total del coste a pagar por el sector será de:

$$1.986.690 + 64.552 + 261.630 + 117.357 + 99.006 + 88.256,10 = \underline{2.617.491,10 \text{ €}}$$

10.4. 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.



10.5. 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 (64.700 m²s):
 $2.617.491,10 \text{ €} / 64.700 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{40,46 \text{ €/m}^2\text{s}}$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable
(90% de 18.325,91 = 16.493,32 m²c)

$2.617.491,10 \text{ €} / 16.493,32 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{158,70 \text{ €/m}^2\text{c}}$

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

10.6. 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.

11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

11.1. 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 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"***.

Se obliga por tanto 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:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- 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.

Es muy complejo determinar si, en relación con los presupuestos generales municipales, es decir con las previsiones tanto de gastos como de ingresos del consistorio, puede tener alguna afección un desarrollo de estas características. Sería más adecuado realizar este estudio a nivel de Plan General, donde la magnitud de las actuaciones sí puede llegar a tener un impacto real en estas cuentas generales.

A nivel de planeamiento de desarrollo, lo más inmediato, y seguramente más adaptado a la realidad, ya que intervienen menos "suposiciones" de dudosa aplicación real, es la comparación del gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste un impuesto fijo, anual y de por vida.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el sector prevé la implantación de una parcela de Servicios terciarios, así como una parcela de equipamiento público, que se estima genere empleos de trabajo para la población de la zona.



11.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Obtención de las redes públicas de cesión.

La superficie que la ordenación califica como red pública general y local (de titularidad municipal) es la siguiente:

REDES PUBLICAS			suelo
Dominio público Arroyo	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00
Glorieta M-417	RS-IC	Infraestructuras	460,10
total redes supramunicipales			6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-I-ET	Infraestructuras	2.519,50
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70
total redes generales			5.386,20
Viarío	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10
total redes locales			20.365,30
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60

11.3. 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	11.244 m ² (viario) + 2.519,50 m ² (Espacio de Transición M-417) = 13.764,10 m ²
Zonas Verdes	9.020,90 m ²

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

Superficie: 13.764,10 m²s.

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:

$(0,27 + 0,28 + 0,22) \text{ €/m}^2\text{s} \times 13.764,10 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{10.598,36 \text{ €/año}}$

Mantenimiento de los espacios libres:

Superficie 9.020,90 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres:

$1 \text{ €/m}^2 \times 9.020,90 \text{ m}^2 = \mathbf{9.020,90 \text{ €/año}}$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **19.619,26 €/año**



11.4. 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, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

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

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, se toman los valores de la última ponencia de valores, del año 2015.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado, según lo estipulado en la Ordenanza fiscal del municipio:

Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial libre: 0,505%.

Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial de protección: 0,2525%.

IBI PARA LA VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN.

Calculamos 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 = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² en función del uso de suelo) 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 = 550 €/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 del impuesto, son los siguientes:

Suelo destinado a vivienda de protección (se considera a efectos de cálculo como multifamiliar de la zona de valor R33, correspondiente al núcleo urbano): 10.000 m²
Edificabilidad de vivienda de protección colectiva: 5.600 m²c

90% APROPIABLE SUELO: 9.000 m²

90% APROPIABLE EDIFICABILIDAD: 5.040 m²c

Valor de repercusión viv. colectiva (VRC):	540 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,4
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	550
Coeficiente en función del uso (Viv. Colect)	1,05



Valor catastral Suelo: (Suelo * VRC * G+B * RM)	3.402.000 €
IBI Suelo (0,2525%)	8.590 €
Valor catastral Edificación: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	2.037.420 €
IBI Construcción (0,2525%)	5.144 €

**Total IBI VIVIENDA COLECTIVA DE PROTECCIÓN (Suelo + Construcción):
13.734 €/año**

IBI PARA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE.

Los datos empleados para el cálculo del impuesto, son los siguientes:

Suelo destinado a vivienda unifamiliar libre: 18.228 m²
Edificabilidad de vivienda libre unifamiliar: 12.106 m²c

90% APROPIABLE SUELO: 16.405 m²
90% APROPIABLE EDIFICABILIDAD: 10.895 m²c

Valor Unitario Residencial Unifamiliar (VUC):	290 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,4
Coefficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	550
Coefficiente en función del uso (Viv. Unif)	1,25

Valor catastral Suelo: (Suelo * VUC * G+B * RM)	3.330.215 €
IBI Suelo (0,505%)	16.817 €
Valor catastral Edificación: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	5.243.219 €
IBI Construcción (0,505%)	26.478 €

Total IBI (Suelo + Construcción): 43.295 €/año

Por lo tanto el valor total recaudado por el ayuntamiento por el Impuesto de Bienes Inmuebles es de 13.734 + 43.295 = **57.029 €/año**



11.5. 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 Cubas de la Sagra el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.



2 . NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO. 1:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	76
ARTICULO. 1:	Objeto, función y contenido sustantivo.....	76
ARTICULO. 2:	Ámbito de aplicación.	76
ARTICULO. 3:	Vigencia.	76
ARTICULO. 4:	Efectos.....	76
ARTICULO. 5:	Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada.....	77
ARTICULO. 6:	Contenido documental de la Ordenación Pormenorizada.	77
ARTICULO. 7:	Normas de interpretación.	77
ARTICULO. 8:	Afecciones y Normativa complementaria.	78
CAPITULO. 2:	TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS	79
ARTICULO. 9:	Terminología empleada en la Ordenación Pormenorizada.....	79
CAPITULO. 3:	REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	80
ARTICULO. 10:	Calificación del suelo.....	80
ARTICULO. 11:	Redes públicas.	80
ARTICULO. 12:	Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.....	81
CAPITULO. 4:	DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	83
ARTICULO. 13:	Condiciones generales para su desarrollo.	83
ARTICULO. 14:	Planeamiento y proyectos de Desarrollo.....	83
ARTICULO. 15:	Proyecto de Equidistribución.	83
ARTICULO. 16:	Proyecto de Urbanización.	83
ARTICULO. 17:	Proyectos de Edificación.	84
ARTICULO. 18:	Condiciones de actuación y ejecución.	84
ARTICULO. 19:	Conservación de la urbanización.	84
ARTICULO. 20:	Derecho a edificar.....	85
CAPITULO. 5:	DETERMINACIONES Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR	86
ARTICULO. 21:	Determinaciones respecto a condiciones ambientales.	86
ARTICULO. 22:	Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.....	86
ARTICULO. 23:	Determinaciones respecto a los puntos de vertido.	86
ARTICULO. 24:	En relación con la calidad del Suelo.....	86
ARTICULO. 25:	Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.	87
ARTICULO. 26:	Determinaciones respecto al seguimiento y vigilancia ambiental.	92
CAPITULO. 6:	NORMAS DE URBANIZACIÓN	93
ARTICULO. 27:	Normativa de aplicación.	93
ARTICULO. 28:	Obras e infraestructuras a cargo del ámbito.	93
ARTICULO. 29:	Determinaciones respecto a la depuración de agua residual.	94
ARTICULO. 30:	Determinaciones respecto a la red de saneamiento.	94
ARTICULO. 31:	Determinaciones respecto al riego de zonas verdes.	96
ARTICULO. 32:	Condiciones de cálculo de las redes de servicios y otras de urbanización.....	96
CAPITULO. 7:	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS ..	97
ARTICULO. 33:	97
CAPITULO. 8:	ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA	98
ARTICULO. 34:	Generalidades.	98
ARTICULO. 35:	Zona 1 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU).....	98
ARTICULO. 36:	Zona 2 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RCP).....	101
ARTICULO. 37:	Zona 3 – SERVICIOS TERCIARIOS (ST).....	104
ARTICULO. 38:	Zona 4 – EQUIPAMIENTO PÚBLICO (RG-EQ).....	106



ARTICULO. 39:	Zona 5 - ESPACIOS LIBRES (RL-ZV, RS-EL-DPH).....	106
ARTICULO. 40:	Zona 6 - INFRAESTRUCTURAS (RG-I-ET, RS-I.C).....	107
ARTICULO. 41:	Zona 7 – SERVICIOS URBANOS (RL-SU-V, RL-SU-CT)	108



CAPITULO. 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTICULO. 1: Objeto, función y contenido sustantivo.

El objeto del presente documento es la ordenación urbanística pormenorizada del suelo urbanizable constituido por el sector S-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cubas de la Sagra. Este documento se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV – Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Ordenación Pormenorizada 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.

La presente Ordenación Pormenorizada es de aplicación exclusiva sobre el sector de suelo urbanizable delimitado como una 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.

La presente Ordenación Pormenorizada 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.

Esta Ordenación Pormenorizada, así como los Proyectos y Estudios de Detalle 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 de la Ordenación Pormenorizada y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca ó ámbito del mismo.



Obligatoriedad. La Ordenación Pormenorizada 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 de la Ordenación Pormenorizada 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 de la Ordenación Pormenorizada.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada, 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 vulnere 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.

A pesar de tramitarse de forma conjunta la Ordenación Pormenorizada con la Modificación de las Normas subsidiarias que delimita el Sector, ésta podrá ser modificada puntualmente como planeamiento de desarrollo, y siguiendo por tanto el procedimiento que la Ley vigente en ese momento establezca para la modificación de un Plan Parcial.

ARTICULO. 6: Contenido documental de la Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo la información operativa necesaria.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- Anexos complementarios.

ARTICULO. 7: Normas de interpretación.

- a. Las determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada 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 la presente Ordenación Pormenorizada, 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 la Ordenación Pormenorizada.

- a. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que la presente Ordenación Pormenorizada 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, la Ordenación Pormenorizada 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, la Ordenación Pormenorizada 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. La presente Ordenación Pormenorizada califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:
 - Residencial Unifamiliar (RU)
 - Residencial colectiva de Protección (RCP)
 - Servicios Terciarios (ST)
 - Equipamientos públicos (RG-EQ)
 - Espacios Libres:
 - a) Zonas Verdes (RL-ZV)
 - b) Dominio Público Hidráulico (RS-EL-DPH)
 - Infraestructuras:
 - a) Espacios de Transición (RG-I-ET)
 - b) Comunicaciones (RS-I-C)
 - Servicios urbanos:
 - a) Viario (RL-SU-V)
 - b) Centros de Transformación (RL-SU-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 la Ordenación Pormenorizada, 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, infraestructuras, servicios urbanos, 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:
 - Equipamientos públicos (RG-EQ)
 - Espacios Libres:
 - a) Zonas Verdes (RL-ZV)



- b) Dominio Público Hidráulico (RS-EL-DPH)
- Infraestructuras:
 - a) Espacios de Transición (RG-I-ET)
 - b) Comunicaciones (RS-I-C)
- Servicios urbanos:
 - a) Viario (RL-SU-V)
 - b) Centros de Transformación (RL-SU-CT)

c) Las redes públicas podrán tener carácter:

Supramunicipal (RS), que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la LSCM)

General (RG), que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la LSCM)

Local (RL), que son aquellas cuya función se puede limitar 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 de la presente Ordenación Pormenorizada 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 sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial (U Ordenación Pormenorizada).
- 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:
 - Equipamientos públicos (RG-EQ)



- Espacios Libres:
 - a) Zonas Verdes (RL-ZV)
 - b) Dominio Público Hidráulico (RS-EL-DPH)
- Infraestructuras:
 - a) Espacios de Transición (RG-I-ET)
 - b) Comunicaciones (RS-I-C)
- Servicios urbanos:
 - a) Viario (RL-SU-V)
 - b) Centros de Transformación (RL-SU-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, según propone la Ordenación Pormenorizada.

- 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 DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ARTICULO. 13: Condiciones generales para su desarrollo.

- a) La aplicación de la presente Ordenación Pormenorizada 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 a la presente Ordenación Pormenorizada.

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 la presente Ordenación Pormenorizada.
- b) Serán proyectos de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, en su caso, los siguientes:
 - Proyecto de Reparcelación.
 - Proyectos de Urbanización.
 - Proyectos de Edificación.

ARTICULO. 15: Proyecto de Equidistribución.

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en el artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas resultantes, a escala mínima de 1/2.000

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 desprendería 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 de la Ordenación Pormenorizada.

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 de la presente Ordenación Pormenorizada 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 de la Ordenación Pormenorizada 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 de la Ordenación Pormenorizada 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 SECTOR.**

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.

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras, así como las relativas a vigilancia ambiental.

MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

La Ordenación Pormenorizada incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

MEDIDAS Y RECOMENDACIONES SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES SUSTANTIVAS

MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL DURANTE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Delimitación de la zona de actuación a los terrenos del ámbito, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de las obras de desarrollo de los proyectos dentro de esta zona, evitando así la generación de impactos en zonas anejas.



- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

- 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.
- Propiciar medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en las zonas verdes, viario, áreas ajardinadas y en los espacios públicos en general.

OTRAS MEDIDAS Y RECOMENDACIONES

Sobre los futuros proyectos edificatorios, se plantean las siguientes recomendaciones:

En edificios residenciales y terciarios

- Propiciar la implantación de medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en los proyectos.
- Propiciar la implantación de medidas de ahorro de energía, reducción de emisiones y contribución al cambio climático:
- Mayores exigencias a las establecidas en el DB HE del CTE, fijando objetivos de calidad de diseño sostenible y eficiencia energética más estrictos (calificación energética, edificios de consumo de energía casi nulo, PassivHaus, etc.).
- Propiciar la implantación de medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.
- Propiciar la implantación de medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).

En edificios terciarios

- Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.



MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL DEL DESARROLLO DEL PLAN

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 DAE, 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 durante 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.

Se recogen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del desarrollo de la propuesta, mediante los proyectos que desarrollarán la propuesta urbanística (Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios) la vigilancia general de las obras de urbanización. La Vigilancia Ambiental se desarrollará durante la fase previa a la ejecución de las obras y durante la fase de obras.

FASE PREVIA A LAS OBRAS

Las tareas a desarrollar por el equipo responsable del Programa de Vigilancia Ambiental serán las siguientes:

- Controlar que al inicio de las obras se haya realizado una delimitación adecuada y eficaz (jalomamiento) del área de actuación, con el objeto de que estas queden definidas y la zona de afección concretada para evitar futuras acumulaciones de materiales en las inmediaciones del ámbito. Además, no se podrán realizar operaciones fuera de estas superficies. Asimismo, se controlará que se han ejecutado las actuaciones de protección específicas que se requieran.
- Controlar que con las operaciones de replanteo de las obras delimitan físicamente las superficies que van a quedar, provisional o definitivamente, ocupadas por éstas así como por las restantes obras auxiliares, vías de acceso, áreas de acopio de materiales y cuantas otras instalaciones sean precisas para el correcto desarrollo de la actuación.
- Se desarrollarán controles de verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono. Si se detectase que una determinada máquina excede los umbrales permitidos, se informará al Director de Obra para que proceda a la paralización de esa

máquina hasta que sea reparada o sustituida por otra que cumpla las condiciones que se establecen en este Programa.

- Con el objetivo de verificar la ubicación definitiva de las instalaciones de obras y parque de maquinaria se procederá a establecer las normas que impidan el desarrollo de actividades que puedan originar impactos no deseados. Para ello, antes del inicio de las obras, el responsable de la vigilancia ambiental junto con el Director de Obra, analizarán la localización de todas y cada una de las infraestructuras auxiliares y provisionales.

FASE DE OBRAS

Durante la fase de obras el equipo responsable de la Vigilancia Ambiental desarrollará, entre otras, las siguientes tareas:

Generales

- Control de la correcta delimitación de los terrenos de actuación al inicio y final de cada jornada para asegurar que se no aparecen acumulaciones de materiales en los alrededores de la zona. Se realizará mediante la deposición en la zona de actuación y en los emplazamientos destinados con ese fin, de los materiales, tierras y residuos encontrados. Estos, en su caso, deberán ser entregarlos a un gestor autorizado.

Control de las emisiones acústicas de la maquinaria

- Verificar que toda la maquinaria utilizada en las obras y que forme parte del ámbito de aplicación del Real Decreto 212/2002 lleva el marcado CE, la indicación del nivel de potencia acústica garantizado y va acompañada de una declaración CE de conformidad, cumpliendo así con las disposiciones de dicho Real Decreto, tal y como refleja el artículo 8 del mismo.
- Restricción de los trabajos de urbanización del ámbito al periodo acústico diurno (07-23h)
- Monitorización periódica de las emisiones acústicas (niveles de inmisión en viviendas existentes más próximas).
- Evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos.
- En relación con los movimientos de la maquinaria y vehículos pesados durante los movimientos de tierras y transporte de materiales, éstos deberán limitarse al viario existente o las explanaciones del nuevo viario, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

Control de afeción al arbolado

- Se vigilarán los daños producidos sobre los pies arbóreos durante la fase de ejecución de las obras y se informará sobre posibles síntomas de decaimiento en los árboles, para evitar posibles muertes del arbolado que se pretenda conservar. Para ello se realizarán inventarios de los pies afectados sobre los que se aplicaran medidas de cura, y se realizará un estudio de las causas para planificar la aplicación de medidas de protección de la vegetación más efectivas.



Control de las emisiones de polvo y partículas

- Se controlará que se llevan a cabo las medidas preventivas consistentes en riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras cuando sean necesarias.
- En el caso de detectarse que se sobrepasan los umbrales admisibles, se propondrá la intensificación de riegos y la limpieza de las zonas que puedan haberse visto afectadas.

Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación

- Con el objetivo de evitar daños fisiológicos sobre la vegetación que se pretende conservar, que conlleven a una reducción de la fijación de dióxido de carbono y de la absorción de agua y luz solar por obstrucción de los estomas, una serie de técnicos especializados controlarán las acumulaciones de polvo y partículas sobre la vegetación prestando especial atención a la superficie foliar. Si se detectasen cantidades que dificultasen el funcionamiento fisiológico de la vegetación se intensificarán los riegos para reducir la emisión de polvo.

Control de la erosión en zonas de tránsito

- Se controlará la aparición de procesos erosivos en zonas de tránsito de maquinaria y vehículos, con especial atención a las pistas de acceso que cuenten con pendientes acusadas. Si se comprueba la existencia de erosión en dichas zonas se procederá a la aplicación de medidas para aumentar la cubierta vegetal, o la aplicación de técnicas de bioingeniería que causen un efecto barrera contra los flujos de agua.

Control de la gestión de los residuos

- Con la finalidad de conseguir una correcta gestión y tratamiento de los residuos generados en obra, se deberán vigilar los emplazamientos de deposición de residuos y el destino de todas las sustancias contaminantes y las basuras. Esto se controlará mediante la comprobación de justificantes que certifiquen que los residuos se han entregado a gestores autorizados. Si se detectase cualquier alteración, se informará al Director de Obra para que se proceda a la limpieza y restauración de la zona que eventualmente pudiera haber sido afectada.

Control de limpieza de las obras

- Con el fin de conseguir un correcto acondicionamiento del ámbito al acabar las obras, se comprobará la limpieza de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo, para diseñar medidas de limpieza y desmantelamiento de las instalaciones adicionales si fueran necesarias.

Control de la adecuación del diseño final a los condicionantes ambientales

- Se verificará que el diseño final del sector se adecua a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental.



Informes

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización / edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.
- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no prevista, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.
- Asimismo, se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas protectoras y correctoras realmente ejecutadas. Este informe será remitido por el Promotor de las obras al Excmo. Ayuntamiento de Cubas de la Sagra y al órgano autonómico competente.

ARTICULO. 26: 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.

CAPITULO. 6: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTICULO. 27: 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 Cubas de la Sagra.

ARTICULO. 28: 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. 29: 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.

En la actualidad, los vertidos generados en los municipios de Cubas de la Sagra, Griñón, Torrejón de la Calzada, Casarrubuelos y Torrejón de Velasco son depurados en la EDAR de El Guatén, situada en el término municipal de Torrejón de Velasco y que pertenece al Sistema de Saneamiento El Guatén que es gestionado por el Canal de Isabel II S.A.

El caudal de vertido generado por el Sector 5 podrá ser tratado en la ampliación de la EDAR de El Guatén. No obstante lo anterior, y al estar iniciados los trámites para la contratación de la ampliación de la capacidad de depuración de la EDAR, y de manera transitoria hasta la puesta en servicio de dichas obras, los vertidos generados por el Sector 5 podrán ser tratados en la actual EDAR El Guatén.

ARTICULO. 30: Determinaciones respecto a la red de saneamiento.

Respecto a la red de saneamiento:

En cuanto a la red de alcantarillado y sus conexiones exteriores, y en cumplimiento con la planificación definida en el Estudio de Diagnóstico y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano de Cubas de la Sagra, de diciembre de 2013, ésta deberá cumplir lo siguiente:

- La red de alcantarillado interior deberá ser de tipología separativa; debiéndose disponer en cada parcela edificable de doble acometida (negras y lluvia).
- La red de negras se conectará en la conducción de diámetro 600 mm de tipología unitaria que discurre paralela a la carretera M-417; en un pozo de registro situado al sureste del Sector.
- La red de lluvias se conectará en la conducción de diámetro 800 mm separativa de pluviales que discurre paralela a la carretera M-417; en un pozo de registro situado al sureste del Sector. Estas aguas serán evacuadas posteriormente en el arroyo Valdeano.

