

A N E J O N° 14: INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RELATIVO AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).



REF: PRN / 1296

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL, IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO RELATIVO AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

La Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 45 que *las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre la 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.*

Por su parte, la 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 establece los principios, medidas, instrumentos y procedimientos para garantizar el derecho de toda persona a no ser discriminada por razón de su orientación sexual o su identidad o expresión de género. En su artículo 21 establece que la Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI. Para ello, 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 quien reglamentariamente se determine.

Dicho informe deberá ir acompañado de los 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 personas LGTBI, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.

El Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, y las Instrucciones Generales para la aplicación del procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria del Consejo de Gobierno, aprobadas mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 2019, tienen por objeto precisar los diferentes trámites que conforman el procedimiento para el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, en el marco de lo dispuesto en el Título VI de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la finalidad de facilitar su



correcta aplicación y de disponer de un régimen propio de acuerdo con la capacidad de auto organización de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación y modificaciones de los planes de ordenación urbanística implicará su sometimiento a información pública y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

En virtud de lo establecido en los citados preceptos e instrucciones generales y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2.c) del Decreto 208/2021, de 1 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social, se requiere a la Dirección General de Igualdad la emisión de informe de impacto social en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género en relación al proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 “La Florida” de las Normas Subsidiarias de Villa del Prado (Madrid).

Examinado el contenido del citado proyecto se constata que el mismo carece de impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género, toda vez que su aplicación no puede dar lugar a ninguna clase de discriminación por tales motivos.

CONCLUSIONES

Analizado el proyecto de Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 “La Florida” de las Normas Subsidiarias de Villa del Prado (Madrid), se aprecia un **impacto nulo** por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

Madrid, a fecha de firma
LA DIRECTORA GENERAL DE IGUALDAD



A N E J O N° 15: INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)

1) ANTECEDENTES

- a) Con fecha 29/07/2022, el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO solicitó de esta Dirección General la emisión del preceptivo informe en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).
- b) Con fecha 28/08/2022, esta Dirección General emitió informe desfavorable en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).
- c) Con fecha 16/09/2022, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO mediante la que se da respuesta al citado informe.

Analizada dicha documentación, esta Dirección General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe:

2) ADECUACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO INFORMADO A LA NORMATIVA SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES.

Se observa que las faltas de alineamiento con la legislación encontradas en el proyecto remitido originalmente a esta Dirección General, y reflejadas en el correspondiente informe emitido con fecha 28/08/2022, han sido subsanadas de la siguiente manera:

- **Observación a) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a "*Referencias, directas o indirectas, a un operador de telecomunicaciones concreto*".

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Pág. 1

Nº de Expediente: URB00430/22

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 12307864-12294716VJ4JGPL3LRPH Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 1 de 14.



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

El informe de fecha 28/08/2022 señala que un artículo del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a referencias, directas o indirectas, a un operador de telecomunicaciones concreto.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en los siguientes apartados:

- En el apartado “Redes de canalización de telefonía / telecomunicaciones” y epígrafe “E) Determinaciones para las diferentes infraestructuras y obras de urbanización” del documento “ANEXO NORMATIVO Nº 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN” con el siguiente texto:

“ El presente proyecto de Plan Parcial prevé la colocación de una canalización enterrada para distribución de la red pública de comunicaciones electrónicas que, en general, discurrirá bajo las aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la futura urbanización, cumpliendo en todo caso las determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la posibilidad de implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.*

** Se prevé una doble acometida con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales existentes en el entorno del sector, a realizar desde sendas arquetas de señalización, existentes en la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, en el mismo borde nordeste de la ordenación. Estas arquetas se dejaron en su día para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, y se sitúan en la prolongación de las canalizaciones subterráneas colocadas en las calles Luis Valverde y Fuentecita respectivamente.*

** Se preverá la acometida domiciliaria individual a cada parcela edificable para el uso característico, para la dotacional privada y la destinada a equipamientos municipales.*

** Excepto las que se colocarán en el interior de cada parcela, al final de su correspondiente acometida domiciliaria, todas las demás arquetas se ajustarán a la normativa aprobada a que hace referencia la legislación en la materia.*

** El trazado de la red pública de comunicaciones electrónicas que se proponga deberá ser aprobado por los servicios técnicos que en su competencia les corresponda, así como el seguimiento de las obras de la instalación.*

** Todos los materiales y elementos de la red proyectada cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la legislación y normativa vigentes al momento de su ejecución.*

** Las determinaciones materiales para la ejecución de canalizaciones y arquetas, y todo tipo de dispositivos que demande la red pública de comunicaciones electrónicas, se someterá a las que dimanen directamente del art. 49.5. de la Ley*





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de tal manera que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas tengan en cuenta y cumplan, sin ninguna condición restrictiva en el instrumento, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.)."