En todo caso, la evacuación de las nuevas aguas a través de las infraestructuras de pluviales existentes deberá cumplir la legislación sectorial vigente, así como los condicionantes técnicos y administrativos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo. En este sentido, y en cuanto a la gestión de esas aguas, en cumplimiento con lo recogido en el Real Decreto 1290/2012 y en el Real Decreto 638/2016 con los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las obras de urbanización del Sector deberán contemplar la ejecución de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible



(SUDS); públicos y/o privados, o tanques de laminación, con los que reduzca/lamine la incorporación de aguas de lluvia a la red. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. La gestión de los SUDS no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

Con respecto al Proyecto de la red interior de alcantarillado del Sector, éste deberá cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020) y se remitirá al Área de Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras revisión del proyecto, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Respecto a los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Los promotores de la Sector 5 deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, con fecha de 7 de julio de 2004 el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión Comercial y Mantenimiento de la Red de Distribución en la que se definen las infraestructuras hidráulicas a ejecutar necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio, así como el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los ámbitos, entre los que se incluye la Sector 5.

Respecto a la afección al medio hídrico:

Para la ejecución del proyecto de la red de saneamiento del S-5 se deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico que fueran necesarios.

Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de abastecimiento y alcantarillado a gestionar por el Canal de Isabel II S.A. del Sector 5 quedará condicionado tanto a la suscripción de las preceptivas Conformidades Técnicas entre los promotores y Canal de Isabel II, S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de dichas obras, como al inicio de las obras a realizar tanto en la red de alcantarillado municipal como en el Sistema de Saneamiento El Guatén con las que se mejore la capacidad de transporte de los tramos de las conducciones afectadas por los nuevos vertidos.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de las Conformidades Técnicas.



Respecto a las condiciones para la recepción de la red:

La recepción tanto de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la conexión de ésta y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito, entre otras, aquéllas a realizar tanto en la red de alcantarillado municipal como en el Sistema de Saneamiento El Guatén con las que se mejore la capacidad de transporte de los tramos afectados por los nuevos vertidos.

ARTICULO. 31: 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. 32: 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. 33:

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete la presente Ordenación Pormenorizada, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las establecidas por las Normas subsidiarias de Planeamiento municipal de Cubas de la Sagra, 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. 34: 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 Parcial define 7 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 . Residencial colectiva de Protección (RCP)
- 3 . Servicios Terciarios (ST)
- 4 . Equipamientos públicos (RG-EQ)
- 5 . Espacios Libres (RL-ZV, RS-EL-DPH)
- 6 . Infraestructuras (RG-I-ET, RS-I-C)
- 7 . Servicios urbanos (RL-SU-V, RL-SU-CT)

ARTICULO. 35: 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.

Esta ordenanza es de aplicación en las dos manzanas de la ordenación propuesta denominadas RU-1 y RU-2.

En todos los aspectos no regulados por esta ordenanza, será de aplicación la denominada Vivienda Unifamiliar en nuevos desarrollos, zona 5 (R5), en su grado 1º (Media Densidad), capítulo 10.6. de las NNSS.

2. Condiciones de las parcelas:

A efectos de subdivisiones o reparcelaciones, el frente mínimo de parcela será de 6 metros y la superficie mínima de 250 metros cuadrados.

Se admitirán ordenaciones de viviendas agrupadas con espacio comunal proindiviso, cuando se cumpla que en ningún caso la superficie de parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 150 metros; que la zona común no sea inferior a 800 metros cuadrados, y que el número total de viviendas no resulte incrementado.

En caso de agrupación de parcelas, el frente mínimo será de 6 metros.

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación continua será como máximo de 60 metros.

Las viviendas podrán ser pareadas, adosadas, en hilera o agrupadas.

3. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al resto de linderos será de 3 metros.

Los sótanos o semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida para el resto de la edificación, excepto cuando sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

Se admitirán los garajes en planta baja con alineación coincidente con la oficial en un máximo de 4 metros, y adosado a uno de los linderos laterales en máximo de 6 metros. La altura máxima de la cara inferior del forjado de techo será de 3 metros y la altura máxima del punto más alto de la edificación (cubriera o peto) será de 3,5 metros.

Las dimensiones de fondo y altura de cubriera podrán sobrepasarse (la altura de cubriera, no sobrepasará nunca del límite de los 30º de pendientes), previo acuerdo notarial entre los colindantes, o en promociones con proyecto unitario, no siendo necesario el acuerdo notarial cumpliéndose las condiciones del párrafo anterior.

En el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con las dimensiones máximas estrictas que precisen según su función. Su altura máxima será la definida en los párrafos anteriores para los garajes adosados en planta baja.

4. Ocupación de la parcela:

La superficie ocupada por la edificación sobre rasante no excederá del 50% del total de la parcela neta correspondiente. El garaje en planta baja, esté adosado o no, computa ocupación de parcela.

Bajo rasante, no se establece un máximo de ocupación, y podrá exceder la huella de la edificación sobre rasante. Las zonas que no coincidan con la huella de la edificación sobre rasante deberán ser totalmente subterráneas.

Las pérgolas o elementos destinados a dar sombra en los aparcamientos en superficie no computarán a efectos de ocupación de parcela.

5. Altura:

La altura máxima de edificación será de dos plantas (baja + 1) y de 7,5 metros de altura máxima de coronación o cara baja de alero.

Sobre la última planta permitida, se consiente el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que la altura de coronación, no supere los 11 metros. El aprovechamiento bajo cubierta será el posible dentro de una cubierta teórica formada por un plano inclinado 30º con vértice a un metro de la fachada desde la altura máxima de cornisa.



Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc).

En caso de disponer cubierta inclinada, los paneles solares, en caso de existir, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos.

La altura mínima libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será de 2,20 metros en planta sótano o semisótano y de 2,60 metros en planta baja y el resto de plantas. Podrán ser inferiores a esta altura las piezas secundarias como aseos, cocinas, vestíbulos, distribuidores, pasillos, cuartos de plancha, cuartos de instalaciones, etc.

Se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en el artículo 7.5.4.de las NNSS.

6. Edificabilidad y número máximo de viviendas:

La edificabilidad total máxima de las zonas delimitadas es la siguiente:

- RU-1: 7.858,56 m²c.
- RU-2: 4.247,81 m²c.

En caso de dividirse la parcela, el proyecto de reparcelación podrá distribuir esta edificabilidad entre las parcelas resultantes siempre que en ninguna de ellas se exceda el coeficiente de 0,7 m²c/m²s.

El número máximo de viviendas de cada zona es la siguiente:

- RU-1: 37 viviendas.
- RU-2: 20 viviendas.

7. Usos y dotación de aparcamientos:

Los usos autorizados son los siguientes:
(Relación de usos según las Normas Subsidiarias)

a). Uso residencial:

Es el uso principal y característico el uso residencial clase A, categoría 1^a, es decir la vivienda unifamiliar.

El uso residencial clase A categoría 3^a (colectiva horizontal), al igual que el uso residencial clase B, es decir la residencia comunitaria, se consideran como usos alternativos.

En cualquiera de los casos posibles se deberán disponer tres plazas de aparcamiento por vivienda.



b). Uso Servicios Terciarios:

Se permitirán en clase A categoría 1ª (Hoteles) y en clase C categoría 2ª (despachos profesionales).

Para la Clase A, deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por cada 75 metros cuadrados construidos.

c). Uso dotacional de equipamientos:

Permitido en todas sus clases y categorías (excepto cementerio) como uso complementario y en edificio exclusivo.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos.

d). Uso garaje – aparcamiento:

Permitido sólo en planta baja o planta baja rasante para uso privado al servicio de las viviendas.

e). Otros usos:

El uso espacios libres, el uso infraestructuras básicas y el uso vía pública, así como todos los asimilables a los enumerados anteriormente como alternativos o complementarios estarán permitidos.

f). Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos aquellos, que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en los puntos anteriores.

ARTICULO. 36: Zona 2 - RESIDENCIAL COLECTIVA (RCP)

1. Definición y ámbito:

Se trata de edificaciones destinadas a viviendas protegidas de precio limitado (VPPL) con tipología de bloque abierto. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RCP.

En todos los aspectos no regulados por esta ordenanza, será de aplicación la denominada Vivienda Colectiva, zona 6 (R6), capítulo 10.7 de las Normas Subsidiarias.

2. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

La separación mínima a la alineación oficial y al resto de linderos será de 4 metros, con las condiciones siguientes:



El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea.

En el espacio resultante del retranqueo podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con las dimensiones máximas estrictas que precisen según su función. Su altura máxima será de una planta.

La distancia menor entre dos bloques situados en la misma parcela, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior a la mitad de la altura del mayor, con un mínimo de 4 m.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular a las fachadas en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

En obras de nueva planta, la longitud máxima de fachada de edificación continua será como máximo de 60 metros.

3. Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela será de 1.000 metros cuadrados y el frente mínimo será de 20 metros.

4. Ocupación de la parcela:

La superficie máxima de parcela ocupada por la edificación será del 50% sobre rasante.

Bajo rasante, no se establece un máximo de ocupación, y podrá exceder la huella de la edificación sobre rasante. Las zonas que no coincidan con la huella de la edificación sobre rasante deberán ser totalmente subterráneas.

5. Altura:

La altura máxima de edificación será de dos plantas (baja + 1) y de 7,5 metros de altura máxima de coronación o cara baja de alero.

Se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en el artículo 7.5.4.de las NNSS.

En cualquier caso, la altura máxima de cumbrera, medida desde la rasante será de 11 metros, y la forma de la cubierta deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo teórico de 1 metro, desde el plano exterior de la fachada.

La altura mínima libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será de 2,20 metros en planta sótano o semisótano y de 2,60 metros en planta baja y el resto de plantas. Podrán ser inferiores a esta altura las piezas secundarias como aseos, cocinas, vestíbulos, distribuidores, pasillos, cuartos de plancha, cuartos de instalaciones, etc.

La cubierta podrá ser plana o inclinada, permitiéndose por encima de la altura máxima, en caso de ser cubierta plana, construcciones destinadas a petos de protección con un



máximo de 1,20 metros de altura sobre el suelo terminado, cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la edificación. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 3,0 metros por encima de esta altura máxima.

Sobre la última planta permitida, se consienten áticos retranqueados según las condiciones del artículo 7.5.5 de las NNSS o aprovechamiento bajo cubierta, siempre que la altura de coronación, no supere los 11 metros. El aprovechamiento bajo cubierta será el posible dentro de una cubierta teórica formada por un plano inclinado 30° con vértice a un metro de la fachada desde la altura máxima de cornisa.

Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc).

En caso de disponer cubierta inclinada, los paneles solares, en caso de existir, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos.

6. Edificabilidad y número máximo de viviendas:

La edificabilidad máxima de la zona denominada en planos como RCP de 5.600 m²c.

El número máximo de viviendas es 56.

7. Usos y dotación de aparcamientos:

Los usos autorizados son los siguientes:

(Relación de usos según las Normas Subsidiarias)

a). Uso residencial:

Es el uso principal y característico el uso residencial clase A, categoría 3^a, subcategorías A y B, es decir la vivienda colectiva.

Las viviendas serán protegidas de precio limitado (VPPL).

En cualquiera de los casos posibles se deberán disponer 2 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos, debiendo adscribirse al menos una plaza por cada vivienda.

b). Uso garaje – aparcamiento:

Permitido sólo en planta baja o planta baja rasante para uso privado al servicio de las viviendas.

c). Otros usos:

El uso espacios libres, el uso infraestructuras básicas y el uso vía pública, así como todos los asimilables a los enumerados anteriormente como alternativos o complementarios estarán permitidos.



d). Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos aquellos, que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en los puntos anteriores.

ARTICULO. 37: Zona 3 – SERVICIOS TERCIARIOS (ST)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a usos terciarios. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como ST.

En todos los aspectos no regulados por esta ordenanza, será de aplicación la denominada Actividades Económicas, zona 9 (A9), capítulo 10.10 de las Normas Subsidiarias.

2. Posición de la edificación:

La edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

La edificación deberá retranquearse:

- Respecto al viario público al menos 4 metros.
- Respecto a las parcelas residenciales y dotacional al menos 10 metros.

Respecto a la zona calificada como RG-I-ET (Espacio de Transición) no se establece retranqueo.

El espacio de retranqueo a linderos o alineaciones oficiales podrá ser ocupado bajo rasante, siempre que la construcción sea completamente subterránea.

En el espacio resultante del retranqueo hacia el viario público podrán asimismo situarse construcciones destinadas a control de entrada, caseta de vigilancia o similar, con las dimensiones máximas estrictas que precisen según su función. La altura máxima de del punto más alto de la edificación (cubriera o peto) será de 3,5 metros.

3. Ocupación de la parcela:

La superficie ocupada por edificación sobre rasante no excederá del 40% del total de la parcela correspondiente.

Bajo rasante, no se establece un máximo de ocupación, y podrá exceder la huella de la edificación sobre rasante. Las zonas que no coincidan con la huella de la edificación sobre rasante deberán ser totalmente subterráneas.

Las pérgolas o elementos cubiertos destinados a dar sombra en los aparcamientos en superficie, así como las marquesinas o elementos similares no computarán a efectos de ocupación de parcela.



4. Altura:

La altura máxima de edificación será de dos plantas (baja + 1) y de 8,5 metros de altura máxima de coronación o cara baja de alero.

La cubierta podrá ser plana o inclinada, permitiéndose por encima de la altura máxima, en caso de ser cubierta plana, construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,20 metros de altura sobre el suelo terminado, cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la edificación. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 3,0 metros por encima de esta altura máxima.

Sobre la última planta permitida, se consienten áticos retranqueados según las condiciones del artículo 7.5.5 de las NNSS o aprovechamiento bajo cubierta, siempre que la altura de coronación, no supere los 12 metros. El aprovechamiento bajo cubierta será el posible dentro de una cubierta teórica formada por un plano inclinado 30º con vértice a un metro de la fachada desde la altura máxima de cornisa.

Por encima de este sólido capaz solo se admiten elementos propios de las instalaciones del edificio o necesarias por cuestiones de seguridad (chimeneas, antenas, paneles solares, barandillas ligeras o pasamanos, líneas de vida, etc).

En caso de disponer cubierta inclinada, los paneles solares, en caso de existir, quedarán integrados en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que éstos.

Para marquesinas y otros elementos similares, se fija una altura máxima de 12 metros.

La altura mínima libre de plantas para obras de ampliación o nueva planta será de 2,20 metros en planta sótano o semisótano, de 2,60 metros en áreas administrativas y de servicios y 3,0 metros en zonas comerciales.

5. Condiciones de parcela:

La parcela se considera indivisible.

6. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima de la zona delimitada es de 619,54 m²c.

7. Usos:

Los usos autorizados son los siguientes:
(Relación de usos según las Normas Subsidiarias)

a). Servicios Terciarios:

Es el uso principal y característico el uso de Servicios Terciarios en todas sus clases y categorías.

Se admite la implantación de Estaciones de Servicio y de repostaje de combustible.

b). Otros usos:

Serán complementarios, pudiéndose también situar en edificio exclusivo, los siguientes usos:

- Industrial Clase A, categoría 1ª (Actividades compatibles con usos residenciales)
- Industrial Clase D, categoría 1ª (Almacenes compatibles con usos residenciales)
- Dotacional clase D (Servicios públicos y usos dotacionales infraestructurales)

Se admite también el uso garaje - aparcamiento, el uso espacios libres y el de zonas verdes.

c). Usos prohibidos:

Son usos prohibidos todos aquellos, que por exclusión no hayan sido considerados como permitidos en los puntos anteriores.

8. Requisitos de plazas de aparcamiento:

Se deberán disponer, al menos, 1 plaza por cada 75 metros cuadrados de edificación. Podrán localizarse tanto bajo rasante como sobre rasante

9. Carga y Descarga:

Todas las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el espacio previsto al efecto en el interior de la parcela.

La separación mínima a linderos de las áreas de carga y descarga será, al menos, igual a la fijada para la edificación.

Dentro de la parcela se deberá reservar un espacio de dimensión suficiente y accesible desde vía pública para el almacenamiento y posterior recogida selectiva de residuos.

ARTICULO. 38: Zona 4 – EQUIPAMIENTO PÚBLICO (RG-EQ)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a edificación aislada sobre parcelas, destinadas a uso equipamiento público. Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RG-EQ.

2. Remisión a ordenanza:

En todos los aspectos será de aplicación la ordenanza denominada Dotaciones y Equipamientos, zona 10 (EQ-10), incluida en el Capítulo 10.11 de las Normas Subsidiarias.

ARTICULO. 39: Zona 5 - ESPACIOS LIBRES (RL-ZV, RS-EL-DPH)

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 RL-ZV y RS-EL-DPH.



Las denominadas como RL-ZV corresponden con las zonas verdes situadas al sur del ámbito, acompañando el curso del arroyo Valdeano.

Las denominadas RS-EL-DPH corresponden al Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdeano.

2. Remisión a ordenanza:

En todos los aspectos será de aplicación la ordenanza denominada Espacios Libres y Zonas Verdes, zona 11 (EL-11), incluida en el Capítulo 10.12 de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones específicas:

En las zonas calificadas como RL-ZV, se creará un parque periurbano donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección a arbolado existente en el sector.

Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y fortaleciendo su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el Sur.

En las zonas calificadas como RS-EL-DPH, correspondientes con el Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdeano, se deberá cumplir lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en materia de Hidrología.

ARTICULO. 40: Zona 6 - INFRAESTRUCTURAS (RG-I-ET, RS-I-C)

1. Definición y ámbito:

Se refiere a los espacios de dominio público destinados a espacios de transición y a comunicaciones (vial público supramunicipal). Es de aplicación en las áreas señaladas en los planos de ordenación como RG-I-ET (Espacio de Transición) y RS-I-C (Comunicaciones).

2. Remisión a ordenanza:

Para los suelos señalados como RG-I-ET (Espacio de Transición), situados en la zona de protección de la carretera M-417, así como a los calificados como RS-I-C (Comunicaciones), situados en la zona ocupada por la glorieta de la misma carretera, será de aplicación la ordenanza denominada Red Vial y Aparcamiento, zona 13 (RV-13), incluida en el Capítulo 10.14 de las Normas Subsidiarias.

3. Condiciones específicas:

Los suelos señalados como RG-I-ET (espacio de protección de la carretera M-417), se tratará como un espacio libre, no admitiéndose la instalación de elementos estanciales debido a la afección acústica de la carretera.



ARTICULO. 41: Zona 7 – SERVICIOS URBANOS (RL-SU-V, RL-SU-CT)

1. Definición y ámbito:

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

2. Remisión a ordenanza:

Para los suelos señalados como RL-SU-V (Viario Local) será de aplicación la ordenanza denominada Red Viaria y Aparcamiento, zona 13 (RV-13), incluida en el Capítulo 10.14 de las Normas Subsidiarias.

Para los suelos señalados como RL-SU-CT (Centros de Transformación) será de aplicación la ordenanza denominada Servicios Urbanos e Infraestructuras, zona 12 (UI-12), incluida en el Capítulo 10.13 de las Normas Subsidiarias.



3 . ANEXOS



ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo. 1: FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR	111
Anexo. 2: RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	114
Anexo. 3: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	116
Anexo. 4: PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.....	127
Anexo. 5: MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	168
Anexo. 6: RESUMEN EJECUTIVO.....	182



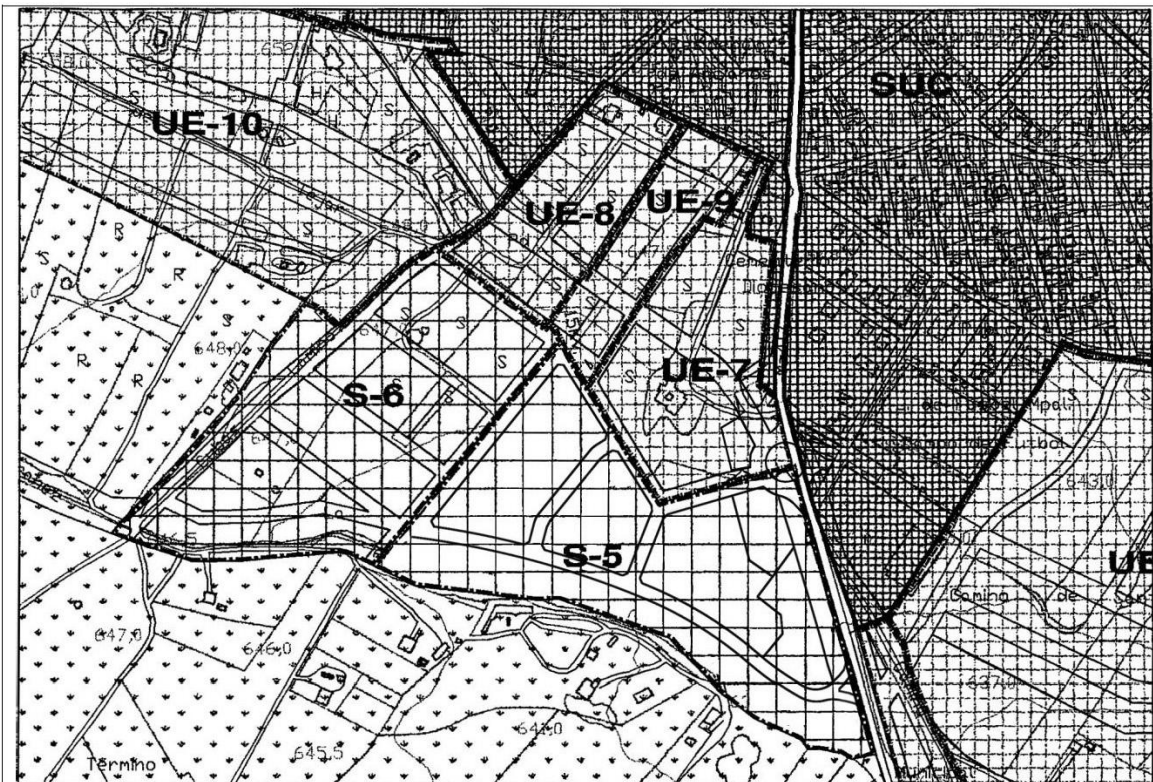
Anexo. 1: FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-5



SITUACIÓN Y ÁMBITO:

Situado en la Zona Sur del Municipio. Limita al Este con la M-417 al Norte con Suelo Urbano en Unidad de Ejecución, al Sur con Suelo No Urbanizable y al Oeste con el S-6.

INSTRUCCIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA

- OBJETIVOS:**
- Rematar la trama Urbana del Sur del Casco.
 - Creación de zonas verdes a lo largo del Arroyo en continuidad con otros sectores.
- CONDICIONES DE DESARROLLO:**
- La zona verde se situará en los márgenes del arroyo, como protección del mismo, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur.
 - La ordenación viaria tramada es vinculante, así como la situación de los Espacios Libres de la ficha.
 - El ancho mínimo del viario que diseñe el P. Parcial, será de 12 m.
 - La ubicación de los equipamientos no es vinculante.
 - Será por cuenta de los propietarios el ajardinamiento de los espacios libres según las condiciones que portará el Ayuntamiento con el fin de homogeneizar su tratamiento con otros sectores y/o unidades.
 - Un mínimo del 20% de las viviendas edificables en el sector deberán estar sujetas a algún régimen de protección pública. Se destinará al menos un 30% de la edificabilidad residencial para este uso.
 - El sector debe asumir las cargas de infraestructuras, saneamiento y depuración, así como las cuotas establecidas en el convenio con el Canal de Isabel II de infraestructuras generales de abastecimiento de agua potable.
 - Según el Estudio de Niveles de Ruido se realizará estudio de niveles acústicos comprobando, que éstos son admisibles con la hipótesis de reducción de ruidos por disminución de velocidad de tráfico por construcción de las rotondas previstas.
 - Las Licencias de 1ª Ocupación, y de actividades se condicionarán a la existencia y operatividad de la E.D.A.R.
 - Parte del sector se encuentra afectado por protección arqueológica como Área de Interés Arqueológico B. Ante cualquier obra que afecte al subsuelo será obligatorio la emisión de Informe Arqueológico.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

S-5

CARACTERÍSTICAS	
SUPERFICIE del SECTOR	64.700 m ²
SUP. AREA DE REPARTO	64.700 m ²
SUP. SISTEMA GENERAL YA OBTENIDO	---
APROVECHAMIENTO TIPO (1)*	0,325 U.A./m ²
USO PRINCIPAL	Residencial

PROPIEDAD DEL SUELO
Situada en su totalidad por parcelas o en parte las parcelas 101, 92, 93, 23, 28, 22 del polígono 9 del Catastro.
Propiedad Privada excepto la parte correspondiente del Arroyo Valdeano y la zona de Dominio Público de la M-417.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS	
REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES	
EL-11 (RS-DPH): ESPACIOS LIBRES DPH DEL ARROYO	6.017 m ²
RS-V: INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES GLORIETA M-417	460 m ²
REDES PÚBLICAS GENERALES	
EQ-10 (RG): EQUIPAMIENTO	2.867 m ²
EL-11 (RG-ET): INFRAESTRUCTURAS ESPACIO DE TRANSICIÓN JUNTO A M-417	2.520 m ²
REDES PÚBLICAS LOCALES (2)*	

GESTIÓN DEL SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
OBSERVACIONES:	
(1)* Los suelos de dominio público (arroyo, carretera M-417, etc.) no generarán aprovechamiento.	
(2)* Superficie mínima de cesión de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.	

APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,325 U.A./m ²			
USOS LUCRATIVOS (*)	CONDICIONES	Nº PARCELAS	Nº MAX. VIVIENDAS
R.5.1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR MEDIA DENSIDAD	-	57	57
R.6: RESIDENCIAL COLECTIVA DE PROTECCIÓN	EDIFICABILIDAD MÍNIMA: 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	-	56
A.9: ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5% DEL TOTAL	-	-

(*) Las ordenanzas particulares de cada uso se definirán en el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial)

CONDICIONES DE DESARROLLO
Proyectos Previos a la licencia de Edificación:
- Plan Parcial (u Ordenación Pormenorizada)
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización
- Informe Arqueológico
- Estudio Hidrológico. Remisión a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CONDICIONES PARTICULARES
- En la zona de ordenanza A.9 se admitirá la implantación de Estaciones de Servicio.
- Para las zonas de vivienda colectiva y de servicios terciarios, el planeamiento de desarrollo deberá crear unas nuevas ordenanzas específicas tomando como referencia las ordenanzas R.6 y A.9 de las NNSS vigentes, respectivamente.

Cod. Validación: 5796LRW33CA4NE7DKYGS29T3JP
Verificación: <https://sede.sede.sede.gob.es/verificaci...>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 198





Cód. Validación: 5796L1RW33CA-NETDKYGS29T3JP
 Verificación: <https://sede.sagras.cu/verificacion>
 Documento firmado electrónicamente en el Portal de Transparencia Municipal de Cubas de la Sagra



**Anexo. 2: RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA.**



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA.

SECTOR 5 - CUBAS DE LA SAGRA

Superficie total del ámbito	64.700,00
Suelos de titularidad privada:	
1	7.298,50
2	37.518,60
3	5.468,40
4	2.747,50
5	678,20
Total	53.711,20
Aprovechamiento tipo (U.A./m²)	0,325
Aprovechamiento máximo (U.A.)	17.456,14
Suelos de titularidad pública:	
6 - Zona arroyo	3.063,60
7 - Zona arroyo	3.206,80
8 - Zona arroyo	1.317,70
9 - Zona arroyo	637,40
10 - Camino público	592,00
11 - Glorieta M-417	675,90
12 - DHP (no coincidente con suelo municipal)	1.495,40
Total	10.988,80

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m² constr.	Coefficiente homog.	Aprovecham.	Número de viviendas	Dotación aparcamiento	ratio
LUCRATIVOS									
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	0,678	7.858,56	1,00	7.858,56	37	111	3 por vivienda
	RU-2	6.637,20	0,640	4.247,81	1,00	4.247,81	20	60	3 por vivienda
Total Unifamiliar		18.228,00		12.106,37		12.106,37	57	171	
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	0,560	5.600,00	0,90	5.040,00	56	112	2 por vivienda
Total RBD protegida		10.000,00		5.600,00		5.040,00	56	112	
Total residencial		28.228,00		17.706,37		17.146,37	113	283	
Servicios Terciarios	ST	4.243,40	0,146	619,54	0,50	309,77		9	1 cada 75 m²c
Total Servicios Terciarios		4.243,40		619,54		309,77		9	
total usos lucrativos		32.471,40		18.325,91		17.456,14	113	292	275

Min LSCM (1,5 p/100 m²c)

REDES PUBLICAS			suelo	s/M	mínimo LS	s/M	exceso
Dominio público Arroyo	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00				
Glorieta M-417	RS-IC	Infraestructuras	460,10				
total redes supramunicipales			6.477,10	35,344	0,00	0,000	6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-I-ET	Infraestructuras	2.519,50				
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70				
total redes generales			5.386,20	29,391	3.665,18	20,000	1.721,02
Viaro	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60		2.748,89		
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80				
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40				
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30				
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30		2.748,89		
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80				
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10				
total redes locales			20.365,30	111,128	5.497,77	30,000	14.867,53
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60		9.162,95		23.065,65



Anexo. 3: MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NNSS DE CUBAS DE LA SAGRA.

a) RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE CUBAS DE LA SAGRA	b) Fecha	MAYO 2022
Título de la norma	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NNSS DE CUBAS DE LA SAGRA		
Tipo de Memoria	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>La modificación Puntal se centra en el Sector de Suelo Urbanizable S-5 definido en las Normas Subsidiarias municipales de Cubas de la Sagra.</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Planeamiento General vigente.</p>		
Objetivos que se persiguen	<ul style="list-style-type: none"> - Adecuar de la reserva mínima de Vivienda Protegida al estándar previsto en el art.38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, al 30% de la edificabilidad residencial del sector. - Adecuar la ordenación pormenorizada para destinar el total de la edificabilidad de Vivienda Protegida a VPPL. - Admitir otras tipologías para la vivienda protegida, proponiendo el uso de vivienda colectiva en baja densidad (con un máximo de dos plantas y una ocupación de suelo máxima del 40%) que permita la reducción de la superficie de la vivienda a 100 m² construidos de media, y que compartan elementos comunes (garajes, jardines, etc.), lo que viabilizaría su promoción. - Incrementar el número de viviendas, con el objetivo de reducir su tamaño medio y generar un producto más acorde con las condiciones y la demanda del municipio. En total, se propone un incremento de aproximadamente el 30% del número máximo de viviendas. Este incremento se produce en las viviendas de protección, reduciendo el número de viviendas libres. - Admitir otros usos lucrativos en el sector (uso comercial, dotacional privado...) que doten de servicios, a nivel local, a este desarrollo y al entorno, para evitar desplazamientos para necesidades básicas, y que permita destinar parte de edificabilidad a este uso y por tanto favorezca también la reducción del tamaño medio de vivienda. - Obtener el suelo calificado como equipamiento público. - Crear un parque periurbano en el entorno del arroyo Valdeano donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección al arbolado existente en el sector. Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur. - Establecer una ordenación interior que optimice la superficie destinada a 		



	<p>sistemas viarios con respecto a la ordenación viaria vinculante incluida en las NN.SS. vigentes, con objeto de ajustar la repercusión económica de su ejecución y garantizar la viabilidad económica del desarrollo. De esta forma, se proyectan manzanas más grandes que posibiliten la formación de conjuntos de vivienda unifamiliar que compartan jardines, garajes, piscinas, etc.</p>	
Principales alternativas Consideradas	<p>En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación de la Modificación se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en función de la repercusión medioambiental de las mismas.</p>	
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
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	<input checked="" type="checkbox"/> Implica un gasto. <input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.
	No afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.	
	No afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input type="checkbox"/> Positivo <input checked="" type="checkbox"/>
Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos	
Otras consideraciones		



MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NNSS DE CUBAS DE LA SAGRA.

A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. ANTECEDENTES.

El municipio de Cubas de la Sagra dispone de unas Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 20 de marzo de 2003, que han constituido desde entonces el Planeamiento General para su desarrollo.

Las Normas dividen el territorio en las tres clases de suelo posibles: urbano, urbanizable y no urbanizable, definiendo en las dos primeras, ámbitos o sectores para los nuevos desarrollos. En total, las Normas Subsidiarias delimitan 12 sectores de Suelo Urbanizable, todo él sectorizado, de los cuales ocho (S-1 a S-3 y S-5 a S-9) tienen uso residencial, uno de ellos (S-4) uso equipamiento y tres (S-10 a S-12) uso industrial.

De estos sectores, tras casi veinte años de vigencia de las NNSS, no se ha desarrollado hasta hoy ninguno de los residenciales ni el dotacional, y los industriales tienen aprobada su ordenación (mediante los correspondientes planes parciales, aprobados entre los años 2005 y 2008) pero solo ha sido urbanizado uno de ellos.

La necesidad del desarrollo de este sector ha motivado al Ayuntamiento de Cubas de la Sagra a tramitar la presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada de las vigentes Normas Subsidiarias relativa al sector de Suelo Urbanizable S-5.

La Ordenación Pormenorizada del Sector S-5 de las Normas Subsidiarias de Cubas de la Sagra (NNSS), constituye por tanto una propuesta de regulación pormenorizada de los usos y de las condiciones de urbanización y edificación del sector, respetando las determinaciones de ordenación estructurantes, que la modificación de las NNSS establece para el planeamiento de desarrollo.

En los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes y en la correspondiente ficha de condiciones para el desarrollo del Sector se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes como otras condiciones que sirven de base para llevar a cabo la presente Ordenación Pormenorizada.



2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO

La modificación de las Normas subsidiarias, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Planeamiento vigente.

Como parte de las determinaciones, que para el suelo urbanizable sectorizado, señala el Art. 42 de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM en adelante), y en concreto, el punto nº 5, apartado g) de dicho artículo se señala que:

“Cuando convenga a los objetivos urbanísticos, el Plan General establecerá la completa ordenación pormenorizada de uno o varios de los Sectores que delimite. En tales casos, deberá cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales, sin que sea necesario formular este instrumento de planeamiento”.

Por tanto, de acuerdo con la posibilidad que la LSCM contempla en su artículo 42, se redacta la presente Ordenación Pormenorizada, como documento adjunto a la Modificación Puntual.

3. OBJETIVOS Y FINES

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito establece los siguientes objetivos de la ordenación:

- Adecuar de la **reserva mínima de Vivienda Protegida** al estándar previsto en el art.38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, al **30% de la edificabilidad residencial** del sector.
- Adecuar la ordenación pormenorizada para destinar el total de la edificabilidad de Vivienda Protegida a **VPPL**.
- Admitir otras **tipologías para la vivienda protegida**, proponiendo el uso de vivienda colectiva en baja densidad (con un máximo de dos plantas y una ocupación de suelo máxima del 40%) que permita la reducción de la superficie de la vivienda a 100 m² construidos de media, y que compartan elementos comunes (garajes, jardines, etc.), lo que viabilizaría su promoción.
- **Incrementar el número de viviendas**, con el objetivo de reducir su tamaño medio y generar un producto más acorde con las condiciones y la demanda del municipio. En total, se propone un incremento de aproximadamente el 30% del número máximo de viviendas. Este incremento se produce en las viviendas de protección, reduciendo el número de viviendas libres.



- **Admitir otros usos lucrativos** en el sector (uso comercial, dotacional privado...) que doten de servicios, a nivel local, a este desarrollo y al entorno, para evitar desplazamientos para necesidades básicas, y que permita destinar parte de edificabilidad a este uso y por tanto favorezca también la reducción del tamaño medio de vivienda.
- **Obtener** el suelo calificado como **equipamiento público**.
- **Crear un parque periurbano en el entorno del arroyo Valdeano** donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección al arbolado existente en el sector. Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur.
- Establecer una ordenación interior que **optimice la superficie destinada a sistemas viarios** con respecto a la ordenación viaria vinculante incluida en las NN.SS. vigentes, con objeto de ajustar la repercusión económica de su ejecución y garantizar la viabilidad económica del desarrollo. De esta forma, se proyectan manzanas más grandes que posibiliten la formación de conjuntos de vivienda unifamiliar que compartan jardines, garajes, piscinas, etc.



B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA

- NORMAS URBANÍSTICAS

- ANEXOS:
 - FICHA DE CONDICIONES DEL SECTOR S-5.
 - 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, establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a través de la Ficha de condiciones del ámbito

3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

Al formar parte, en aplicación del artículo 42 de la LSCM, la presente Ordenación Pormenorizada, de la modificación de las Normas Subsidiarias, su tramitación se realizará de forma conjunta a ésta.

- Aprobación Inicial por el Pleno 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 afeción 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 provisional por el Pleno del Ayuntamiento
- Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid



C. ANALISIS DE IMPACTOS

1. IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en **2.617.491,10 €**

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 (64.700 m²s):

$$2.617.491,10 \text{ €} / 64.700 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{40,46 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (90% de 18.325,91 = 16.493,32 m²c)

$$2.617.491,10 \text{ €} / 16.493,32 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{158,70 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son muy inferiores a los valores actuales de venta de los usos propuestos por la ordenación, 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.

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, se estima en **19.619,26 €/año**.

Por otra parte, los **ingresos**, exclusivamente contabilizados los correspondientes al impuesto de bienes inmuebles (sin contar otras tasas e impuestos por gestión de residuos, vehículos, edificaciones, etc.) de los suelos y edificaciones del sector serán de aproximadamente de **57.029 €/año**, cifra muy superior a la correspondiente al gasto anteriormente citado, por lo que está asegurado que el balance positivo del informe de sostenibilidad en esta ordenación pormenorizada.



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. 4: PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL
EN SUPUESTOS CATASTROFICOS.**



**INDICE DEL PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS
CATASTROFICOS**

1. ANTECEDENTES	129
2. OBJETIVOS	130
3. MARCO LEGAL	131
3.1. NORMATIVA ESTATAL.....	131
3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA	131
3.3. NORMATIVA MUNICIPAL	131
4. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.....	132
4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	132
4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	134
5. ANÁLISIS DE RIESGOS	136
5.1. INTRODUCCIÓN	136
5.2. RIESGOS NATURALES	139
5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.....	145
5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.....	151
6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.....	155
6.1. INTRODUCCION.....	155
6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.....	156
6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.....	158
6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.....	159
6.5. INFORMACIÓN.....	161
6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN.....	161
6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES.....	162
6.8. ORGANIZACIÓN.....	162
6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN	163
6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN.....	164
6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.....	165
6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.....	165
7. PLANO DE VÍAS DE EVACUACIÓN PROPUESTAS.....	167



1. ANTECEDENTES

La Ley 9, de 17 de julio de 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Capítulo IV, establece las directrices que deben seguir los Planes Parciales, que desarrollan el Plan General de cada municipio para establecer la ordenación territorial pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

Seguidamente, y en este mismo capítulo, el artículo 48.2 determina que, cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, se debe presentar para su aprobación inicial y su posterior tramitación, los correspondientes **“Planes de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos”**.

El Sector S-5 de las NNSS de Cubas de la Sagra tiene una superficie aproximada de 64.700 m², y en él se desarrollarán usos dotacionales, residenciales y de servicios terciarios. Se prevé también el suelo necesario para zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos necesarios para atender a la futura población a asentar en el ámbito.

Un aspecto de importancia que no debe caer en el olvido es la relación entre urbanismo, ordenación del territorio y protección civil, tal como establece el Plan territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM: las distintas Administraciones implicadas (Local y Autonómica fundamentalmente) deben aplicar, siempre que se pueda, criterios de Protección Civil (análisis de riesgos, zonas vulnerables, medidas de prevención) en las fases tempranas de los desarrollos urbanísticos, de manera que se eviten las situaciones de catástrofes o se mitiguen los efectos de las mismas sobre las poblaciones afectadas.

Así pues, y para dar cumplimiento a la normativa vigente, se procede a la redacción del presente Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos, que acompaña a la presente Ordenación Pormenorizada a los efectos procedentes.



2. OBJETIVOS

Al redactar este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil en supuestos catastróficos para el Sector S-5 de las NNSS de Cubas de la Sagra, se pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Conocer los riesgos potenciales que pueden dar lugar a una catástrofe en el territorio objeto de estudio, así como los puntos vulnerables del mismo.
- Identificar las posibles consecuencias que dichos riesgos pueden tener sobre la futura actividad a desarrollar en el sector en estudio.
- Determinar los futuros mecanismos de alarma que aseguren un pronto conocimiento de la situación catastrófica por parte de la población asentada en el ámbito.
- Establecer las pautas para garantizar, una vez desarrollado el plan urbanístico, que la población allí asentada conoce y aplica correctamente los procedimientos de evacuación.
- Proporcionar al Servicio de Protección Civil del Ayuntamiento de Cubas de la Sagra una herramienta de planificación para la intervención en situaciones de catástrofe así como para la prevención, planificación y actualización de los riesgos que pueden afectar a la población, el medio ambiente y los bienes en su término municipal.
- Promover, en su fase más inicial, las actividades de protección corporativa y ciudadana, tanto para las acciones de prevención como para la intervención en caso de catástrofe.