- En el apartado "6.- Obra civil de canalización de telefonía y telecomunicaciones" y epígrafe "6.3.1. EVALUACION ECONOMICA" del documento "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO" con el siguiente texto:

"Las obras de distribución de red pública de comunicaciones electrónicas previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la canalización de distribución interior en el sector, las dos acometidas a las canalizaciones generales existentes en el entorno, las bases para posterior colocación de armarios de distribución de pares, la acometida domiciliaria a las distintas parcelas edificables, así como las correspondientes arquetas funcionales de la red, incluyen las siguientes magnitudes principales:

[...]"

- En el apartado "3.2.16. RED DE TELECOMUNICACIONES. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 20.)" del documento "PLANOS (Documentación gráfica)" se han realizado las actualizaciones solicitadas en el plano correspondiente.
- En el apartado "2.4.- CUMPLIMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 9/2001" y epígrafe "ANEJO Nº 5.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. INFRAESTRUCTURAS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"[...] en su calidad de entidad responsable de la red de distribución de agua del municipio, y a la sociedad Iberdrola SA., así como la gestora de la red pública de comunicaciones electrónicas existente. [...]"

- Y en el apartado "Plano nº 15.- Telefonía (Alternativa 2 o Definitiva)" y epígrafe "PLANOS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" se han realizado las actualizaciones solicitadas en el plano correspondiente.

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hacen que la observación a) evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- **Observación b) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a "*Restricciones al despliegue de infraestructuras de que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas*".

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

El informe de fecha 28/08/2022 señala que un artículo del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a restricciones al despliegue de infraestructuras de que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone la siguiente modificación en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en el apartado "6. Infraestructuras" del "Artículo 43. Medidas generales de protección del medio ambiente" en el documento "NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)" con el siguiente texto:

"d) Redes públicas de comunicaciones electrónicas. Los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual. Se presentarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. En las zonas singulares (espacios protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones cuidarán su especial integración, con los métodos de mimetización que se consideren más adecuados."

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

La modificación introducida, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hace que la observación b) evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

- **Observación c) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a "*Exigencia de requisitos técnicos o administrativos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones*".

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

El informe de fecha 28/08/2022 señala que un artículo del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

telecomunicaciones respecto a la exigencia de requisitos técnicos o administrativos para el despliegue de las infraestructuras que componen las redes públicas de comunicaciones electrónicas, que exceden de los previstos en la legislación sectorial de telecomunicaciones.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en los siguientes apartados:

- En el apartado "Redes de canalización de telefonía / telecomunicaciones" y epígrafe "E) Determinaciones para las diferentes infraestructuras y obras de urbanización" del documento "ANEXO NORMATIVO Nº 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN" con el siguiente texto:

" El presente proyecto de Plan Parcial prevé la colocación de una canalización enterrada para distribución de la red pública de comunicaciones electrónicas que, en general, discurrirá bajo las aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la futura urbanización, cumpliendo en todo caso las determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la posibilidad de implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.*

** Se prevé una doble acometida con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales existentes en el entorno del sector, a realizar desde sendas arquetas de señalización, existentes en la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, en el mismo borde nordeste de la ordenación. Estas arquetas se dejaron en su día para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, y se sitúan en la prolongación de las canalizaciones subterráneas colocadas en las calles Luis Valverde y Fuentecita respectivamente.*

** Se preverá la acometida domiciliaria individual a cada parcela edificable para el uso característico, para la dotacional privada y la destinada a equipamientos municipales.*

** Excepto las que se colocarán en el interior de cada parcela, al final de su correspondiente acometida domiciliaria, todas las demás arquetas se ajustarán a la normativa aprobada a que hace referencia la legislación en la materia.*

** El trazado de la red pública de comunicaciones electrónicas que se proponga deberá ser aprobado por los servicios técnicos que en su competencia les corresponda, así como el seguimiento de las obras de la instalación.*

** Todos los materiales y elementos de la red proyectada cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la legislación y normativa vigentes al momento de su ejecución.*

** Las determinaciones materiales para la ejecución de canalizaciones y arquetas, y todo tipo de dispositivos que demande la red pública de comunicaciones electrónicas, se someterá a las que dimanen directamente del art. 49.5. de la Ley*





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de tal manera que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas tengan en cuenta y cumplan, sin ninguna condición restrictiva en el instrumento, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.)."

- En el apartado "3.2.16. RED DE TELECOMUNICACIONES. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 20.)" del documento "PLANOS (Documentación gráfica)" se han realizado las actualizaciones solicitadas en el plano correspondiente.
- Y en el apartado "Plano nº 15.- Telefonía (Alternativa 2 o Definitiva)" y epígrafe "PLANOS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" se han realizado las actualizaciones solicitadas en el plano correspondiente.

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hacen que la observación **c)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

- **Observación d) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a "*Limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones*".

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

El informe de fecha 28/08/2022 señala que un artículo del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en el siguiente artículo y apartado:

- En el "Artículo 42. Ordenanza de Zona 07.- RED VIARIA Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS" del documento "NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)" con el siguiente texto:

"Usos Característicos:





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

** Infraestructuras en todas sus Categorías (excepto la 4ª), incluyendo los aparcamientos en superficie anejos a la red viaria. Los servicios deberán ir enterrados en zanja en todos los casos, salvo lo que se dice en el párrafo siguiente. Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren, con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la correspondiente instalación, servicio o infraestructura.*

En cualquier caso, serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico, tanto en situación de canalización enterrada como en cualquier otra situación (aérea sobre postes, grapados a fachadas, etc.) sin restricciones al respecto."

- Y en el apartado "4.- MEDIDAS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN" y epígrafe "ANEJO Nº 6.- MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"[...]"

- Las conducciones de distribución de la red pública de comunicaciones electrónicas serán preferentemente subterráneas, así como todas las demás canalizaciones para instalaciones de servicios que se pudieran implantar. En caso de otra disposición que no sea subterránea, las instalaciones estudiarán su impacto visual y se presentarán estudios de integración en el paisaje de las mismas. En las zonas singulares (espacios protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones cuidarán su especial integración, con los métodos de mimetización que se consideren más adecuados.

"[...]"

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hacen que la observación **d)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

- **Observación e) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a "Referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía".

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Pág. 7

Nº de Expediente: URB00430/22

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: **12307864-12294716VJ4JGPL3LRPH** Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 7 de 14.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
27/09/2022 1398C309461C75ESDFC3627174BF737913A5CCCC6
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Ogano
NOMBRE: Ayuntamiento de Villa del prado
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - https://sede.villadelprado.es - Código Seguro de Verificación: 28630IDOC2837EF53AB8B4124BA9



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

El informe de fecha 28/08/2022 señala que distintos apartados del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a referencias en el instrumento de planificación urbanística a las redes de telefonía.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en los siguientes apartados y artículos:

- En el apartado “1.3.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES” del documento “MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES” con el siguiente texto:

“Además de las infraestructuras viarias enunciadas anteriormente, que proporcionarán acceso rodado y peatonal al sector objeto del presente Plan Parcial, y a efectos de suministro o conexión de servicio a las instalaciones de agua potable, saneamiento, drenaje, energía eléctrica y red pública de comunicaciones electrónicas [...]

[...]

En relación con el abastecimiento de agua a la actuación, se produce una situación idéntica a la anteriormente indicada con la canalización de la red pública de comunicaciones electrónicas. [...]

[...] A tal efecto, se ha solicitado viabilidad de suministro a las respectivas entidades responsables, según se documenta en los Anejos números 6 (suministro de agua), 7 (energía eléctrica) y 8 (red pública de comunicaciones electrónicas) a la Memoria [...]

- En el apartado “1.4.1.- OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA” del documento “MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES” con el siguiente texto:

“[...] en el que se solicita que garanticen el suministro de agua, energía eléctrica y acceso a la red pública de comunicaciones electrónicas respectivamente, desde sus correspondientes redes generales de distribución existentes en la zona.

[...]”

- En el apartado “A N E J O Nº 8: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE TELEFONÍA (TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.)” del documento “ANEXOS A LA MEMORIA” con el siguiente texto:

“A N E J O Nº 8: VIABILIDAD DE SUMINISTRO DE LA RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS.

A continuación, se incluye documentación relativa a la viabilidad de suministro de la red pública de comunicaciones electrónicas, al Sector urbanizable S-02 “La Florida”,





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

remitida a la compañía de distribución y servicio de comunicaciones electrónicas, suministradora habitual en la zona."

- En el apartado "A N E J O N° 13: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR" del documento "ANEXOS A LA MEMORIA" con el siguiente texto:

"[...] - Cortes en el suministro de energía eléctrica, en la red pública de comunicaciones electrónicas y en la de agua potable.

[...]

En relación con la posibilidad de producirse cortes en el suministro de energía eléctrica, en la red pública de comunicaciones electrónicas o en la de agua potable, se indica que las instalaciones previstas en el presente documento tienen en cuenta la totalidad de las determinaciones establecidas por las respectivas entidades o compañías suministradoras, que a su vez recibirán las instalaciones de nueva implantación a establecer en el sector y que, a partir de cuando se produzca esa situación, pasarán a ser responsables del suministro en adecuadas condiciones de servicio."

- En el "Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial" del documento "NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)" con el siguiente texto:

"[...]

- Infraestructuras: comprende los espacios y edificaciones destinados a la implantación de vías de comunicación y de redes, centros de producción, almacenaje y distribución de todo tipo de instalaciones urbanas, tales como electricidad, abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, red pública de comunicaciones electrónicas, red viaria, aparcamientos líneas y ferroviarias."

- En el apartado "6. Infraestructuras" y "Artículo 43. Medidas generales de protección del medio ambiente" del documento "NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)" con el siguiente texto:

"[...]

d) Redes públicas de comunicaciones electrónicas. Los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual. Se presentaran estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. En las zonas singulares (espacios protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones cuidarán su especial integración, con los métodos de mimetización que se consideren más adecuados.