Todos estos objetivos, propios de un Plan Parcial que a su vez desarrolla las NNSS de Cubas de la Sagra, deberán tener su continuidad y desarrollo específico en las acciones urbanísticas que se llevarán a cabo posteriormente en las distintas parcelas del Sector.



3. MARCO LEGAL

3.1. NORMATIVA ESTATAL

- Ley 2/1.985 de 21 de enero, sobre Protección Civil.
- Ley 7/1.985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- Real Decreto 1.378/85, de 1 de agosto sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública.
- Real Decreto 407/1.992, de 24 de abril, que aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. RDL 7/2015.

3.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Decreto 85/92, de 17 de diciembre, por el que se aprueba con carácter de Plan Director el Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de Madrid, PLATERCAM.
- Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.3. NORMATIVA MUNICIPAL

- Normas Subsidiarias municipales de Cubas de la Sagra.



4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

4.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.



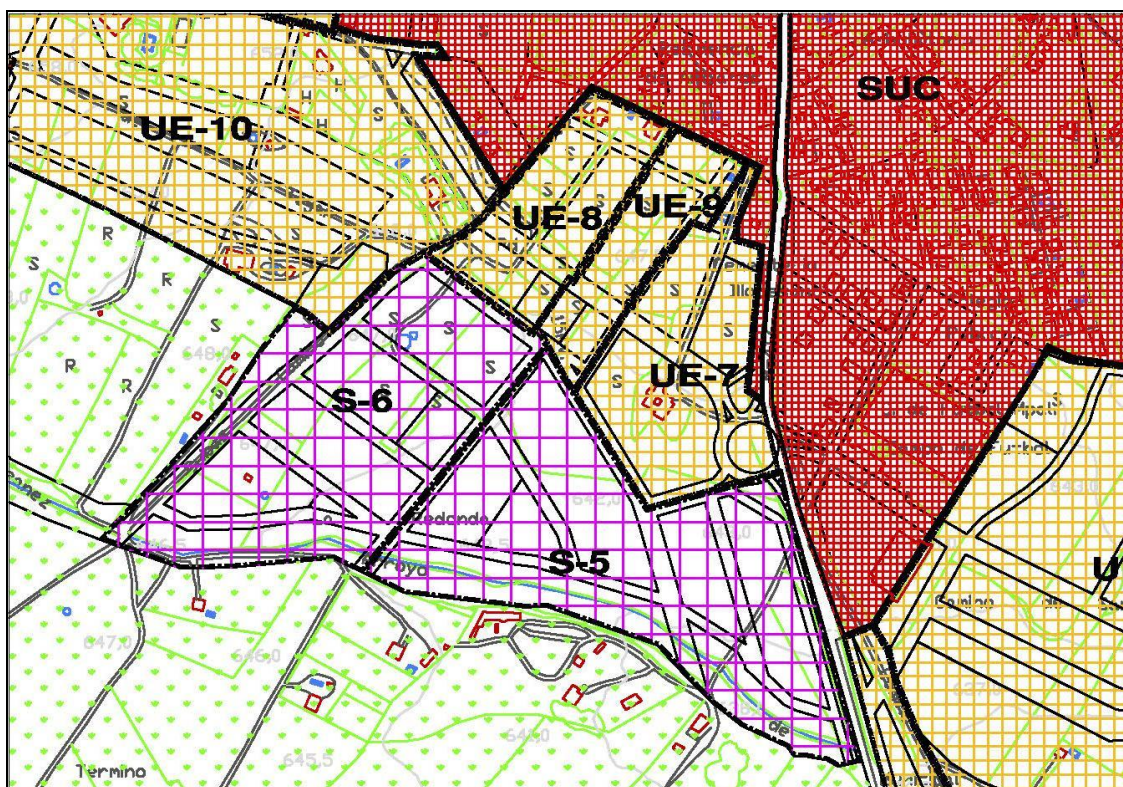
Delimitación del ámbito en el municipio de Cubas de la Sagra. Fuente: TMA.

Limita al norte y oeste con futuros desarrollos urbanísticos aún no ejecutados (S-6, UE-7, UE-8 y UE-9), al este con la carretera M-417 que se configura como límite del Sector, y al sur con suelo no urbanizable.

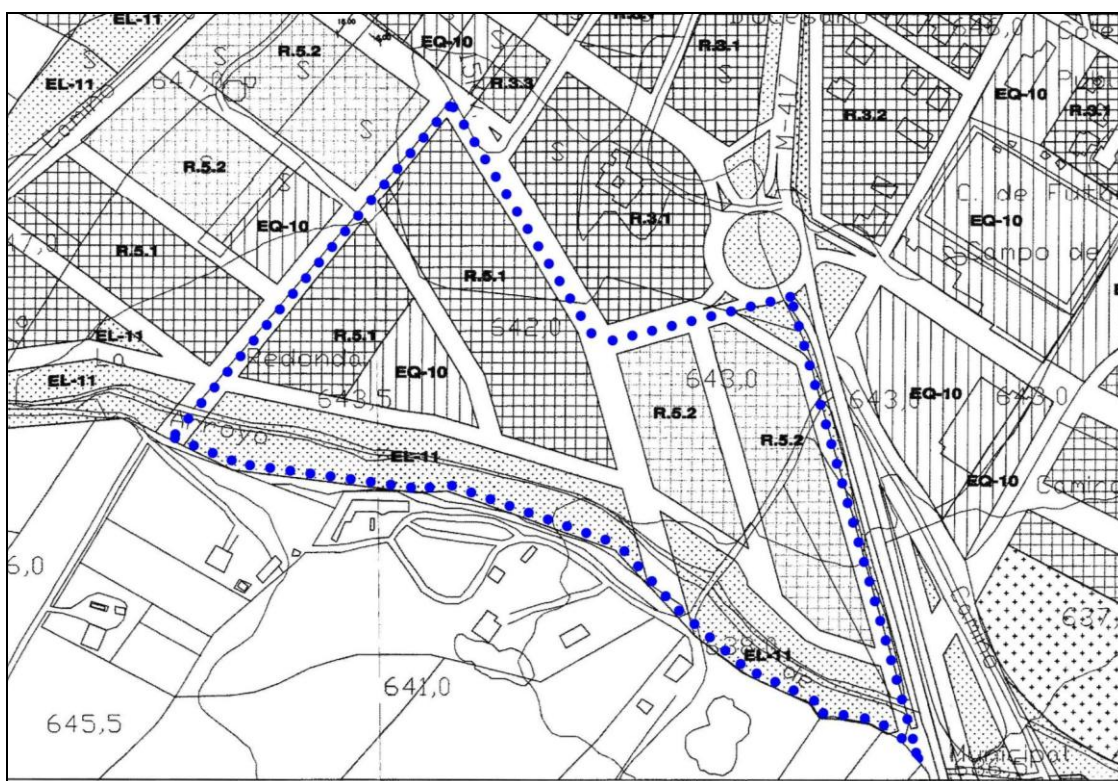
Por el borde sur del Sector S-5 y dentro de su ámbito, discurre el cauce del Arroyo Valdeano, actualmente cegado por un camino rural; este cauce natural se considera el remate del Sector, planteando una zona verde a ambos lados del margen del Arroyo, y la transición vegetal hasta el suelo no urbanizable al sur del Sector, dedicado fundamentalmente a zonas de cultivo de secano. Esta franja verde se continúa por el borde e interior en futuros desarrollos urbanísticos.

La imagen siguiente muestra detalle del Plano de Gestión de las NNSS vigentes de Cubas de la Sagra, donde figura el Sector S-5 con trama de color morado:





La delimitación y emplazamiento de la parcela queda detallada en el Plano 4E de Calificación y Regulación del suelo de las NN.SS. vigentes de Cubas de la Sagra, del que se muestra a continuación un detalle delimitando el Sector S-5 mediante línea de puntos azul:



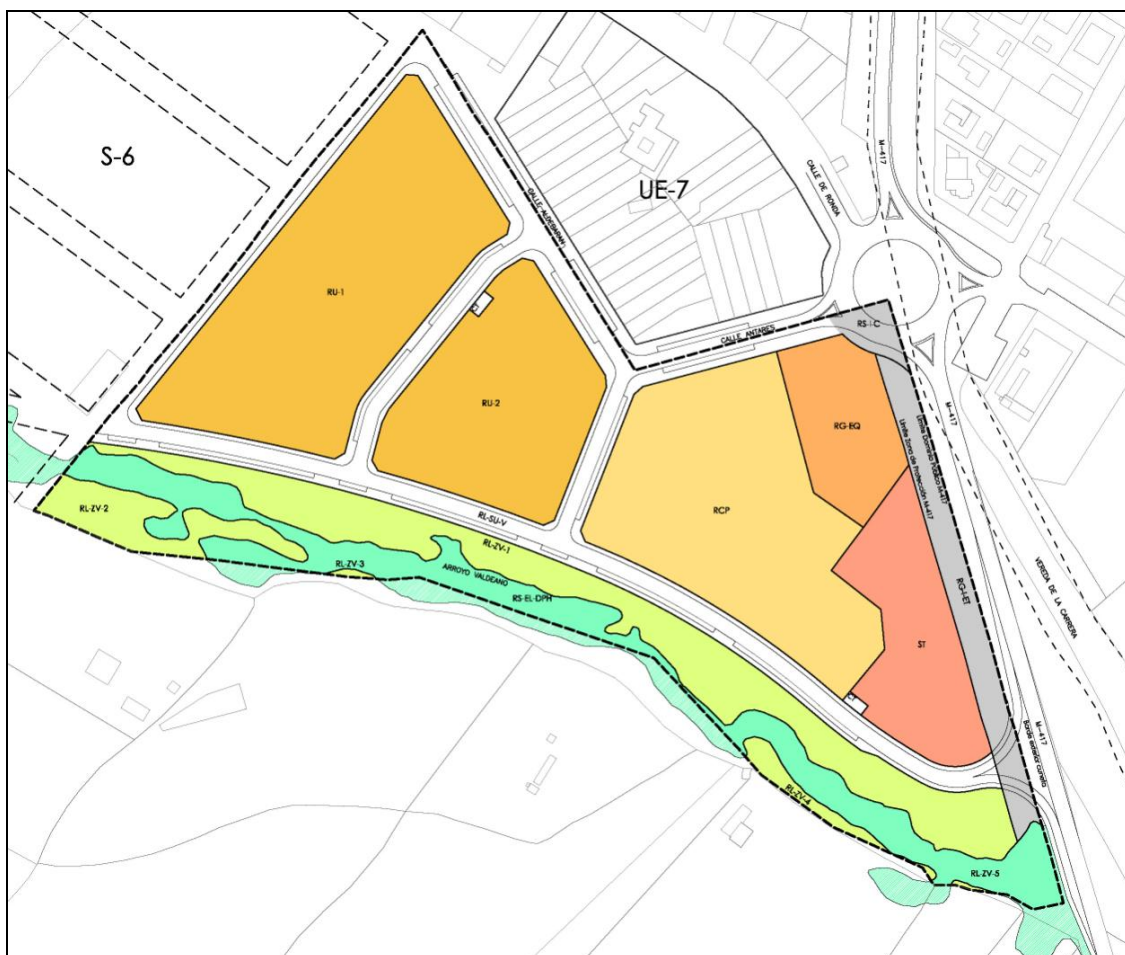
4.2. ORDENACIÓN PLANTEADA POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación propuesta viene condicionada por el viario obligatorio definido en la ficha de condiciones del sector.

Por un lado, en los límites norte y oeste se crean dos viales. Éstos son colindantes con la UE-7 y UE-9 al norte y con el sector S-6 (no desarrollado) al oeste, que servirán de acceso al sector desde la UE-7 y desde el sector S-6.

Por otro lado, en la zona sur del sector, en paralelo al arroyo Valdeano y a la zona verde que lo acompaña, se crea otro viario estructurante en dirección este-oeste, que constituye el remate de la trama viaria por el sur y que sirve de conexión entre el sector S-6, situado al oeste, y la carretera M-417, situada al este.

Entre los viales situados al norte y el vial sur, anteriormente descritos, se generan dos calles en dirección norte-sur que conectan ambos viales y que terminan de configurar las tres grandes manzanas que conforman la ordenación propuesta.



Esquema de la zonificación propuesta

En la mitad oeste, se sitúan dos manzanas, con forma sensiblemente trapezoidal, denominadas RU-1 y RU-2, de 11.590,80 y 6.637,20 m² respectivamente. La primera se



sitúa en el límite oeste y la segunda a continuación, más al este, en la zona central del sector. Ambas manzanas se califican con uso residencial unifamiliar. En la manzana RU-2, al noroeste, se incluye una parcela destinada a Centro de Transformación.

En la mitad este del ámbito, a continuación de la manzana RU-2, se sitúa una manzana compuesta por varias zonas. La primera, situada más al oeste, denominada RCP, con 10.000 m² de superficie, está calificada con uso residencial. En ella se ubica la vivienda protección, que podrá desarrollarse en bloque abierto con tipología colectiva en baja densidad, compartiendo elementos comunes (deportivos, jardines, aparcamientos, etc.), cumpliendo las condiciones de una nueva ordenanza creada en el presente documento.

Seguidamente, al este, se sitúan dos parcelas. Al norte, junto a la glorieta de la M-417, se ubica una parcela calificada como equipamiento público, denominada RG-EQ, de 2.866,70 m² de superficie. Más al sur, igualmente apoyada en la carretera, se ubica una parcela de 4.243,40 m², denominada ST, en la que propone un uso de servicios terciarios. En esta parcela se admitirán usos terciarios y la implantación de un área de servicio en el que podrá materializarse una gasolinera y otros usos (hotelero, restauración, etc.). Al sur de esta parcela se ubica otro centro de transformación (CT) que dará servicio a esta zona.

A continuación de esta tercera manzana, en su extremo este, se plantea una zona junto a la carretera calificada como Red General de Infraestructuras Espacio Libre de Transición (RG-I-ET). Esta parcela se sitúa en la zona de protección de la M-417. En ella, al tener afección acústica, no podrá implantarse ningún uso estancial, por lo que servirá para ubicar zonas de paseo peatonal y un carril bici.

Por otro lado, en la esquina noreste del sector se sitúa la glorieta sobre la carretera M-417, anteriormente citada. El espacio ocupado por la glorieta que se incluye dentro del sector se califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras – Comunicaciones (RS-I-C), contando con 460,10 m² de superficie.

Completando la ordenación nos encontramos una manzana en el límite sur, en la que se sitúa la zona de Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdeano, calificada como Red Supramunicipal de Espacios Libres (RS-EL-DPH), que cuenta con una superficie de 6.017 m² y las zonas verdes que lo acompañan. Estos espacios, calificados como Red Local de Espacios Libres – Zonas Verdes (RL-ZV), cuentan con una superficie total de 9.020,90 m², formando, junto al cauce del arroyo un parque periurbano de considerable tamaño y de un enorme interés para el ámbito.



5. ANÁLISIS DE RIESGOS

5.1. INTRODUCCIÓN

Se puede definir el concepto de riesgo como los daños esperados o que se prevé pueden producirse en la vida y la integridad física de las personas y de los bienes como consecuencia de la ocurrencia de determinados eventos, no deseados, originados por la actividad humana o por causas naturales. Los riesgos constituyen realidades cotidianas, de origen múltiple, con las que es necesario convivir y aprender a enfrentarse.

Un riesgo supone una situación potencial que puede llegar a producirse, en cuyo caso se materializan daños y pérdidas, generándose una situación de catástrofe que requerirá de medios extraordinarios para su resolución.

La presencia inevitable de los riesgos produce inseguridad, de modo que es preciso buscar unas pautas de conducta que disipen esa inseguridad y proporcionen la tranquilidad necesaria. Se ha de buscar, por tanto, una protección contra el accidente, ya que con ella se alcanzará el máximo grado de seguridad posible.

De esta manera, la protección contra las catástrofes debe comenzar por conocer cuáles son los riesgos presentes, lo cual puede permitir, en bastantes ocasiones, reducir el nivel de dichos riesgos y actuar conscientes de la presencia de éstos, de forma que se puedan prever y por lo tanto planificar en función de éstos, como es el caso que nos ocupa.

De las distintas tipologías de riesgos que se pueden establecer, una de las más habituales los clasifica en función de su origen:

Así, aparecen los riesgos de origen antrópico, que se definen como los producidos directa o indirectamente por el hombre y/o se producen en su entorno social. Estos riesgos se relacionan directamente con la actividad y comportamientos del hombre.

Por otra parte, los riesgos de origen natural están constituidos por aquellos elementos o procesos del medio físico y biológico, perjudicial para el hombre, causados por fuerzas ajenas a él, que dan lugar a sucesos extremos de carácter excepcional y pueden originar situaciones de grave peligro, catástrofe o calamidad pública. Son aquellos riesgos cuyos desencadenantes son fenómenos naturales, no directamente provocados por la presencia o actividad humana.

Finalmente, los riesgos tecnológicos se definen como aquellos que derivan de la aplicación y el uso de las diversas tecnologías.

El **Análisis de Riesgos** constituye uno de los pilares fundamentales de cualquier sistema de prevención, así como la principal fuente de información, que permite definir las prioridades para desarrollar un adecuado sistema de planificación, integrando la “planificación ante emergencias” como un elemento más del Sistema Global de Planificación.

El Análisis de Riesgos debe tratar de definir y estudiar aquellos riesgos con una probabilidad razonable de producirse. Dicha probabilidad vendrá determinada, en unos casos, por la experiencia histórica o los datos estadísticos disponibles y, en aquellos casos donde no se disponga de datos, por extrapolaciones basadas en experiencias y estudios teóricos.

Para la realización del análisis comparativo de riesgos del área objeto del estudio, se aplican una serie de criterios que se resumen a continuación.

El análisis comparativo de riesgos constituye un procedimiento para clasificar los riesgos teniendo en cuenta la probabilidad de su ocurrencia y sus consecuencias (riesgo relativo), con el propósito de asignarles una prioridad en la programación de actuaciones de planificación. El riesgo relativo es usado posteriormente como un factor para determinar la prioridad que el problema debe recibir.

Se parte para este estudio de toda la información que se pueda recopilar sobre la ocurrencia de eventos que potencialmente puedan originar daños (estimación de peligrosidad) y del análisis de los elementos que puedan verse afectados como la población, bienes económicos, patrimonio histórico (estimación de la vulnerabilidad).

La fiabilidad de este método no reside en un análisis exhaustivo de las causas de los accidentes, sino de la frecuencia con que cabe esperar dichos accidentes, y la valoración de los daños esperados.

De acuerdo con el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, PLATERCAM, los riesgos identificados en su territorio y que pueden generar situaciones graves de emergencia y exigir una respuesta extraordinaria por parte de los servicios de Protección Civil son los siguientes:

- Riesgo de movimiento de laderas:
 - Deslizamiento y movimiento de laderas.
 - Hundimientos.
 - Derrumbe de escombreras.

- Riesgos climáticos:
 - Sequías.
 - Grandes nevadas.
 - Grandes tormentas.
 - Avalanchas.
 - Temperaturas extremas.

- Riesgos de origen industrial:
 - Fabricación y almacenamiento de explosivos y municiones.
 - Tratamiento de residuos tóxicos y peligrosos.



- Extracción de minerales e industrias asociadas.
- Riesgos asociados con el transporte y el tráfico:
 - Aéreo.
 - Ferroviario.
 - Por carretera.
- Riesgos asociados a la caída de satélites artificiales y meteoritos.
- Riesgos asociados con grandes centros de comunicación de la Comunidad de Madrid y apoyo a los restantes.
- Riesgo de derrumbes, incendios y explosiones:
 - Edificios urbanos.
 - Establecimientos de gran concurrencia.
 - Obras de infraestructura (presas, puentes, viaductos, etc.).
 - Plantas industriales.
- Riesgos de anomalías en el suministro de servicios básicos:
 - Agua.
 - Electricidad.
 - Gas.
 - Teléfono.
 - Otros servicios que pueden afectar gravemente a la salud y protección de la población.
- Riesgo de contaminación de aguas (en lo referente a la respuesta ante emergencias).
- Riesgo de accidentes en ríos, lagos, cuevas, subsuelo en general y montaña.
- Riesgos asociados a grandes concentraciones humanas.
- Riesgos de anomalías en el suministro de alimentos primarios y productos esenciales.
- Riesgos de epidemias y plagas.



- Riesgos asociados al terrorismo.

Por otra parte, la Comunidad de Madrid está afectada por los riesgos que, de acuerdo con la Norma Básica de Protección Civil, dan lugar a Planes Especiales:

- Inundaciones.
- Riesgo Químico.
- Transporte de Mercancías Peligrosas.
- Incendios Forestales.
- Sismos.

Finalmente, recordar que la Comunidad de Madrid puede verse involucrada en la respuesta a los riesgos derivados de las situaciones bélicas y de emergencia nuclear, si bien la responsabilidad mayor está asumida directamente por el Estado.

Este listado exhaustivo no implica, ni mucho menos, que todos ellos afecten al territorio objeto de estudio. Por otra parte, no se debe olvidar que se trata de un territorio con desarrollo futuro, lo que imposibilita un estudio en profundidad de algunos riesgos. Lo que se pretende con este documento es disponer de un conocimiento inicial de los riesgos potenciales, que permita establecer las líneas maestras de actuación para, en caso de catástrofe, asegurar la correcta alarma y evacuación de la población afectada.

Asimismo, este estudio debe servir de base para futuras actuaciones concretas, que requerirán análisis de riesgos y planes de actuación específicos, pero siempre en consonancia con lo establecido en este Plan, y en función de las variaciones que surjan en el desarrollo urbanístico de la zona.

5.2. RIESGOS NATURALES

En un principio, son los riesgos que con mayor profundidad se pueden estudiar en el estado actual del proyecto (esto es, en fase de planificación), ya que, por su propia definición, no dependen de las actividades humanas, que, en un futuro, se desarrollen en el ámbito de estudio. No obstante, las consecuencias y los daños de la materialización de estos riesgos sí dependen en ciertos aspectos del desarrollo antrópico futuro, por lo que en algunos casos no es posible un análisis tan profundo como al analizar un territorio ya consolidado.

Movimientos de ladera

En su forma más general, los movimientos de laderas son cambios en la forma geométrica externa de la superficie terrestre en zonas localizadas, debido a las fuerzas gravitatorias.

El tipo y forma de desarrollarse el fenómeno están en función de una gran variedad de parámetros y su clasificación depende de la naturaleza de la roca, cinemática y velocidad del movimiento, causas, edad y tiempo de la rotura, profundidad de las capas afectadas, forma de la rotura, etc.



El Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid considera tres tipos de movimientos de laderas: desprendimientos, deslizamientos y avalanchas.

En principio, la zona de estudio adaptará su topografía de tal forma que queden asegurados cualquier posible deslizamiento del terreno. En todo caso los propios proyectos de arquitectura deberán aportar las soluciones constructivas adecuadas en cuanto a muros de contención, evacuación de pluviales, etc., dada la topografía inicial.

Hundimiento y subsidencia.

Se define la subsidencia como el hundimiento local y lento de la superficie del terreno, debido a fallos de la estabilidad del terreno.

Hundimiento es el mismo tipo de riesgo que la subsidencia, pero a una velocidad mucho mayor y que puede ocasionar colapsos y aperturas de oquedades. Estas oquedades suelen terminar por rellenarse, lo que puede producir una falsa estabilidad del terreno, pues este material a su vez puede disolver y colapsar al ser fácilmente deleznable.

Las áreas propensas a la subsidencia natural aparecen sobre rocas solubles (yeso, cal, caliza), donde los huecos generados por disolución producen una falta de soporte del recubrimiento. Las áreas propensas a la subsidencia producida por factores antrópicos se encuentran localizadas en los huecos de antiguas minas.

Los terrenos que constituyen el Sector S-5 no presentan riesgo significativo de subsidencia.

Terrenos expansivos.

Los suelos expansivos son aquellos que aumentan sustancialmente de volumen cuando hay agua presente. Las inestabilidades debidas a cambios de volumen determinan movimientos diferenciales del terreno que provocan hinchamientos y asentos que llegan a distorsionar las estructuras que soportan: edificios, obras públicas, etc.

Los minerales arcillosos con capacidad de hinchamiento intracrystalino constituyen las denominadas arcillas expansivas. Presentan esta propiedad los minerales del grupo de las esmectitas, illitas y montmorillonitas, que tienen gran atracción por las moléculas de agua. Cuando un suelo arcilloso tiene un elevado porcentaje de esmectitas, absorbe agua, se expande y se hincha.

La conversión de anhidrita en yeso al hidratarse es igualmente expansiva. La presencia de minerales de sulfato cálcico en los suelos los convierte en expansivos.

Los daños que pueden ocasionarse en terrenos expansivos son, esencialmente, los que siguen:

- Rotura de conducciones.
- Ruina de muros.



- Deterioro de taludes.
- Agrietamiento de estructuras.
- Deformación de pavimentos y rotura de soleras y aceras.
- Distorsión de las cimentaciones.

Para evitar estos daños potenciales, es necesario aplicar medidas de prevención y protección:

- Estabilización con sales cálcicas, que producen un efecto cementante que impida o dificulte el movimiento de las partículas, además impermeabiliza los núcleos arcillosos impidiendo el acceso de agua a los mismos.
- Sustitución del suelo hasta más debajo de la capa activa (3 metros).
- Drenajes superficiales para prevenir la infiltración del agua.
- Drenajes profundos, que estabilizan los movimientos de agua en el terreno.
- Barreras de humedad.
- Membranas impermeables verticales y horizontales.
- Medidas constructivas:
 - Conducciones subterráneas emplazadas en lugares sin riesgo.
 - Conexiones estancas y flexibles.
 - Cimentaciones que transmitan la mayor carga al terreno.
 - Cimentaciones mediante pilotes profundos.
 - Muros de hormigón armado.

No obstante los resultados de los estudios geotécnicos específicos a realizar, tanto para la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, como para los Proyectos de Edificación en su día, la información recogida a nivel de Planeamiento Parcial no induce a considerar la existencia de terrenos expansivos en el ámbito de que tratamos.

Seísmos.

Los terremotos son vibraciones o temblores del terreno de corta duración pero de intensidad variable, desde algunos apenas perceptibles, hasta los que provocan grandes catástrofes. Son riesgos ligados a la geodinámica interna, producidos por la liberación de fuerzas y tensiones en el interior de la tierra. Son producidos por la liberación súbita de enormes cantidades de energía tectónica en forma de ondas sísmicas a lo largo de grandes fallas.

Los terremotos se pueden anticipar en zonas donde históricamente se han producido, pero no es posible predecirlos. La Comunidad de Madrid se considera zona de baja sismicidad (magnitud menor de VI en la escala de Richter).



Riesgos meteorológicos.

El clima de un territorio se define como la síntesis del conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas en un área determinada, correspondiente a un periodo de tiempo lo suficientemente largo para que sea geográficamente representativa (Font Tullot, I.)

Se cuantifica por los valores estadísticos de los distintos elementos climáticos (insolación, temperatura, presión atmosférica, viento, humedad del aire, nubes, nieblas, lluvias, y otras precipitaciones, etc.) y por los estados y las evoluciones del tiempo, tal como se manifiestan en los mapas sinópticos. Los valores climáticos no son fijos, sino que en ocasiones se ven alterados por la ocurrencia de episodios extraordinarios. Cuando se dispone de una larga serie de observaciones meteorológicas, se pueden fijar valores medios normales y analizar las desviaciones, respecto a ellos, en los años o periodos en que estos valores se alejan notablemente de la media, determinando los excesos o defectos. Ello permite definir y clasificar adversidades meteorológicas.

Los eventos meteorológicos adversos, que han tenido o pueden tener representación en su territorio en mayor o menor grado, son:

- Nevadas.
- Heladas.
- Olas de frío.
- Granizo.
- Olas de calor.
- Grandes tormentas.
- Vientos fuertes.
- Sequías.
- Nieblas.

La referencia a estos eventos atmosféricos se hace bajo la denominación de fenómeno meteorológico adverso, entendiéndose por tal, según el Plan Nacional de Fenómenos Meteorológicos Adversos de la Dirección General de Protección Civil, a “aquel evento atmosférico, que es capaz de producir directa o indirectamente daños a las personas y sus bienes, o son susceptibles de alterar la actividad humana de forma significativa en un ámbito espacial determinado”.

En el caso de Cubas de la Sagra no existen registros históricos destacables.

Dentro de este tipo de riesgos, se deben incluir aquellos que pueden aparecer de una forma más repentina y provocar daños inmediatos a la población, como son los vientos huracanados, las grandes precipitaciones, tormentas y nevadas. No se debe olvidar, asimismo, que se trata de un riesgo que lleva implícito la aparición de otros riesgos, lo que se llaman “riesgos interrelacionados”: una densa niebla puede originar un accidente de tráfico con múltiples víctimas, al igual que una gran nevada o heladas en las carreteras.



Se hacen imprescindibles en los riesgos meteorológicos contar con un buen sistema de predicción y avisos meteorológicos. Una correcta y continua información a la población sobre los riesgos que se aproximan espacial y temporalmente (fuertes lluvias, periodos de viento extremo, olas de calor, etc.) reduce ostensiblemente el riesgo de accidentes graves que puedan causar muertes, pues la población actuará correctamente en todas las situaciones (ponerse a resguardo en episodios intensos de rayos, no hacer ejercicios físicos excesivos durante las olas de calor, tomar las medidas necesarias para paliar las olas de frío, etc.).

Con una correcta predicción y avisos del Instituto Nacional de Meteorología, se pueden poner en marcha los distintos planes territoriales de Protección Civil para intentar mantener todas las infraestructuras en funcionamiento, ayudar a los afectados y paliar al máximo los efectos, a veces devastadores, de estos episodios extremos. Asimismo, la Comunidad de Madrid cuenta con un Plan ante Inclemencias Invernales, que se activa en estos casos y que también se pondría en marcha si la zona en estudio resultara afectada. Uno de los aspectos fundamentales de estos planes es la posible evacuación de la población aislada por el fenómeno meteorológico adverso de que se trate.

Inundaciones.

Se trata de un riesgo geoclimático que puede tener un origen natural (avenida) o antrópico (rotura de presas, usos inadecuados del terreno, colapso de infraestructuras), si bien en la mayoría de los casos la catástrofe asociada a una inundación tiene su origen en múltiples componentes.

El riesgo de inundación se produce por un repentino aumento del nivel de las aguas debido a la conjunción de factores climáticos, topográficos y geomorfológicos con el consiguiente anegamiento de las zonas potencialmente inundables, lo que en muchas ocasiones lleva como consecuencia la destrucción de bienes y vidas instaladas en estas zonas. Las causas potenciales que pueden dar lugar a inundaciones son:

- Inundaciones generadas por fuertes precipitaciones y acarreo de sólidos.
- Por desbordamiento de los ríos.
- Por obstrucciones en los cauces, alcantarillado, gavias, sumideros, etc.

El desbordamiento de los ríos de los cauces por los que circulan habitualmente, provocando el anegamiento de las zonas ribereñas ocupadas por el hombre, es el caso más habitual de inundación. Las inundaciones son un fenómeno normal en la vida de un río frente al que hay que tomar precauciones. Las causas que producen las avenidas en los ríos y que pueden dar lugar a la inundación de sus márgenes son:

- Lluvias torrenciales.
- Obstrucciones en los cauces producidos por deslizamientos con formación de presas naturales.



Igualmente, la acción del hombre ha provocado la existencia de situaciones que agravan estos sucesos, entre los que cabe destacar los siguientes:

- Deforestación.
- Prácticas de cultivo erróneas que favorecen la pérdida de suelo.
- Obras públicas mal diseñadas que limitan la capacidad de drenaje.
- Invasión de cauces que limitan la capacidad de desagüe.

Los daños asociados a las inundaciones son:

- Daños a la población.
- Daños en las viviendas y en los bienes.
- Daños en la red viaria.
- Daños en los servicios básicos.
- Daños en instalaciones de riesgo.
- Daños en instalaciones y servicios necesarios para la organización de ayuda inmediata.
- Daños en medios de comunicación.
- Daños en el patrimonio artístico.
- Daños y pérdidas económicas en cultivos y cosechas.
- Daños medioambientales.
- Cambios de forma en los canales de los ríos.

En principio, el Catálogo de Riesgos de la Comunidad de Madrid no recoge el municipio de Cubas de la Sagra entre los de riesgo alto por inundación.



5.3. RIESGOS TECNOLÓGICOS.

Transporte y Tráfico.

En la sociedad actual, dentro de los riesgos de origen tecnológico uno de los más importantes es el derivado del transporte en general, ya sea por carretera, ferrocarril, por vía aérea o marítima. Estos riesgos vienen determinados por los distintos medios de transportes utilizados. Cada medio se define por unas características propias en cuanto el tipo de accidente que produce, así, en el área de estudio, se pueden distinguir:

Transporte por carretera: El riesgo específico es el accidente en la red viaria. La carretera ha sido la infraestructura que ha soportado en la última década un mayor incremento en los tráfico, situándose siempre unos puntos por encima del crecimiento económico. Se pueden distinguir dos tipos de tráfico rodado:

- Tráfico urbano
- Tráfico por carretera.

Habitualmente, el tráfico urbano es menos proclive a grandes accidentes y de menor importancia en relación con los de carretera.

La Comunidad de Madrid se caracteriza por un predominio absoluto del tráfico local. El tráfico de tránsito, aún siendo importante, resulta incomparable con el que se genera en los Municipios de la Corona Metropolitana, que sobrepasa el 90% de los viajes motorizados de la Comunidad.

Este riesgo tecnológico ofrece distintas variables que hay que tener en cuenta, y que se pueden catalogar en:

- Accidente de autobús.
- Accidente de coche, con un número reducido de vehículos implicados.
- Accidente múltiple, con un número importante de vehículos implicados.
- Atropellos.

La consecuencia más importante en accidentes de tráfico en la red viaria es la pérdida de vidas humanas, así como las numerosas lesiones graves e irreversibles en las personas, pérdidas de bienes materiales, y otras pérdidas económicas, en las que influyen los bloqueos de las vías de comunicación como consecuencia de estos accidentes.

Los daños, y en general la magnitud de la emergencia, se verán incrementados significativamente si en el accidente aparece implicado un vehículo que transporte mercancías peligrosas (ver el apartado siguiente).

El Catálogo de Riesgos del Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de distintos parámetros, determina un riesgo medio en las carreteras de acceso o de interconexión con



los municipios colindantes. No obstante, y dado el incremento en los flujos de tráfico que se esperan en toda la Comunidad de Madrid, es un riesgo a tener muy en cuenta, no sólo como potencial causante de una catástrofe, sino a la hora de la planificación de las posibles rutas de evacuación.

Transporte por Ferrocarril: Dentro de este riesgo pueden considerarse dos tipos bien diferenciados: RENFE (corto o largo recorrido), y METROPOLITANO (subterráneo y tramos aéreos). Los posibles accidentes son:

- Incendio: en trayecto al aire libre, en túnel, en estación.
- Accidente de circulación: descarrilamiento, alcance, colisión.

Características generales de todos los posibles accidentes anteriores es su carácter grave por afectar a un número elevado de personas, y por ocurrir, en la generalidad de los casos, en lugares alejados de los puntos origen de socorro o de difícil acceso. No se debe olvidar la necesidad de una rehabilitación rápida, para evitar la interrupción del servicio durante un largo periodo de tiempo.

La accidentalidad del ferrocarril se va reduciendo paulatinamente y puede decirse que es uno de los transportes más seguros de los usados en la actualidad. La estructura de las líneas férreas en la Comunidad de Madrid tanto las de largo recorrido como las de Cercanías es fundamentalmente radial con centro en la Capital. El fuerte incremento de población en la corona metropolitana, el creciente flujo hacia los municipios industriales e intermunicipios, de frecuencia diaria, supera ya los 60.000 viajes / día.

RENFE dispone del Plan de Autoprotección de la Red (PAR), un documento cuyo fin es garantizar la protección de las personas, clientes y agentes, y los bienes en todas las actividades de la Red. El objetivo del PAR es arbitrar un mecanismo que permita evitar las situaciones de emergencia, y en caso de producirse éstas, reducir y controlar los efectos derivados de la misma, mediante una respuesta rápida.

Transporte de Mercancías Peligrosas.

Se puede describir el riesgo de transporte de mercancías peligrosas como una forma de transporte de cualquier modalidad. Es especialmente peligroso por el tipo de mercancías transportadas, esto es, Mercancías Peligrosas, que se definen como “aquellas sustancias, materias u objetos, que ofrecen o presentan un riesgo durante su fabricación, manipulación o transporte, para la seguridad de las personas, de los recursos o del medio ambiente”.

Se hace especialmente necesario el transportar estas mercancías con seguridad, tratando de que no afecten de forma negativa a la población ni a los bienes. Estadísticamente, la circulación de vehículos de transporte de mercancías peligrosas es más segura que la del resto de los vehículos, aunque entraña dos peligros, el de la propia mercancía transportada, y el del vehículo que la transporta. Este tipo de transporte está reglamentado por Normativa Internacional promulgada por la O.N.U., en el A.D.R. (Acuerdo Europeo sobre Transporte



Internacional de Mercancías Peligrosas por Carretera), que es aplicable a las distintas naciones.

El transporte de mercancías peligrosas por carretera reúne dos riesgos en uno: el genérico de cualquier transporte, y el propio específico de la sustancia transportada. El Real Decreto 387/96, de 1 de mayo, por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Accidentes en los Transportes de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril, establece que, cuando un transporte de mercancías peligrosas por carretera o ferrocarril se ve involucrado en un accidente, de éste pueden sobrevenir 5 tipos distintos de situaciones, de distinta gravedad, en función de los daños ocasionados en continente y contenido.

Las consecuencias de un accidente en carretera o en el interior de las zonas habitadas de un vehículo, que transporte cualquiera de estas mercancías, podrían ser desastrosa tanto para la población como para los bienes materiales, variando la gravedad de las consecuencias dependiendo del tipo de accidente y del lugar concreto donde se produzca (urbano, próximo o zonas especialmente vulnerables como colegios, residencias, etc.). Los factores más importantes a tener en cuenta de cara a las consecuencias de un accidente de este tipo son:

- Clase de la mercancía transportada (explosiva, inflamable, tóxica...)
- Cantidad de mercancía transportada (no siempre se conoce con la exactitud deseada la frecuencia con que atraviesan la ciudad estos transportes y el volumen transportado en cada caso).

De cualquier forma, considerando siempre la hipótesis de accidente catastrófico, las principales consecuencias sobre las personas serán la aparición de víctimas mortales, heridos (politraumatizados, quemados, etc.) o bien, si se produce una nube tóxica, la posibilidad de tener que evacuar a la población afectada.

En el Área en estudio caben dos posibilidades: una, que ocurra un accidente en la red viaria principal y secundaria que recorre el Sector, ocasionando daños colaterales a la población asentada (interrupción del tráfico, aparición de nube tóxica, etc.) o bien que el accidente pueda producirse en las carreteras cercanas (M-417).

A estos efectos, se debe señalar aquí la importancia de una buena planificación urbanística que, esbozada en este documento, debe concretarse en el momento del desarrollo detallado del Sector estudiado, de manera que no se diseñen rutas de transporte de mercancías peligrosas, que recorran las proximidades de puntos vulnerables, en consonancia con lo detallado en el estudio de los riesgos de incendio y explosión de origen industrial que sigue a continuación.

Incendios y explosiones de origen urbano y/o industrial.

Se define como incendio urbano aquel incendio que afecta a viviendas o edificios de uso vivienda, edificios de uso administrativo y locales en general.

Los principales daños asociados a la materialización de un incendio o explosión son:

- Las explosiones pueden producir daños por la sobrepresión que se genera, por impacto directo de los escombros y en determinados casos de la temperatura alcanzada.
- Pérdida de bienes materiales: edificios y viviendas, vehículos, infraestructuras civiles e industriales, etc.
- Contaminación atmosférica por humos o nubes tóxicas.
- Daños al medio ambiente en zonas de valor ecológico de la propia zona urbana.
- Dependiendo de la magnitud del siniestro, pueden verse afectadas las vías de comunicación próximas.

En lo referente al incendio urbano, se debe deslindar asimismo el propio de incendios en viviendas a aquellos que ocurran en lugares de pública concurrencia (oficinas, centros comerciales, etc.).

Las medidas de prevención frente a este riesgo se dividen en las propias de las etapas de planificación y en las que se deben aplicar una vez completado el desarrollo urbanístico, por los propios habitantes del mismo (a través de iniciativas vecinales, con la ayuda del ayuntamiento, etc.):

- Cumplimiento de la Normativa en cuanto a las medidas de seguridad en la construcción de edificios: CTE.
- Informar a la población sobre la adopción de medidas preventivas para evitar incendios.
- Fomentar la instalación en las viviendas de detectores y alarmas contra incendios.
- Fomentar la renovación y revisión en los edificios, tanto de las instalaciones de servicios como de las de vigilancia y detección de emergencias.
- Realización de simulacros en las instalaciones en que sea necesario.
- Comprobación periódica y sistemática de aquellos elementos de organización y materiales que intervienen en los incendios (medios y recursos materiales y humanos, redes de hidrantes, etc.).



Contaminación.

En cualquier aglomeración urbana los tres tipos de contaminación que se consideran como consecuencia del crecimiento demográfico y el desarrollo industrial, así como por el medio donde se manifiesta son:

- Contaminación atmosférica.
- Contaminación de aguas.
- Contaminación de suelos.