[...]"





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- En el apartado “Redes de canalización de telefonía / telecomunicaciones” y epígrafe “E) Determinaciones para las diferentes infraestructuras y obras de urbanización” del documento “ANEXO NORMATIVO Nº 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN” con el siguiente texto:

“ El presente proyecto de Plan Parcial prevé la colocación de una canalización enterrada para distribución de la red pública de comunicaciones electrónicas que, en general, discurrirá bajo las aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la futura urbanización, cumpliendo en todo caso las determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la posibilidad de implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.*

** Se prevé una doble acometida con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales existentes en el entorno del sector, a realizar desde sendas arquetas de señalización, existentes en la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, en el mismo borde nordeste de la ordenación. Estas arquetas se dejaron en su día para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, y se sitúan en la prolongación de las canalizaciones subterráneas colocadas en las calles Luis Valverde y Fuentecita respectivamente.*

** Se preverá la acometida domiciliaria individual a cada parcela edificable para el uso característico, para la dotacional privada y la destinada a equipamientos municipales.*

** Excepto las que se colocarán en el interior de cada parcela, al final de su correspondiente acometida domiciliaria, todas las demás arquetas se ajustarán a la normativa aprobada a que hace referencia la legislación en la materia.*

** El trazado de la red pública de comunicaciones electrónicas que se proponga deberá ser aprobado por los servicios técnicos que en su competencia les corresponda, así como el seguimiento de las obras de la instalación.*

** Todos los materiales y elementos de la red proyectada cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la legislación y normativa vigentes al momento de su ejecución.*

** Las determinaciones materiales para la ejecución de canalizaciones y arquetas, y todo tipo de dispositivos que demande la red pública de comunicaciones electrónicas, se someterá a las que dimanen directamente del art. 49.5. de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de tal manera que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas tengan en cuenta y cumplan, sin ninguna condición restrictiva en el instrumento, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).”*

- En el apartado “6.- Obra civil de canalización de telefonía y telecomunicaciones” y epígrafe “6.3.1. EVALUACION ECONOMICA” del documento “ORGANIZACIÓN Y

Pág. 10

Nº de Expediente: URB00430/22

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
Correo electrónico: teleco.urbanismo@economia.gob.es
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



Código: 12307864-12294716VJ4JGPL3LRPH Autenticidad verificable en: <https://serviciosmin.gob.es/arce>
Documento electrónico, página 10 de 14.

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
27/09/2022 1398C309461C75ESDFC3627174BF737913A5CCC6
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Ojano
NOMBRE: Ayuntamiento de Villa del prado
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - https://sede.villadelprado.es - Código Seguro de Verificación: 28630IDOC2837EF53AB8B4124BA9



MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO" con el siguiente texto:

"Las obras de distribución de red pública de comunicaciones electrónicas previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la canalización de distribución interior en el sector, las dos acometidas a las canalizaciones generales existentes en el entorno, [...]"

- En el apartado "6.3.2.- EVALUACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN" del documento "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO" con el siguiente texto:

"[...] Distribución de red pública de comunicaciones electrónicas [...]"

- En el apartado "7.4. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN PARCIAL" del documento "MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA" con el siguiente texto:

"[...] Distribución de red pública de comunicaciones electrónicas [...]"

- En el apartado "2.4.- CUMPLIMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 48 DE LA LEY 9/2001" y epígrafe "ANEJO Nº 5.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. INFRAESTRUCTURAS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"[...] Los planos nº 16 al nº 20 de la documentación gráfica del proyecto, incorporan un detallado esquema de las redes de distribución de agua, saneamiento y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y red pública de comunicaciones electrónicas respectivamente. [...]"

En cualquier caso, la posibilidad de riesgos catastróficos se podrá derivar de las siguientes causas:

- Incendios.
- Colapso de la red de saneamiento.
- Cortes en el suministro de energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas y agua potable.

[...]

En relación con la posibilidad de producirse cortes en el suministro de energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas o de agua potable, se indica que las instalaciones previstas en el presente documento tienen en cuenta la totalidad de las determinaciones establecidas por las respectivas entidades o compañías suministradoras, que a su vez recibirán las instalaciones de nueva implantación a establecer en el sector y que, a partir de cuando se produzca esa situación, pasarán a ser responsables del suministro en adecuadas condiciones de servicio.





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

[...]"

- En el apartado "3.- INFRAESTRUCTURAS" y epígrafe "ANEJO Nº 5.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. INFRAESTRUCTURAS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"Además de las infraestructuras viarias enunciadas anteriormente, que proporcionarán acceso rodado y peatonal al sector objeto del presente proyecto de Plan Parcial, y a efectos de suministro o conexión de servicio a las instalaciones de agua potable, saneamiento, drenaje, energía eléctrica y red pública de comunicaciones electrónicas, a implantar en la actuación urbanística que se propone desarrollar, los terrenos de ésta cuentan con la posibilidad de apoyarse en las siguientes redes generales existentes de infraestructura básicas:

[...]

Por último, se prevé una doble acometida con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales subterráneas, de la compañía actualmente suministradora, presentes en el entorno del sector [...]

A tal efecto, se ha solicitado viabilidad de suministro a las respectivas entidades responsables, según se documenta en los Anejos nº 6 (suministro de agua), 7 (energía eléctrica) y 8 (red pública de comunicaciones electrónicas) a la Memoria del presente Plan Parcial de Ordenación [...]"

- En el apartado "6.- VIABILIDAD ECONÓMICA" y epígrafe "ANEJO Nº 6.- MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"[...] 6. Distribución red pública de comunicaciones electrónicas [...]"

- Y en el apartado "ÍNDICE DE PLANOS" y epígrafe "PLANOS" del documento "ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO" con el siguiente texto:

"[...] Plano nº 15.- Red Pública de Comunicaciones Electrónicas (Alternativa 2 o Definitiva) [...]"

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hacen que la observación e) evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

- **Observación f) realizada por esta Dirección General en su informe de fecha 28/08/2022**

Dicha observación hace referencia a “*Regulación incorrecta de los usos del suelo*”.

Medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

El informe de fecha 28/08/2022 señala que distintos apartados del instrumento de planificación y ordenación urbana remitido podrían contravenir la legislación sectorial de telecomunicaciones respecto a la regulación incorrecta de los usos del suelo.

En su respuesta de fecha 16/09/2022 el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO propone las siguientes modificaciones en el instrumento de planificación y ordenación urbana objeto del presente informe en los siguientes artículos del documento “NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS)”:

- En el “Artículo 40. Ordenanza de Zona 05.- EQUIPAMIENTO” con el siguiente texto:

[...]

3. USOS.

Los usos a que se podrán destinar este lote de suelo, calificado para albergar dotaciones

de titularidad pública en el presente Plan Parcial de Ordenación, serán los siguientes:

[...]

Usos Compatibles:

[...]

** Infraestructuras. Serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico. [...]*

- Y en el “Artículo 41. Ordenanza de Zona 06.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES” con el siguiente texto:

[...]

3. USOS.

[...]

Usos Compatibles:

[...]





MINISTERIO
DE ASUNTOS ECONÓMICOS
Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TELECOMUNICACIONES
E INFRAESTRUCTURAS DIGITALES

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y ORDENACIÓN DE LOS SERVICIOS
DE COMUNICACIÓN AUDIOVISUAL

** Infraestructuras. Serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico. [...]"*

Análisis de las medidas adoptadas por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO:

Las modificaciones introducidas, en el instrumento de planificación y ordenación urbana "PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID)" objeto del presente informe, hacen que la observación **f)** evacuada en el informe inicial se resuelva satisfactoriamente.

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la vista los cambios efectuados por el AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO tras el informe de este Ministerio de fecha 28/08/2022, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLA DEL PRADO, RELATIVA AL ÁMBITO DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

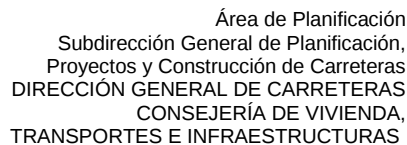
4) EFFECTOS DEL PRESENTE INFORME.

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

El Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual (P.D. Pedro Luis Alonso Manjón, Subdirector General de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, según Resolución de 26 de noviembre de 2021 (BOE 22/12/2021). Firmado electrónicamente.



A N E J O N° 16: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 02 "LA FLORIDA" DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

**REMITENTE: AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO**

Antecedentes:

Con fecha 5 de marzo de 2012 (Ref. 06/021438.9/12) esta Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid informó favorablemente al Ayuntamiento de Villa del Prado el documento del Plan Parcial de Ordenación Modificado del Sector 02 La Florida, en el término municipal de Villa del Prado.

Así mismo, con fecha 21 de mayo de 2012 (Ref. 06/045724.9/12) la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emitió informe a la Dirección General de Evaluación Ambiental, relativo al documento del Plan Parcial de Ordenación Urbana Modificado del Sector 02 La Florida, en el término municipal de Villa del Prado.

Con fecha 24 de julio de 2014 (Ref. 06/124391.9/14) esta Dirección General emitió informe relativo al documento de estudio ambiental estratégico correspondiente al Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector urbanizable S-02 “La Florida”, en el término municipal de Villa del Prado.

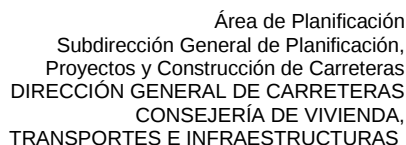
Con fecha 29 de junio de 2023 y Ref.:06/122789.9/23 la Dirección General de Carreteras emite informe del documento de Modificado del Plan Parcial del Sector 02" La Florida" en el término municipal de Villa del Prado

Descripción:

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada de los terrenos de Suelo Urbanizable que conforman el ámbito denominado S-02 La Florida, situado en el borde Oeste del casco urbano del municipio de Villa del Prado, en la zona conocida como "Arroyo Juanes", ocupando una extensión superficial de 37.017,43 m2.