Se entiende como contaminación atmosférica la presencia en el aire de contaminantes, esto es, de cualquier sustancia o forma de energía (ruido o vibraciones) que se encuentra en la atmósfera en concentración superior a lo normal, de forma que pueda suponer molestia, riesgo o daño sobre las personas, los bienes o el medio ambiente. Los focos contaminantes se pueden clasificar en:

- Focos fijos:
 - Industriales (procesos industriales)
 - Domésticos (instalaciones fijas de combustión).
- Focos móviles:
 - Vehículos automóviles.
 - Aeronaves.
- Focos compuestos:
 - Zonas industriales.
 - Áreas urbanas.

Es fácil entender que la zona objeto de estudio se puede encuadrar, en principio, dentro de la categoría de área urbana, donde los principales focos de emisión de contaminantes van a ser las instalaciones industriales (si bien se entienden que éstas, serán de energía limpia) y, sobre todo, los vehículos que transitarán por el viario de la zona y la M-417, al ese.

Los efectos producidos por la contaminación atmosférica sobre los receptores dependen de distintos factores como son: el tipo de contaminante, la concentración, tiempo de exposición, variaciones temporales en las concentraciones de contaminantes, sensibilidad de los receptores y efectos sinérgicos entre los contaminantes. Los grupos más vulnerables son los niños, ancianos y enfermos crónicos; las afecciones broncopulmonares, bronquitis, enfisema, asma, etc., son los daños más frecuentes en estas situaciones.

La contaminación de agua se define como la alteración física, química, biológica o estética del medio hídrico, provocada por la actividad directa o indirecta del hombre.



Los vertidos urbanos e industriales efectuados sin control pueden afectar tanto a las aguas subterráneas como a los cauces. Los vertidos pueden llegar a alterar tanto los acuíferos utilizados para abastecimiento de agua potable como a los cauces empleados para abastecimiento o usos diversos (agricultura, recreativos, etc.). La Comunidad de Madrid cuenta con el Plan Integral del Agua en Madrid, PIAM que asegura la correcta depuración de las aguas residuales en su territorio.

La contaminación de suelos se debe principalmente a la acumulación de residuos químicos, la producción de tintes, pesticidas y fertilizantes; está asociada principalmente con la formación de grandes cantidades de subproductos y desechos. Su gravedad depende de dos características: la toxicidad (depende de la toxicidad del elemento y de la concentración a la que se encuentre) y la persistencia (susceptibilidad de las sustancias a sufrir modificaciones) de los contaminantes, entre los que figuran Metales Pesados, Aceites Minerales, Hidrocarburos (particularmente los Aromáticos y Fenoles), y algunos muy tóxicos como el HCH, PCTs, PCBc, Arsénico y Mercurio.

La contaminación del suelo y su degradación acarrea la pérdida de muchas especies e individuos vegetales y animales y el deterioro en la calidad del agua y el aire. La contaminación del suelo va unida a la del aire y el agua. Los daños producidos por los suelos contaminados no están asociados necesariamente a consecuencias sobre la salud y el medio ambiente que puedan ser conocidas y registradas inmediatamente, sino que generalmente tienen un prolongado periodo de latencia. Esto supone que muy raramente van a dar lugar a una emergencia que necesite la activación del presente Plan.



5.4. RIESGOS ANTRÓPICOS.

Grandes Concentraciones Humanas.

Este riesgo por concentraciones humanas se puede presentar en distintas situaciones:

- Organizadas previamente: son convocadas, tienen una finalidad determinada, una estructura jerarquizada, duración determinada, e incluso servicio de orden. Un ejemplo son los mítines políticos.
- Convencionales: en las que se conoce el lugar, fecha y hora de la reunión. Hay unas normas y un cierto orden en cuanto al lugar donde ocurre, pero no hay un o unos líderes predeterminados. Los ejemplos más claros son las multitudes concentradas en los espectáculos. (Corridas de toros).
- Espontáneas: se concentran ante cualquier evento, sin organización previa, aunque no existen jefes o líderes, éstos pueden surgir en cualquier momento de la concentración. Uno de los mejores ejemplos son las aglomeraciones de curiosos ante un determinado evento.

En cuanto a la ubicación de estas multitudinarias concentraciones se pueden dar dos casos:

- En locales de pública concurrencia: Se trata de establecimientos, recintos o instalaciones regulados como tales, en los que pueden reunirse un gran número de personas.
- En lugares sin catalogación de locales: acumulación de gran número de personas, más o menos regular, y en lugares que no tienen por qué estar catalogados como los anteriores (calles, parques públicos, etc.).

Los perjuicios principales que se ocasionan con la materialización de este riesgo son fundamentalmente daños a las personas: aplastamientos, asfixias, infartos, y personas heridas de diversa consideración, llegando incluso a haber fallecidos. Estos daños se pueden agravar por el posible estado de embriaguez de los afectados.

En cuanto a los daños materiales, serán habituales los destrozos de instalaciones y mobiliario en mayor o menor medida y posibles repercusiones negativas o perjudiciales para el medio ambiente (generación de residuos, vertidos incontrolados, daños a la flora y a la fauna si se trata de concentraciones en el medio natural).

El principal problema que una concentración humana acarrea es el de la evacuación del lugar donde ésta se produce, ya sea motivada por un riesgo real para la integridad física de

las personas (incendio, hundimiento parcial, etc.), o no (falsa alarma de incendio, apagón, etc.). Estas situaciones originan un estado de pánico que dificulta la correcta reacción de las personas, produciéndose avalanchas que impiden el rápido desalojo del recinto y la eficaz acción de los equipos de intervención.

Como medida preventiva fundamental se debe señalar la planificación, tanto en los niveles iniciales de desarrollo urbanístico, para evitar usos incompatibles que incrementen la peligrosidad (por ejemplo, una estación de servicio en las inmediaciones de un centro escolar) como en los niveles posteriores. En este último aspecto, se deben mencionar las siguientes medidas:

- Cumplimiento de la legislación vigente en materia de autoprotección.
- Perfecta organización de los eventos a celebrar.
- Planificación ajustable al comportamiento previsible de las gentes.
- Sistema de alarma. Alerta oportuna y adecuada.
- Sistema para la evacuación y señalización correcta.
- Formación e Información tanto a los asistentes al evento como al personal de la organización.
- Educación en centros escolares.

En el territorio objeto de estudio se pueden materializar, en principio, todas las concentraciones humanas que se describen en este apartado. Son lugares especialmente vulnerables las parcelas destinadas a uso dotacional. En caso de ocurrir una catástrofe de esta naturaleza, en un principio se activarán los planes de autoprotección de cada uno de los locales o eventos; en un segundo escalón, y dependiendo de la magnitud y desarrollo de la emergencia, será necesario activar, parcial o totalmente, este Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil.

Anomalías en el suministro de servicios básicos.

Se entiende como servicios esenciales aquellos que son indispensables para el normal desarrollo de las actividades humanas y económicas del conjunto de la población. Se dará este riesgo cuando por cualquier circunstancia queden interrumpidos alguno/s de los siguientes:

Suministro de:

- Energía eléctrica
- Agua potable.
- Gas natural.
- Combustibles.
- Alimentos.



- Servicio de recogida de basuras.
- Transporte público (por huelga del servicio o derivado de la ocurrencia de otro riesgo).
- Fallo en los sistemas de saneamiento.
- Fallo en los sistemas de comunicación.

De este tipo de riesgo no está exenta ninguna población que tenga disponibilidad de estos servicios y suministros. Se puede dar un fallo en el servicio o suministro debido a distintas causas, como pueden ser averías, huelgas, sabotaje, etc. Esto debe ser resuelto por el responsable de cada uno de los servicios en el más breve plazo de tiempo para que la falta de este suministro afecte lo menos posible a la población. A tales efectos, las distintas compañías suministradoras deberán contar con un Plan de Emergencia que asegure el restablecimiento del servicio en el menor tiempo posible.

Las consecuencias pueden ser múltiples, todo ello dependerá del tipo de servicio o suministro que falle o quede interrumpido, y del tiempo que se tarde en restablecer. Como ejemplos significativos por su mayor frecuencia, se puede citar:

Corte de suministro eléctrico, cuyas consecuencias pueden ser desde un caos circulatorio (al no haber señalización luminosa que regule el tráfico), que a su vez puede dar lugar a un bloqueo de las vías de comunicación de la población, accidentes de tráfico, etc. También serán significativas las pérdidas materiales a todos los niveles por interrupción del sector servicios, deterioro de productos perecederos, etc.

Interrupción del servicio de recogida de basuras, este hecho provocará la acumulación de la basura en todo el Sector con el consiguiente problema de olores, contaminación, epidemias, etc.

Huelga en el transporte público, la consecuencia inmediata es un aumento del transporte por medios privados con el consecuente aumento de tráfico, atascos y subida de la contaminación atmosférica. Además provocan retrasos de la población para la incorporación a sus puestos de trabajo, lo que ocasiona pérdidas económicas en las empresas.

No parece, a priori, muy probable que este riesgo se concrete en una catástrofe de elevadas magnitudes en la zona que desarrolla el presente Plan y, en todo caso, desde este nivel de planificación inicial, poco más cabe añadir.

Sanitario.

En los riesgos sanitarios se pueden dar los siguientes tipos de emergencia:

Intoxicación: Una intoxicación está producida por exposición, ingestión, inyección o inhalación de una sustancia tóxica. Diferentes enfermedades como botulismo, salmonelosis, gastroenteritis o la fiebre tifoidea se engloban dentro de las intoxicaciones.



La intoxicación alimentaria es el resultado de la ingestión de alimentos en mal estado.

La intoxicación alimentaria en niños es más grave y peligrosa que la de los adultos. En ellos se presenta con los mismos síntomas, aunque, además de causar fiebre elevada, también puede producir hipotermia y el riesgo de deshidratación es mayor.

Este tipo de riesgo no tiene un contagio directo persona a persona, por lo cual la intoxicación afectará únicamente a un número determinado de ellas, generalmente reducido. En consecuencia es previsible que pueda hacerse frente a la emergencia con los medios ordinarios del municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Epidemias: se considera epidemia el aumento de los casos de una enfermedad infecciosa por encima de lo normal. En principio, la mayoría de los brotes epidémicos pueden ser atendidos y controlados con los medios disponibles en el municipio, y sin necesidad de evacuaciones masivas que requieran de este Plan.

Sin embargo, dado que las vías de transmisión de estas contaminaciones bacteriológicas son variadas y en ocasiones desconocidas, los efectos de las mismas suelen ser graves y generalizados. El origen de una contaminación bacteriológica está en microorganismos o toxinas capaces de provocar la muerte o la enfermedad del hombre, animales o plantas. El principal agente de una contaminación bacteriológica es el agua, ya que en caso de estar contaminada, afectaría de forma directa a la totalidad de la población.

Control de Plagas: otro importante problema de salud ambiental es la presencia de algunas enfermedades transmitidas por artrópodos y roedores. Al ocurrir un desastre y empeorar las condiciones habituales pueden presentarse brotes epidémicos. Estas situaciones se dan sobre todo en huracanes e inundaciones.

Actos vandálicos.

Los actos vandálicos o antisociales describen situaciones de agresión de grupos o delincuentes individuales, esporádicos u organizados, que pudieran dirigirse en algún momento determinado imprevisto y en espacios urbanos de cierta consideración, contra las personas en particular (robos, asesinatos, violaciones, secuestro, intimidación), o bien contra bienes de interés público o privado de diverso carácter (espacios públicos; edificios de la Administración, industrias; monumentos; centros de comunicaciones; obras de infraestructura viaria o hidráulica, etc.)

Son hechos imprevisibles y numerosos, pero rara vez adquieren la dimensión suficiente como para activar los mecanismos previstos en este Plan. Se consideran encuadrados en el campo de la Seguridad Pública.



6. PLAN DE ALARMA Y EVACUACIÓN.

6.1. INTRODUCCION.

En caso de situaciones de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, la evacuación es una medida necesaria para la protección y seguridad de las personas, con el objetivo de alejarlas del riesgo a que están expuestos.

La evacuación es un proceso de traslado de un colectivo desde su lugar habitual de residencia hasta otro con garantías de seguridad frente al riesgo materializado, pero que a veces puede resultar desconocido para la población evacuada. Debe realizarse cuando se dé la alarma, iniciándose de forma parcial, esto es, evacuando en primer lugar la zona o zonas afectadas por el siniestro.

Ésta es una medida que resulta compleja y difícil y, por tanto, sólo se justifica si el peligro al que está expuesta la población es lo suficientemente importante, y siempre que dicho peligro no sea mayor en el traslado que el que se debiera afrontar permaneciendo en sus residencias habituales.

En Protección Civil, el término **evacuación** se asocia a aquellos casos en que la medida se realiza de forma urgente porque la amenaza está próxima. En contraposición a este concepto de urgencia, en los casos en que el peligro se ve lejano en el tiempo o la situación está controlada y el movimiento de las personas puede hacerse con cierta calma, la evacuación se denomina traslado.

Al realizar una evacuación, se deben tener en consideración los siguientes parámetros:

- Población a evacuar: es importante hacer una estimación de la población a evacuar, ya que si ésta es muy numerosa, el proceso será más complejo.
- Situación de los itinerarios, ya que no es lo mismo que las rutas de evacuación transcurran por vías amplias y despejadas (como en el caso de este Proyecto) que si es necesario evacuar por rutas angostas y estrechas.
- Condiciones climáticas: si la evacuación transcurre en un día despejado y seco, resultará menos complicada que si las condiciones son adversas. En este último caso, es incluso posible replantearse el refugio en sus propios hogares en lugar de recurrir a la evacuación (siempre que la situación lo permita, obviamente).
- Aspectos como hora del día, estación del año, si es festivo o laborable, influyen no sólo en el proceso de evacuación (por ejemplo, si es de día, será más fácil y rápida la colaboración de los ciudadanos que si están durmiendo) sino también en temas como tipo y número de población a evacuar (por ejemplo, si es verano



los centros de enseñanza estarán vacíos; si es festivo, las oficinas estarán vacías, pero los lugares comerciales y de ocio pueden estar al completo).

- Riesgo residual, es decir, el riesgo que persiste después del cese de la causa que ha provocado la emergencia (por ejemplo, la contaminación atmosférica que sucede a un accidente con mercancías peligrosas); así pues, si el riesgo residual es duradero, la evacuación aparece como una medida fundamental para proteger a la población.
- Estructura y medios adecuados: no sirve de nada decidir una evacuación si no se tienen medios de transporte adecuados o si no se dispone de lugares preparados para recibir y alojar a la población que se haya decidido evacuar.
- Preparación de la población: si ésta se encuentra informada y entrenada en evacuaciones y, en general, con los procedimientos de Protección Civil, resultará más sencillo y se contará con más colaboración por parte de los ciudadanos.

6.2. VENTAJAS E INCONVENIENTES DE LA EVACUACIÓN.

La evacuación es una medida de protección bastante compleja y que puede ocasionar polémicas, en contraposición con otras medidas como el confinamiento de la población en sus hogares. Por ello, es necesario evaluar correctamente las ventajas y los inconvenientes de la misma.

Las **ventajas** de la evacuación son:

- Alejamiento del lugar de la catástrofe: las condiciones óptimas se darán cuando el alejamiento se lleve a cabo antes de que la causa que provoca la emergencia afecte a la población.
- Mejor atención a la población en el nuevo lugar: si la evacuación está debidamente planificada por las autoridades municipales en el Plan de Emergencia, los ciudadanos serán trasladados a lugares razonablemente cómodos, donde no sólo recibirán apoyo material, sino también social y psicológico, aspectos muy a tener en cuenta ya que se trata de situaciones de catástrofes que pueden alcanzar un alto nivel de estrés.
- Mejores condiciones higiénicas: las zonas afectadas por una catástrofe son, con frecuencia, un foco de enfermedades, ya que pueden existir gases tóxicos, aguas



y alimentos contaminados o en mal estado, aspectos que no se presentan en una albergue.

- Menor riesgo residual: al alejarse del lugar de la emergencia, la posibilidad de que los ciudadanos resulten afectados es reducida, ya que se dirigirán a lugares (más o menos alejados) que se consideren seguros.
- Mejores relaciones sociales: con la evacuación se logra una unidad de objetivos ante la desgracia común que han sufrido todos los evacuados, teniendo además cubiertas sus necesidades más perentorias.
- Facilidad de actuaciones para los equipos de emergencia que actúan en la zona del siniestro, ya que la presencia de afectados dificulta, aún sin quererlo, las labores de intervención y/o rehabilitación propias de dichos equipos.

Los **inconvenientes** de esta medida son:

- Actitud rebelde ante algo impuesto: será habitual que, en una situación de catástrofe, algunas personas se aferren a su lugar de vida, sobre todo teniendo en cuenta que pueden darse situaciones de fallecimiento o pérdida de seres queridos. Así, convencer a los ciudadanos de la necesidad de la evacuación puede convertirse en la tarea más ardua del proceso.
- Riesgos inherentes a la propia evacuación: fundamentalmente se trata de los riesgos asociados al transporte, ya que puede haber víctimas derivadas de los accidentes que se producen en el transcurso de la evacuación.
- Posibilidad de efecto multiplicador de la catástrofe: al abandonar el lugar con urgencia y sin la responsabilidad suficiente, se pueden originar pequeñas catástrofes. El uso indebido de los diferentes suministros, como agua, gas o electricidad, provoca accidentes asociados, como pequeñas explosiones, cortocircuitos, inundaciones, sobrecarga en las líneas telefónicas, etc., que se deben prevenir mediante la reiterativa emisión de indicaciones y consejos a la población afectada por parte de las autoridades de Protección Civil de Cubas de la Sagra.
- Inseguridad ciudadana: al desalojar una zona habitada, ésta se convierte en presa fácil para los robos, pillaje y actos vandálicos, lo que hace imprescindible



montar un servicio de seguridad (fundamentalmente, la Policía Local, auxiliada por otros FF. y CC. de Seguridad del Estado), que haga frente a esta eventualidad.

- Riesgos en grupos críticos: se entiende como grupos críticos aquellos ciudadanos que, por sus cualidades físicas, personalidad, edad, sexo o condiciones específicas, tengan una respuesta diferente a la del resto frente a una emergencia. Son grupos críticos los enfermos, los ancianos, los niños, las mujeres embarazadas, los discapacitados físicos o psíquicos, etc., cuyas necesidades específicas deben ser atendidas de forma diferencial si se pretende lograr la evacuación con éxito. Por ejemplo, es muy probable que los enfermos requieran un traslado en ambulancias.

6.3. PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN.

Es necesario reiterar en este punto la complejidad del proceso de evacuación, por lo que debe ser planificado con anterioridad, siendo también fundamental el entrenamiento de la población en esta medida.

Resulta indudable que la **planificación** tendrá características distintas según se trate de:

- Evacuación parcial en el mismo municipio.
- Evacuación inmediata.
- Traslado (evacuación diferida).
- Evacuación a un albergue próximo.
- Evacuación de largo recorrido (más de 24 horas).

La **programación** es la plasmación en acciones concretas de la planificación previa de la evacuación para un caso determinado. Los aspectos a tener en cuenta en esta programación son:

- Avisos a la población.
- Información.
- Puntos de concentración.
- Itinerarios a tomar.
- Organización.
- Medios móviles disponibles.
- Régimen de evacuación.



Todas estas acciones requieren un desarrollo formativo previo a la población de medidas de autoprotección que deberá ser impartido por las autoridades competentes de Protección Civil del municipio de Cubas de la Sagra.

6.4. AVISOS A LA POBLACIÓN.

- ¿Qué avisar?
 - Que tienen que abandonar sus casas o lugares de trabajo para dirigirse a otro lugar seguro y cuál es el motivo que justifica este abandono.
 - Que pueden hacerlo con sus medios o con medios colectivos. En este caso, se indicarán los lugares exactos de concentración identificados en este Plan en la gran parcela de equipamiento al sur, y hacia las parcelas de zonas verdes públicas.
 - Que las familias que tengan personas del grupo crítico (inválidos, enfermos, embarazadas) avisen a las Autoridades para que envíen ambulancias otros medios adecuados o le den las indicaciones pertinentes.
 - Lugar de destino o dirección de la evacuación.
 - Información complementaria, que variará según se disponga o no de tiempo (indicar éste), tiempo que se prevé estar fuera y la información que detallamos en el apartado siguiente.
 - Que solamente se debe llevar la documentación mínima de identificación personal, medicinas habituales y alimentos de niños si los hubiere.
- ¿Cómo avisar?
 - Mediante megafonía fija y móvil, y/o señales previamente establecidas: sirenas, campanas, apagones de luz, etc. Se completará con mensajes a través de los medios de comunicación (radio, TV local o autonómica, etc.). También se puede actuar a través de las nuevas tecnologías de la información (e-mail, páginas web de servicios de emergencia, etc.)
- ¿Cuándo avisar?



- Cuando lo decida el Director de la Emergencia, que legalmente es el Alcalde de Cubas de la Sagra (según especifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local), como máximo responsable de Protección Civil y, por tanto, de la emergencia, en el municipio.