El objeto de este documento de Plan Parcial, es la ordenación detallada del Sector-02 para su ulterior desarrollo en términos de urbanización y edificación, para incluir el contingente de suelo que representa en el ensanche urbano del núcleo de Villa del

[illegible]



Se prevé la construcción de un total de 74 viviendas, todas ellas unifamiliares, 44 en régimen libre y otras 30 protegidas.

En la actualidad, en los terrenos que conforman el Sector no existen edificaciones, una línea eléctrica cruza el ámbito y en la ordenación pormenorizada se prevé su soterramiento.

Se determina una zona verde en el límite Noreste en prolongación de la que se ejecutó en el sector S-01, en el entorno del arroyo de Juanes y otra zona verde en el extremo Suroeste donde el arroyo de la Fuentecilla atraviesa el Sector.

El acceso principal al Sector S-02 se realizará a través de la intersección ya existente, en el pk 28+680 de la carretera M-507, por medio de una glorieta ejecutada por el Ayuntamiento de Villa del Prado y que se encuentra en servicio.

La red viaria propuesta no coincide plenamente con la indicada en las NNSS del municipio, debido a que la denominada calle "A" de las de nueva implantación se define como peatonal sin acceder a la carretera M-507, de acuerdo con lo exigido por la Dirección General de Carreteras.

La trama vial propuesta enlazará con la existente en la zona en tres puntos (plano de P. 7 "Relación con el entorno"). La accesibilidad al sector en su borde Nordeste coincide con el vial municipal denominado Avenida del Gurugú, al que acometen los dos viales de nueva implantación propuestos más un tercero, el que discurre de borde por el Este, que se configura como viario exclusivamente peatonal.

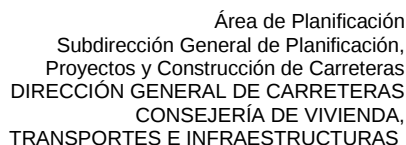
La conexión de la red viaria interior prevista en el Sector S-02 con la existente, se realizará a través de la denominada calle “C” hasta enlazar con la carretera M-507, cuyo borde derecho coincide con el lindero sur del sector.

En el punto de encuentro de la M-507 con la calle del Infante, el Ayuntamiento, de conformidad con la D.G.C. de la Comunidad de Madrid, ejecutó una rotonda actualmente en servicio. La carretera M-507 como eje principal de comunicaciones del entorno y la situación del Sector S-02 en relación con ella, será el acceso principal a la nueva ordenación.

Según la Ficha de Desarrollo del Sector S-02, contenida en las NNSS del municipio, la calle "A" de las de nueva implantación deberá tener un ancho total pavimentado de 13,00 m, la "B" de 10,00 m y la "C" 15,00 m, con aceras de 2,00 m. en cada lado en los tres

Calle Orense nº 60
28020 Madrid

[illegible]



SERVICIOS AFECTADOS

Dado que la línea eléctrica de media tensión existente vuela por encima de varias de las manzanas resultantes aptas para la edificación, será indispensable desmontarla en la totalidad del tramo ubicado en el interior del sector en ordenación, sustituyéndola por una canalización enterrada. Además, será preciso desviar un tramo de la tubería de distribución de agua paralela al lindero Sur de la actuación, puesto que penetra dentro de la parcela delimitada para cesión de equipamiento público al Ayuntamiento de Villa del Prado.

Los suelos ocupados por la rotonda sobre la travesía de la carretera M-507, de titularidad de la Comunidad de Madrid se determinan como Red Supramunicipal existente, y así se considera en el Plan Parcial.

Previamente al desarrollo del sector se ha producido, la ejecución de la rotonda sobre la carretera M-507, de titularidad de la Comunidad de Madrid, y por tanto de carácter supramunicipal. Dicha ejecución ha ocupado una parte de los terrenos del sector, que se concretan en la franja denominada en el contexto del Plan Parcial VSM1 (1.494,90 m2.).

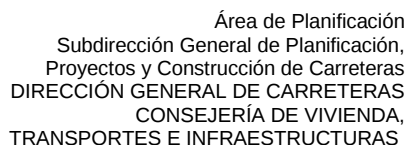
PLANOS

La distribución de la red viaria propuesta se refleja en los planos de planta y de ordenación:

- P.11. “Replanteo” se definen los ejes de los viales a ejecutar,
P.12. “Red viaria. Alineaciones y rasantes”, con los radios de las curvas y las dimensiones de anchura de cada elemento que constituye la trama prevista,
P.13. “Red viaria. Perfiles longitudinales”, define la rasante de cada tramo de vial previsto
P.14. “Red viaria. Secciones tipo. Otras determinaciones”, con las características geométricas de la sección tipo de los viales de nueva implantación.
P.1.7. “Relación con el entorno”, los viales que ya existen próximos al Sector S-02 junto con los nuevos propuestos, y la relación existente entre todos ellos.
P.22. “Red viaria. Borde de carretera M-507”, se determina la aplicación de las determinaciones de la legislación de carreteras y de las NNSS en lo que constituye el borde de la citada carretera, sus zonas de dominio público y de protección, así como la línea límite de edificación.

El Plan Parcial de Ordenación prevé la ejecución material de la urbanización completa del sector en un plazo máximo de dieciocho (18) meses, contando dicho plazo desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial de Ordenación

El desarrollo del sector se proyecta en una única etapa para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han trasladado de Sur a Norte, a los



DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE PROTECCIÓN

Se da cumplimiento a las determinaciones tanto de la normativa de carreteras en la Comunidad de Madrid como a las determinaciones del planeamiento general. En este último se determina en cuanto a alineaciones para la travesía lo siguiente en el plano P.5. de ordenación de las vigentes Normas Subsidiarias:

La sección total de 14,00 metros (7,00 metros desde el eje de la travesía) deja la línea de dominio público dentro del sector a la distancia de 7 metros desde el eje.

Para dar cumplimiento al ordenamiento se adopta como alineación línea de dominio público la anterior a 7.00 m del eje de la vía.

Se contempla la presencia de una pantalla de protección acústica en la zona de protección de red viaria.

Está prevista la implantación de pantallas de protección acústica de 3 metros de altura dentro de la zona de protección de la carretera M-507, pero siempre fuera de la zona de dominio público de dicha carretera M-507, se deberá remitir a la Dirección General de Carreteras un nuevo documento para su pertinente informe, con planos acotados a escala adecuada donde se pueda comprobar que las medidas a adoptar junto a la carreta M-507 se ajustan a la normativa vigente sobre protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

ESTUDIO DE TRÁFICO

El objetivo del trabajo es la realización de un estudio de tráfico que permita analizar el impacto del Plan Parcial “Sector S-02 La Florida” sobre la carretera M-507 a su paso por la localidad de Villa del Prado, específicamente sobre los puntos de acceso del sector.

El estudio muestra la afección generada por el sector S-02 a la carretera M-507, específicamente en aquellos puntos de la misma que puedan ser utilizados como acceso al sector. Para ello, se han realizado las siguientes actividades:

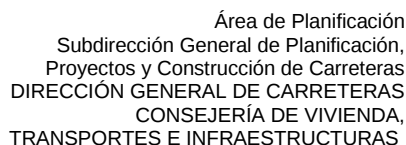
Se ha realizado una descripción del Plan Parcial objeto de estudio.

Se ha descrito la situación actual de la red viaria y del tráfico en el área de estudio.

Se han recopilado los datos de aforos disponibles.

Se ha proyectado el tráfico existente hasta el año horizonte.

Se ha realizado una estimación de los viajes generados por el Sector S-02.



Se ha realizado un reparto modal de los viajes utilizando los datos de la Encuesta Domiciliaria de Movilidad de la Comunidad de Madrid (EDM2018).

Se ha realizado una distribución de viajes utilizando el Estudio de la Movilidad con Big Data del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Se han calculado los niveles de servicio en los puntos de acceso en una situación en la que no se ha realizado el desarrollo y en otra en la que se haya desarrollado el Sector S-02.

Se ha realizado un análisis conservador de la generación de viajes, incluyendo un alto grado de ocupación del sector.

Los cálculos de los niveles de servicio de las intersecciones y glorieta indican que no habrá ningún empeoramiento en el funcionamiento de las aproximaciones, con aumentos en tiempos de demora y en relaciones intensidad/capacidad de muy baja magnitud.

Respecto a los niveles de servicio en la propia carretera M-507, se obtiene un nivel de servicio A en todas las intersecciones, y no se ven afectados al incluir el tráfico generado por los desarrollos.

De los datos obtenidos, se concluye que el impacto generado por el desarrollo del Sector S-02 en la carretera M-507 y en sus puntos de acceso será mínimo, y que no será necesario realizar actuaciones complementarias en la carretera.

ESTUDIO ACÚSTICO

El Estudio Acústico del sector (ANEXO N° 10) determina la instalación de una pantalla acústica de tres metros de altura, con las determinaciones materiales que en el mismo se determinan, dispuesta lo más próximo posible a la carretera, y como señala el Estudio con la instalación de la pantalla acústica, los niveles de ruido serán menores que los valores máximos permitidos y objetivos, en las diferentes áreas acústicas determinadas.