 - Debe tenerse en cuenta que el adelantar mucho la decisión no es conveniente porque puede suceder que la evolución del suceso desaconseje la evacuación. Por el contrario, retrasar mucho la decisión tampoco es bueno, porque si la situación empeora puede suceder que se deba hacer una evacuación bajo el efecto del propio peligro que se quiere evitar.
- ¿A quién avisar?
 - A toda la población afectada.



6.5. INFORMACIÓN.

La información a la población se puede dividir en tres fases bien diferenciadas tanto en su extensión como en su contenido y tratamiento:

- **Información preventiva:**
 - Características de los peligros y sus consecuencias.
 - Cómo protegerse de ellos.
 - Entrenamiento en actuaciones de evacuación.

- **Información durante la emergencia:**
 - Mensajes con consignas breves de actuación y autoprotección.
 - El medio más idóneo suele ser las emisoras de radio locales.
 - Adaptadas a las circunstancias (pueden servir las que se detallan en el epígrafe 5.4 de este apartado).

- **Información después de la emergencia:**
 - Evolución de la situación.
 - Instrucciones para el regreso.
 - Forma de paliar los efectos.

6.6. CENTROS DE CONCENTRACIÓN.

Son lugares seguros, amplios, con fácil acceso y capacidad para recibir un número determinado de personas en función de su superficie.

Los lugares más idóneos son grandes plazas, solares despejados, estaciones de autobuses, superficies ajardinadas, zonas deportivas, etc.

En los traslados se activarán todos los centros de concentración y cada vecino acudirá al suyo.

Si la evacuación es inmediata y parcial, los centros de concentración recogerán únicamente a personas procedentes de la zona afectada y estarán situados fuera de dicha zona.



6.7. ITINERARIOS PARA EVACUACIONES

Se clasifican en dos tipos: las rutas por el interior de la zona urbana, que a su vez distingue entre rutas a seguir por los evacuados a pie, evacuados por sus propios medios y evacuados en transportes públicos puestos al efecto; y las rutas exteriores que conducen a lugares de albergue u otros itinerarios.

a) Rutas por el interior del área urbana:

Las normas para elegir los itinerarios son a veces contradictorias entre sí. Se debe elegir:

- Los caminos más cortos desde la vivienda o lugar de trabajo al centro de concentración asignado.
- Es preferible que haya diversos accesos para evitar colapsar un solo itinerario.
- En el centro de concentración deben evitarse aglomeraciones de público y medios. Cuando se complete un autobús u otro medio de transporte designado al efecto, debe salir y entonces proceder a cargar el siguiente.
- Vigilancia en puntos críticos para la regulación del tráfico.

b) Rutas por el exterior de la zona:

Los centros de concentración deben tener accesos a la mayor cantidad de las salidas posibles de la zona, para abandonarla por la vía más segura, tanto por lo que respecta a la emergencia como al estado del camino o carretera. En el caso del Sector en estudio el viario que discurre al sur del ámbito, paralelo al arroyo, permite una evacuación tanto hacia el este como hacia el oeste.

6.8. ORGANIZACIÓN.

Una vez tomada la decisión por el Alcalde del Municipio en su calidad de Director de la Emergencia, las actuaciones a realizar son las siguientes:

1. Elaboración de los mensaje. Si bien deben estar previamente confeccionados, se necesitará concretar algún detalle con arreglo a las circunstancias particulares de cada caso.
 - Salida de los equipos de megafonía móvil, enlazados por radio con el Centro de Coordinación Operativo, y del personal que ha de situarse en los puntos críticos y centros de concentración.
 - Petición de los medios de transporte colectivo necesarios. Se calcula un 60% de la población, no más.



- Petición de ambulancias para grupos críticos.
- 2. Difusión de la alarma por megafonía fija y/o móvil: Se cursan los mensajes preestablecidos por las emisoras locales.
- 3. Inician la evacuación los que lo hacen por medios propios. Se dirigen a los centros de concentración el resto del público.
- 4. En los centros de concentración se van completando los autobuses u otros medios de transporte, de tal manera que hasta que no esté completo el primero no se empieza a subir en el segundo, cuidando no se originen embotellamientos que dificulten la circulación. En cada medio de evacuación, o al menos en el primero y último, va personal responsable de acompañar la caravana hasta el punto de destino.

6.9. RÉGIMEN DE EVACUACIÓN

Centrando este punto en la evacuación terrestre con autobuses, se pueden dar dos casos:

a) Que el albergue esté próximo.

En este caso sólo hay que preocuparse de los viajeros, procurando que la intranquilidad sea la menor posible. En el albergue ya se habrán tomado medidas para la recepción de los evacuados.

b) Evacuación a larga distancia.

En este caso conviene hacerla por grupos familiares y establecer:

- Paradas de unos 20 minutos cada 2 ó 3 horas o cada 200 Km.
- Descansos, paradas de 2 a 3 horas para:
 - Alimentarse.
 - Reposo
 - Información sobre el albergue y formación del Comité para la gestión del albergue.
 - Cumplimiento de fichas de identificación, de tal forma que antes de llegar al albergue podamos conocer donde están ubicados, familias, problemáticas, etc.
 - Acampadas: La acampada, además de constituir una parada y un descanso lleva implícita la idea de dormir. Las acampadas se deben realizar en alojamientos dignos: hoteles, pensiones, edificios acondicionados, etc. Si no es posible en estos lugares, se podrá levantar un campamento a tal efecto, intentando que



cuenta con las mayores comodidades posibles. Antes de acostarse se realizará una reunión general con el Comité de albergue.

Este tipo de evacuación en la zona que estamos estudiando es poco probable dado que la mayoría de los evacuados se realojarían bien en núcleos familiares propios, o en alojamientos que se proveerán por las autoridades municipales.

6.10. CONTENIDO DE LOS AVISOS A LA POBLACIÓN.

Para mitigar al máximo las consecuencias de la emergencia, resulta de vital importancia evitar los movimientos de población sin orden ni concierto. Una huida desorganizada puede causar más daño que el peligro originario. Para evitar esto, las autoridades responsables deben facilitar información precisa y suficiente, evitando caer en la tentación de que es mejor no preocupar a la población con datos sobre la catástrofe.

Seguidamente se recogen una serie de consejos generales que los ciudadanos deben tener en cuenta cuando se vean desplazados de su residencia habitual como consecuencia de una evacuación:

- No se deje llevar por el pánico y no propague rumores o comentarios alarmistas.
- Lleve consigo la documentación personal, dinero, tarjetas de crédito. Pequeños objetos de valor, medicamentos personales, útiles de aseo y cubiertos, una radio de pilas, una linterna y pilas de repuesto. No acarree objetos innecesarios, solamente el equipaje indispensable que pueda transportar una persona a mano, con facilidad de movimientos.
- Deje en su vivienda las puertas y ventanas cerradas, así como las acometidas de agua, gas y electricidad.
- Lleve una tarjeta cosida (si le es posible) a una prenda de vestir exterior en la que conste su filiación completa, domicilio habitual y punto de destino.
- Si tiene algún enfermo o impedido, notifíquelo a la autoridad y espere la llegada de la ambulancia.
- Si dispone de medios propios de transporte y alojamiento:
 - Prepare el equipaje familiar: ropa, medicinas habituales, víveres y mantas.
 - Mantenga la disciplina de tráfico impuesta por las autoridades. Siga los itinerarios que los agentes de tráfico y puestos de regulación así lo indiquen. No efectúe paradas inútiles. Sobre todo en cruces o bifurcaciones de rutas.
- Si no dispone de medios propios de transporte y alojamiento:



- Cumpla las instrucciones que le indiquen las autoridades respecto al lugar y la hora de concentración, medio de transporte a utilizar y modo de identificarlo, y lugar de destino en la evacuación.
- Al llegar a su destino:
 - Ponga en conocimiento de la autoridad de recepción de desplazados, su filiación, procedencia y lugar donde se va a alojar.
 - Si se aloja en un domicilio particular, no olvide ser cuidadoso en el respeto a la intimidad y costumbres de la familia que le alberga.
 - Si se aloja en un albergue colectivo, respete al máximo las normas sociales de convivencia y las instrucciones que reciba.
- En todo caso, la evacuación debe efectuarse por grupos familiares, de convivencia o amistad, no disgregando los mismos.
- Al regresar a su vivienda:
 - Efectúe una inspección previa por si hubiera riesgo de desprendimiento.
 - Limpie su casa y colabore en la limpieza del entorno.
 - Absténgase de beber agua que no reúna garantías higiénicas.
 - Siga las normas sanitarias y de higiene dictadas por la Autoridad.

6.11. CENTROS DE CONCENTRACIÓN Y RUTAS DE EVACUACIÓN.

De acuerdo con los criterios expuestos en los apartados anteriores, y teniendo en consideración las características del Plan Parcial objeto de este estudio, se han definido en el mismo dos rutas de evacuación conectando los dos centros o puntos de concentración. Estas dos rutas tienen su evacuación una hacia el Norte y otra hacia el sur del Ámbito.

Las rutas responden a un reparto equitativo de la población potencial, teniendo en cuenta tanto los usos del suelo como la densidad de urbanización establecida en el Proyecto. Las rutas de evacuación se determinan en función de dichos parámetros, así como contando con la capacidad de absorción de cada una de las posibles salidas.

6.12. CONSIDERACIÓN FINAL.

Como se puede comprobar, se ha planteado un modelo de evacuación total del Sector. Lo más normal, en la práctica, es que sólo se proceda a desalojar parcialmente algún área, lo cual no supondrá mayores problemas. Otra posibilidad más compleja es que, por las características de la emergencia, quede anulada total o parcialmente la posibilidad de emplear algún centro de concentración o alguna de las rutas de evacuación (por ejemplo, un accidente de tráfico en una de las vías principales). Dado que las situaciones teóricas serían infinitas, no resulta adecuado contemplarlas en este estudio. No obstante, se considera que las pautas proporcionadas son suficientes para que, llegado el momento, se planteen con éxito las distintas alternativas más adecuadas a cada situación real de emergencia.

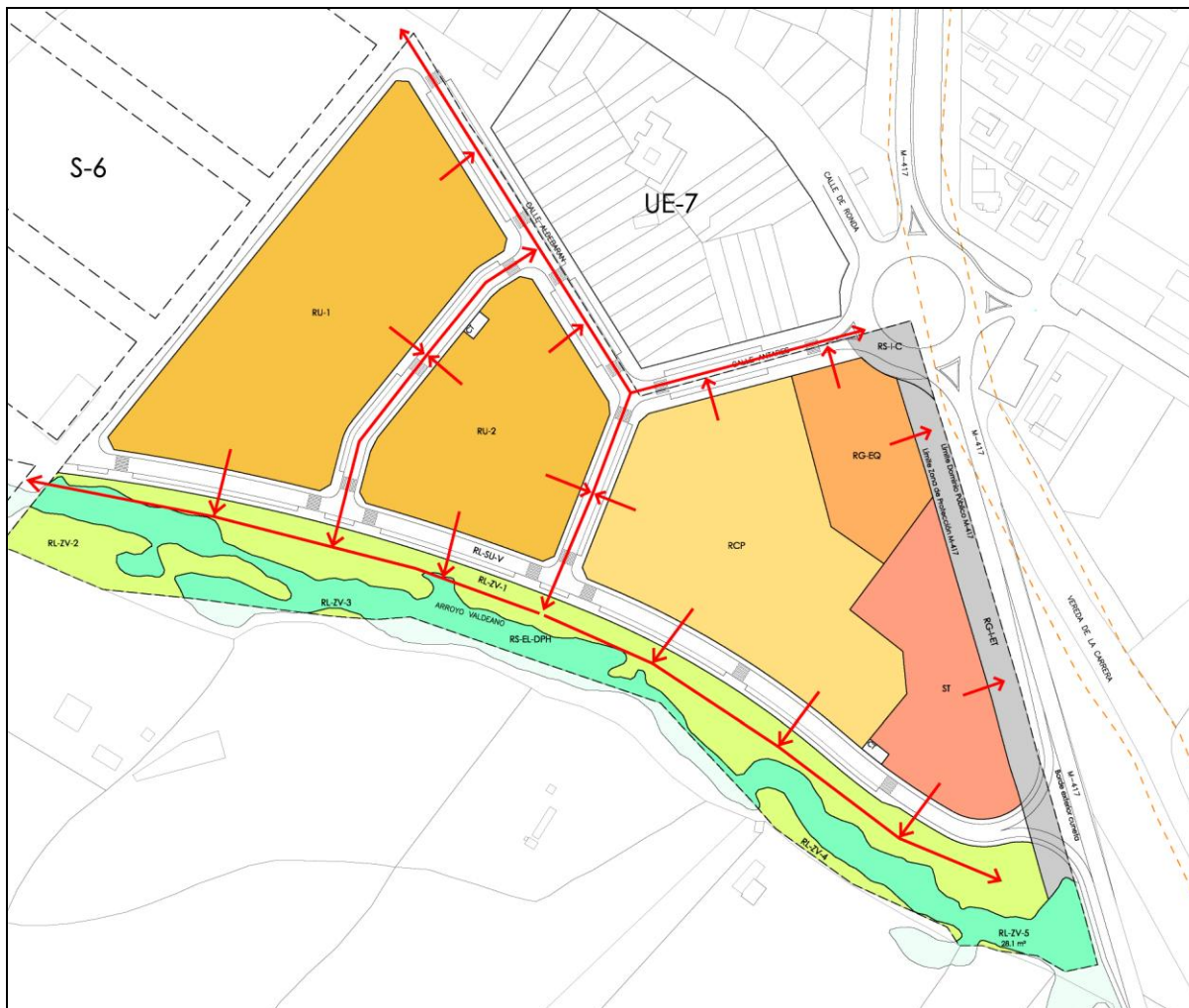


Por otra parte, se plantea aquí un Plan muy concreto, para un sector del ámbito territorial del municipio, que sin embargo se encuadran en un contexto mucho más amplio: el de todo el término municipal de Cubas de la Sagra, y éste a su vez, en la Comunidad de Madrid. Quiere esto decir que todos los aspectos tratados en este Plan deben encuadrarse en dicha globalidad.

Así, el fomento de la autoprotección ciudadana y corporativa es misión esencial de las autoridades municipales, al igual que lo será la dirección de la emergencia en caso de catástrofe. Una herramienta fundamental, es la elaboración e implantación del Plan de Protección Civil Municipal de Cubas de la Sagra, en el cual se deberá integrar este Plan, que, a su vez, deberá integrarse en el Plan Territorial de la Comunidad de Madrid, (PLATERCAM).



7. PLANO DE VÍAS DE EVACUACIÓN PROPUESTAS.



Los Centros de Concentración se localizan en espacios abiertos (zona de espacios libres, aparcamiento público o zonas verdes) y las rutas de evacuación serán hacia estos espacios y hacia el casco urbano.



**Anexo. 5: 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 (TRLR 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 garantizar 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), 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 para sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

La ordenación que, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, prevé la ordenación pormenorizada, consiste fundamentalmente en la definición de las manzanas donde se localizarán los usos previstos, dotacional, residencial unifamiliar y colectiva, libre y protegida, así como el de servicios terciarios.

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.**

Finalmente, sobre la zona calificada con uso residencial, se admite la construcción de un máximo de 113 viviendas, con un tamaño medio aproximado para la vivienda unifamiliar libre de 210 m² construidos y de la vivienda colectiva de protección de 100 m², lo que permitirá edificar viviendas tanto de reducido tamaño, que supondrá una mejora en las oportunidades de acceso a la vivienda de colectivos con menor poder adquisitivo, como de mayor tamaño, que facilitará el acceso a familias numerosas.

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.

1.6 CONCLUSIONES

En relación con la vida social de las personas, la nueva ordenación de estos espacios, y la regeneración del límite del suelo urbano hacia el sur del municipio, 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 cercano al 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. 6: 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

- Adecuar de la **reserva mínima de Vivienda Protegida** al estándar previsto en el art.38 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, al **30% de la edificabilidad residencial** del sector.
- Adecuar la ordenación pormenorizada para destinar el total de la edificabilidad de Vivienda Protegida a **VPPL**.
- Admitir otras **tipologías para la vivienda protegida**, proponiendo el uso de vivienda colectiva en baja densidad (con un máximo de dos plantas y una ocupación de suelo máxima del 40%) que permita la reducción de la superficie de la vivienda a 100 m² construidos de media, y que compartan elementos comunes (garajes, jardines, etc.), lo que viabilizaría su promoción.
- **Incrementar el número de viviendas**, con el objetivo de reducir su tamaño medio y generar un producto más acorde con las condiciones y la demanda del municipio. En total, se propone un incremento de aproximadamente el 30% del número máximo de viviendas. Este incremento se produce en las viviendas de protección, reduciendo el número de viviendas libres.
- **Admitir otros usos lucrativos** en el sector (uso comercial, dotacional privado...) que doten de servicios, a nivel local, a este desarrollo y al entorno, para evitar desplazamientos para necesidades básicas, y que permita destinar parte de edificabilidad a este uso y por tanto favorezca también la reducción del tamaño medio de vivienda.
- **Obtener** el suelo calificado como **equipamiento público**.
- **Crear un parque periurbano en el entorno del arroyo Valdeano** donde se producirá una reforestación a partir de las plantaciones compensatorias por afección al arbolado existente en el sector. Esta zona verde contará con un proyecto específico que garantice su futuro comportamiento como microclima local y hábitat adecuado a la avifauna potencial. Así mismo servirá de transición entre la trama urbana y el entorno rural, manteniendo y potenciando su papel paisajístico como fondo escénico arbolado de la población hacia el sur.
- Establecer una ordenación interior que **optimice la superficie destinada a sistemas viarios** con respecto a la ordenación viaria vinculante incluida en las NN.SS. vigentes, con objeto de ajustar la repercusión económica de su ejecución y garantizar la viabilidad económica del desarrollo. De esta forma, se proyectan manzanas más grandes que posibiliten la formación de conjuntos de vivienda unifamiliar que compartan jardines, garajes, piscinas, etc.

3. Localización del Ámbito



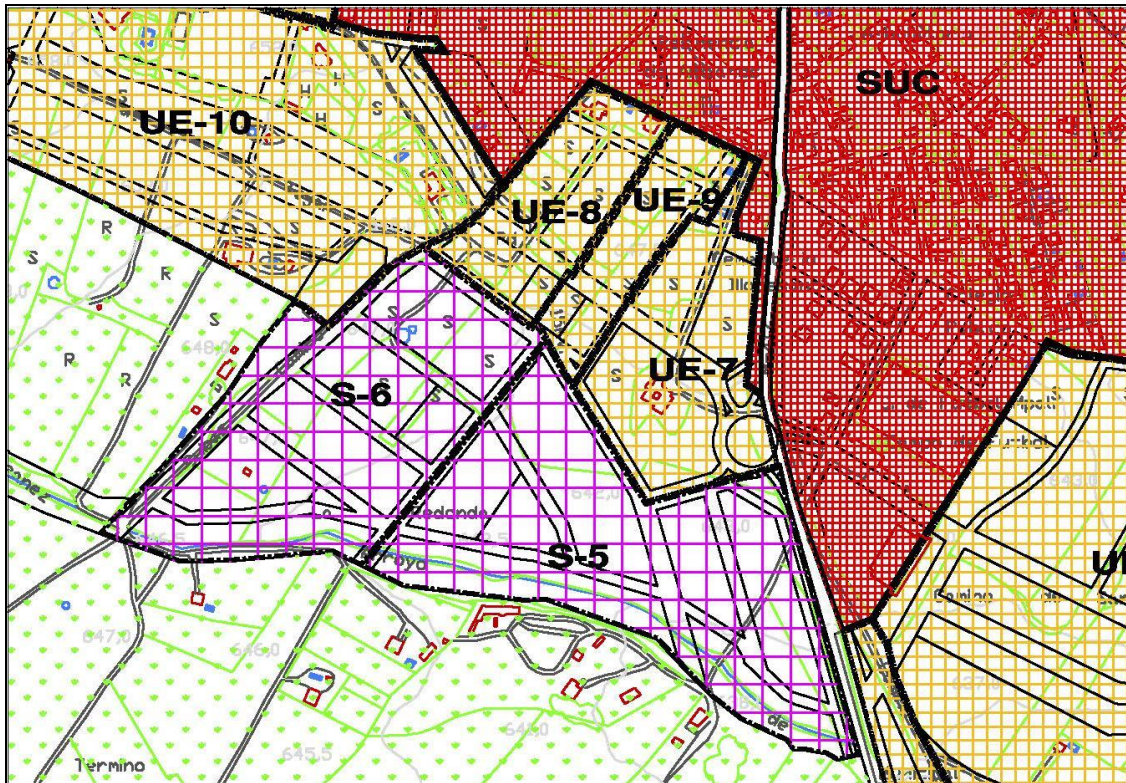
Delimitación del ámbito en el municipio de Cubas de la Sagra. Fuente: TMA.

Limita al norte y oeste con futuros desarrollos urbanísticos aún no ejecutados (S-6, UE-7, UE-8 y UE-9), al este con la carretera M-417 que se configura como límite del Sector, y al sur con suelo no urbanizable.

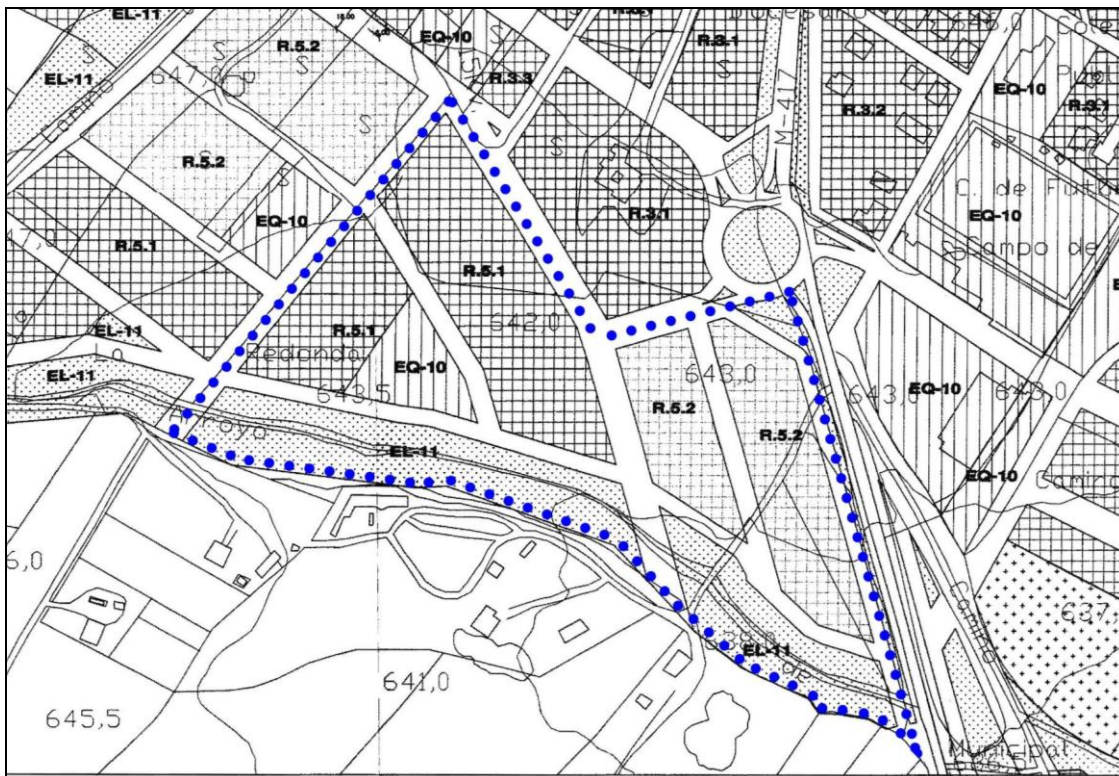
Por el borde sur del Sector S-5 y dentro de su ámbito, discurre el cauce del Arroyo Valdeano, actualmente cegado por un camino rural; este cauce natural se considera el remate del Sector, planteando una zona verde a ambos lados del margen del Arroyo, y la transición vegetal hasta el suelo no urbanizable al sur del Sector, dedicado fundamentalmente a zonas de cultivo de secano. Esta franja verde se continúa por el borde e interior en futuros desarrollos urbanísticos.

La imagen siguiente muestra detalle del Plano de Gestión de las NNSS vigentes de Cubas de la Sagra, donde figura el Sector S-5 con trama de color morado:





La delimitación y emplazamiento de la parcela queda detallada en el Plano 4E de Calificación y Regulación del suelo de las NN.SS. vigentes de Cubas de la Sagra, del que se muestra a continuación un detalle delimitando el Sector S-5 mediante línea de puntos azul:



4. Ordenación según Modificación puntual de las Normas Subsidiarias y resultante de la ordenación pormenorizada

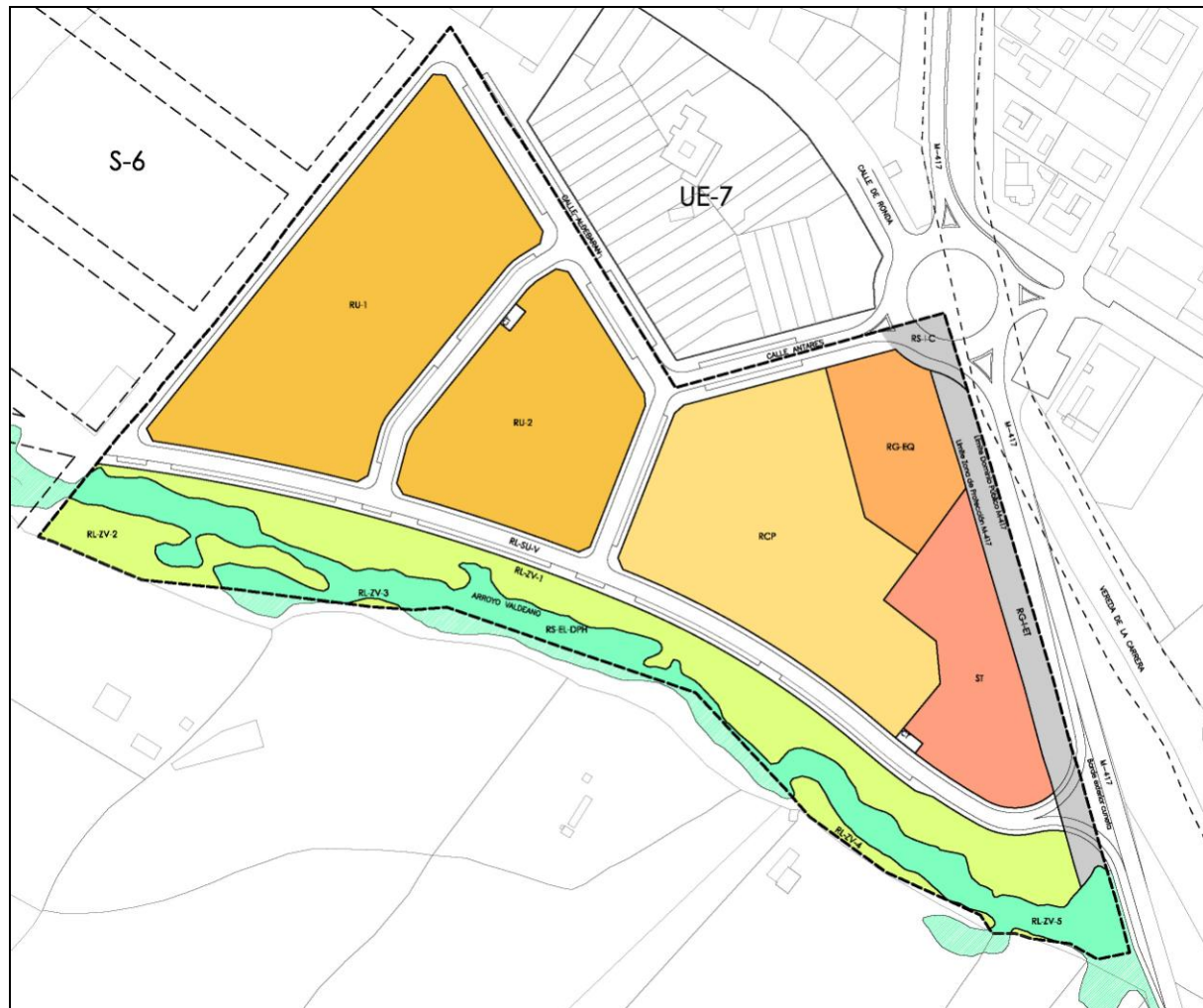
En la imagen siguiente se observa la ordenación incluida la ficha de condiciones de desarrollo del sector.



5. Ordenación propuesta:

SUELOS CON USO LUCRATIVO							
ZONA	USO	MANZANA N°	SUELO	ZONA	USO	MANZANA N°	SUELO
[Color naranja]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR P>250 m ² (RU)	1	11590.8	[Color rojo]	SERVICIOS TERCIARIOS (ST)	1	4243.4
		2	6637.2				
TOTAL RU		18228.0					
[Color amarillo]	RESID. COLECTIVA DE PROTECCIÓN EN BAJA DENSIDAD (VPPL) (RCP)	1	10000.0				
TOTAL RESIDENCIAL		28228.0		TOTAL SUELO USO LUCRATIVO		32471.4	

REDES PÚBLICAS								
REDES PUBLICAS LOCALES		REDES PUBLICAS GENERALES		REDES PUBLICAS SUPRAMUNICIPALES				
[Color verde]	ZONAS VERDES (RL-ZV)	9020.9	[Color naranja]	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (RG-EQ)	2866.7	[Color gris]	GLORIETA CARRETERA M-417 (RS-I-C)	460.1
[Color blanco]	VIARIO PÚBLICO (RL-SU-V)	11244.6	[Color gris]	ESPACIO DE PROTECCIÓN M-417 (RG-I-ET)	2519.5	[Color verde]	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ARROYO (RS-EL-DPH)	6017.0
[Color negro]	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (RL-SU-CT)	99.8			TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		6477.1	
TOTAL REDES LOCALES		20365.3	TOTAL REDES GENERALES		5386.2	TOTAL REDES PÚBLICAS		32228.6
				-----		TOTAL ÁMBITO		64700.0



La ordenación propuesta viene condicionada por el viario obligatorio definido en la ficha de condiciones del sector.

Por un lado, en los límites norte y oeste se crean dos viales. Éstos son colindantes con la UE-7 y UE-9 al norte y con el sector S-6 (no desarrollado) al oeste, que servirán de acceso al sector desde la UE-7 y desde el sector S-6.

Por otro lado, en la zona sur del sector, en paralelo al arroyo Valdeano y a la zona verde que lo acompaña, se crea otro viario estructurante en dirección este-oeste, que constituye el remate de la trama viaria por el sur y que sirve de conexión entre el sector S-6, situado al oeste, y la carretera M-417, situada al este.

Entre los viales situados al norte y el vial sur, anteriormente descritos, se generan dos calles en dirección norte-sur que conectan ambos viales y que terminan de configurar las tres grandes manzanas que conforman la ordenación propuesta.

En la mitad oeste, se sitúan dos manzanas, con forma sensiblemente trapezoidal, denominadas RU-1 y RU-2, de 11.590,80 y 6.637,20 m² respectivamente. La primera se sitúa en el límite oeste y la segunda a continuación, más al este, en la zona central del sector. Ambas manzanas se califican con uso residencial unifamiliar. En la manzana RU-2, al noroeste, se incluye una parcela destinada a Centro de Transformación.

En la mitad este del ámbito, a continuación de la manzana RU-2, se sitúa una manzana compuesta por varias zonas. La primera, situada más al oeste, denominada RCP, con 10.000 m² de superficie, está calificada con uso residencial. En ella se ubica la vivienda protección, que podrá desarrollarse en bloque abierto con tipología colectiva en baja densidad, compartiendo elementos comunes (deportivos, jardines, aparcamientos, etc.), cumpliendo las condiciones de una nueva ordenanza creada en el presente documento.

Seguidamente, al este, se sitúan dos parcelas. Al norte, junto a la glorieta de la M-417, se ubica una parcela calificada como equipamiento público, denominada RG-EQ, de 2.866,70 m² de superficie. Más al sur, igualmente apoyada en la carretera, se ubica una parcela de 4.243,40 m², denominada ST, en la que propone un uso de servicios terciarios. En esta parcela se admitirán usos terciarios y la implantación de un área de servicio en el que podrá materializarse una gasolinera y otros usos (hotelero, restauración, etc.). Al sur de esta parcela se ubica otro centro de transformación (CT) que dará servicio a esta zona.

A continuación de esta tercera manzana, en su extremo este, se plantea una zona junto a la carretera calificada como Red General de Infraestructuras Espacio Libre de Transición (RG-I-ET). Esta parcela se sitúa en la zona de protección de la M-417. En ella, al tener afección acústica, no podrá implantarse ningún uso estancial, por lo que servirá para ubicar zonas de paseo peatonal y un carril bici.

Por otro lado, en la esquina noreste del sector se sitúa la glorieta sobre la carretera M-417, anteriormente citada. El espacio ocupado por la glorieta que se incluye dentro del sector se



califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras – Comunicaciones (RS-I-C), contando con 460,10 m² de superficie.

Completando la ordenación nos encontramos una manzana en el límite sur, en la que se sitúa la zona de Dominio Público Hidráulico del arroyo Valdeano, calificada como Red Supramunicipal de Espacio Libres (RS-EL-DPH), que cuenta con una superficie de 6.017 m² y las zonas verdes que lo acompañan. Estos espacios, calificados como Red Local de Espacios Libres – Zonas Verdes (RL-ZV), cuentan con una superficie total de 9.020,90 m², formando, junto al cauce del arroyo un parque periurbano de considerable tamaño y de un enorme interés para el ámbito.

6. Aprovechamiento del sector.

El Aprovechamiento Tipo del sector es de 0,325 U.A./m².

En el siguiente cuadro se refleja la superficie de suelo de titularidad privada y pública y el aprovechamiento máximo total resultante:

Superficie total del ámbito	64.700,00
Suelos de titularidad privada:	
1	7.298,50
2	37.518,60
3	5.468,40
4	2.747,50
5	678,20
Total	53.711,20
Aprovechamiento tipo (U.A./m ²)	0,325
Aprovechamiento máximo (U.A.)	17.456,14
Suelos de titularidad pública:	
6 - Zona arroyo	3.063,60
7 - Zona arroyo	3.206,80
8 - Zona arroyo	1.317,70
9 - Zona arroyo	637,40
10 - Camino público	592,00
11 - Glorieta M-417	675,90
12 - DHP (no coincidente con suelo municipal)	1.495,40
Total	10.988,80

La ordenación propuesta fija los siguientes coeficientes de ponderación:

- Residencial Unifamiliar Libre	1,00
- Residencial Colectiva de Protección	0,90
- Servicios Terciarios	0,50

La proporción entre los coeficientes propuestos para la vivienda libre y protegida se corresponde con la relación entre los precios de venta de ambos usos en la zona.

7. Superficies de suelos lucrativos y redes de cesión.

La totalidad del suelo del sector queda calificado como usos lucrativos y suelos de cesión:

- Superficie Total del ámbito: 64.700,00 m²
- Suelo calificado con usos lucrativos: 32.471,40 m² (50,19%)
- Suelo calificado como redes públicas: 32.228,60 m² (49,81%)

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, la edificabilidad máxima correspondiente, el coeficiente de homogeneización y su aprovechamiento.

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Coeficiente homog.	Aprovecham.
LUCRATIVOS						
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	0,678	7.858,56	1,00	7.858,56
	RU-2	6.637,20	0,640	4.247,81	1,00	4.247,81
Total Unifamiliar		18.228,00		12.106,37		12.106,37
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	0,560	5.600,00	0,90	5.040,00
Total RBD protegida		10.000,00		5.600,00		5.040,00
Total residencial		28.228,00		17.706,37		17.146,37
Servicios Terciarios	ST	4.243,40	0,146	619,54	0,50	309,77
Total Servicios Terciarios		4.243,40		619,54		309,77
total usos lucrativos		32.471,40		18.325,91		17.456,14

Respecto al uso residencial, en el siguiente cuadro se desglosa por cada zona el número de viviendas, así como la superficie media de vivienda y de parcela.

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	Número de viviendas	Sup media vivienda	Sup media parcela
LUCRATIVOS					
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	37	212,39	313,26
	RU-2	6.637,20	20	212,39	331,86
Total Unifamiliar		18.228,00	57		
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	56	100,00	
Total RBD protegida		10.000,00	56		
Total residencial		28.228,00	113		
Servicios Terciarios	ST	4.243,40			
Total Servicios Terciarios		4.243,40			
total usos lucrativos		32.471,40	113		

Respecto a la edificabilidad residencial, se califica con uso de vivienda protegida de precio limitado (VPPL) un 31,63% de la total residencial, porcentaje superior al mínimo establecido en la legislación vigente (30%). En cuanto al número de viviendas, protegidas serán 56, lo que supone un 49,56 % del total (113 viviendas), superior al mínimo exigido en la ficha de condiciones del sector (mínimo 20% del total de las viviendas).

Para la vivienda de protección se usa como referencia la ordenanza R.6 de las NNSS vigentes. El tamaño medio de vivienda colectiva de protección se fija en 100 m², lo que permitirá la promoción de viviendas de dos y tres dormitorios.

Para la vivienda unifamiliar libre se emplea como referencia la ordenanza R.5.1 de las Normas subsidiarias, ajustando ligeramente el coeficiente de edificabilidad establecido en esta ordenanza en función de la edificabilidad resultante de cada parcela, lo que genera una vivienda con un tamaño medio de entre 313 m² y 332 m² aproximadamente.

Respecto a las ordenanzas de aplicación en las parcelas resultantes, se basarán en las siguientes ordenanzas de las Normas Subsidiarias:

USOS	Nº de manz.	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	Ordenanza de referencia en las NNSS
LUCRATIVOS				
Residencial Unifamiliar	RU-1	11.590,80	0,678	R.5.1 (p>250 m ² , Ed: 0,65 m ² /m ² en NNSS)
	RU-2	6.637,20	0,640	R.5.1 (p>250 m ² , Ed: 0,65 m ² /m ² en NNSS)
Total Unifamiliar		18.228,00		
RCP protegida (VPPL)	RCP	10.000,00	0,560	R.6 (1viv / 250 m ² , Ed: 0,7 m ² /m ² en NNSS)
Total RBD protegida		10.000,00		
Total residencial		28.228,00		
Servicios Terciarios	ST	4.243,40	0,146	A.9.4 (Ed: 0,6 m ² /m ²)
Total Servicios Terciarios		4.243,40		

Redes públicas.

El siguiente cuadro muestra la superficie y el uso de las zonas de la ordenación destinadas a Redes Públicas.

REDES PUBLICAS			suelo
Dominio público Arroyo	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00
Glorieta M-417	RS-IC	Infraestructuras	460,10
total redes supramunicipales			6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-I-ET	Infraestructuras	2.519,50
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70
total redes generales			5.386,20
Viarío	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10
total redes locales			20.365,30
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60

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.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR S-5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE CUBAS DE LA SAGRA.

REDES PUBLICAS			suelo	s/M	mínimo LS	s/M	exceso
Dominio público Arroyo	RS-EL-DPH	Infraestructuras	6.017,00				
Glorieta M-417	RS-IC	Infraestructuras	460,10				
total redes supramunicipales			6.477,10	35.344	0,00	0,000	6.477,10
Espacio de Protección M-417	RG-IET	Infraestructuras	2.519,50				
Equipamiento	RG-EQ	Equipamiento	2.866,70				
total redes generales			5.386,20	29.391	3.665,18	20,000	1.721,02
Viaro	RL-SU-V	Servicio urbano	11.244,60		2.748,89		
Centros de transformación	RL-SU-CT	Servicio urbano	99,80				
Espacios libres	RL-ZV-1	zona verde	6.773,40				
Espacios libres	RL-ZV-2	zona verde	1.670,30				
Espacios libres	RL-ZV-3	zona verde	49,30		2.748,89		
Espacios libres	RL-ZV-4	zona verde	499,80				
Espacios libres	RL-ZV-5	zona verde	28,10				
total redes locales			20.365,30	111.128	5.497,77	30,000	14.867,53
TOTAL REDES PUBLICAS			32.228,60		9.162,95		23.065,65

Se califica como Red Supramunicipal el suelo previsto para la ejecución de la glorieta de la carretera M-417, así como el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Valdeano.

Como Red General se califica el espacio de protección de la carretera M-417, así como el equipamiento público.

El resto del suelo de cesión (viaros locales, zonas verdes y centros de transformación) se califica como redes de carácter local.

Tanto las redes generales como locales se cederán, urbanizadas, al ayuntamiento.

Como se observa en el cuadro anterior, la superficie de suelo calificada como red pública supera, en más del triple, el mínimo exigido por la Ley del Suelo (32.228,60 m² frente a 9.162,95 m², mínima superficie obligatoria).

Por otra parte, se califica como zona verde una cantidad muy superior al 50% de las redes locales mínimas (9.020,90 m² frente a 2.748,89 m²).

4. PLANOS



LISTADO DE PLANOS:

P-01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	E: VARIAS
P-02	DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTO	1/1.000
P-03	TOPOGRAFÍA Y ARBOLADO EXISTENTE	1/1.000
P-04	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	1/1.000
P-05	CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN	1/1.000
P-06	ZONIFICACIÓN	1/1.000
P-07	RASANTES. RED VIARIA Y SECCIONES TIPO	1/1.000
P-08	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/1.000
P-09	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE GAS	1/1.000
P-10	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/1.000
P-11	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO	1/1.000
P-12	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELEFONÍA	1/1.000
P-13	ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/1.000