Para la situación preoperacional:

- *Durante el día y la tarde:*

o Zona tipo a): se dan valores máximos de entre 60-65 dB(A), que están por encima del límite marcado por la legislación (60 dB(A)) para el uso previsto.

o Zona tipo d): los valores son menores al límite establecido (65 dB(A)), con valores máximos de 60-65 dB.

o Zona tipo f): en ella se debe cumplir que en su límite perimetral no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos, por lo tanto, al lindar con el área tipo d), descrita anteriormente, también se cumple lo establecido en la legislación.

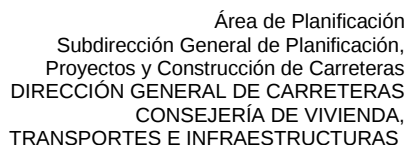
- *Durante la noche: se dan valores máximos de 55-60 dB(A), por tanto, se supera el límite marcado por la legislación para la Zona a), 50 dB(A), pero no para la Zona d), 60 dB(A).*

Para la situación postoperatorial:

- *Durante el día y la tarde:*

o Zona tipo a): es la parte más desfavorable, se dan valores máximos de 60-65 dB(A), que están por encima del límite marcado por la legislación (60 dB(A)) para el uso previsto.

o Zona tipo d): los valores son menores al límite establecido (65 dB(A)), con valores máximos de 60-65 dB.



- *Durante la noche: se dan valores máximos de 55-60 dB(A), por tanto, se supera el límite marcado por la legislación para la Zona a), 50 dB(A), pero no para la Zona d), 60 dB(A).*

Se debe de implementar un elemento de protección frente al ruido en el límite entre la zona residencial y la carretera M-507.

Su ubicación sería junto a la zona de viviendas que limitan con la carretera M-507, en la zona catalogada como área acústica de tipo a). De esta forma se podrá cumplir con los niveles de ruido establecidos para esta zona.

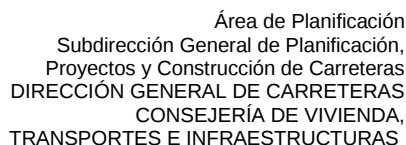
Se ha repetido el proceso anterior para la creación de los planos de modelización del ruido con la instalación de la pantalla acústica, es decir, se han introducido en el programa CADNAA nuevamente el área de cálculo, la fuente de ruido y los obstáculos existentes (de los cuales la pantalla forma parte), y se ha obtenido nuevamente los planos de ruido del periodo diurno, vespertino, nocturno.

Con la instalación de la pantalla se consigue una disminución cercana a los 10 dB(A), en el área más próxima a la fuente de ruido, aumentando el área de la superficie con una presión sonora de entre los 40 y los 50 dB(A).

De esta forma, en términos de protección frente a la contaminación acústica, no existiría impedimentos para el desarrollo del ámbito tal y como se plantea en el Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 “La Florida” del Municipio de Villa del Prado.

El ámbito objeto del Plan Parcial se encuentra en las proximidades del pk 31+780 la carretera M-507 de la Red Secundaria de Carreteras de la Comunidad de Madrid que registra una IMD_{2022} de 4.111veh/día y un 11,8 % de vehículos pesados.

En relación con la documentación presentada, se emite informe sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones en la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 de Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.



- Está prevista la implantación de pantallas de protección acústica de 3 metros de altura dentro de la zona de protección de la carretera M-507, pero siempre fuera de la zona de dominio público de dicha carretera M-507.*

Se determina una zona verde en el límite Noreste en prolongación de la que se ejecutó en el sector S-01, en el entorno del arroyo de Juanes y otra zona verde en el extremo Suroeste donde el arroyo de la Fuentecilla atraviesa el Sector. Se informa que el Plan Parcial no dispone suelo calificado como zonas verdes o espacios libres en la franja de protección de carreteras de titularidad autonómica

3. El acceso principal al Sector S-02 se plantea a través del pk 28+680 de la M-507, por medio de una glorieta ejecutada por el Ayuntamiento de Villa del Prado de la que se encuentra en servicio. La conexión de la red viaria interior prevista en el Sector S-02 con la existente, se realizará a través de la denominada calle “C” hasta enlazar con la carretera M-507. Se analiza la movilidad del ámbito mediante un estudio de tráfico que realiza un estudio de los niveles de servicio en la carretera en el escenario operacional y post-operacional, identificando los problemas de capacidad y los niveles de servicio, estudiando el tráfico que pueda generar/inducir el Sector. Se realiza una prognosis por años en el que se indica que, los cálculos de los niveles de servicio de las intersecciones y glorieta indican que no habrá ningún empeoramiento en el funcionamiento de las aproximaciones, con aumentos en tiempos de demora y en relaciones intensidad/capacidad de muy baja magnitud.

Respecto a los niveles de servicio en la propia carretera M-507, se obtiene un nivel de servicio A en todas las intersecciones, y no se ven afectados al incluir el tráfico generado por los desarrollos.

De los datos obtenidos, se concluye que el impacto generado por el desarrollo del Sector S-02 en la carretera M-507 y en sus puntos de acceso será mínimo, y que no será necesario realizar actuaciones complementarias en la carretera.

4. Se incluye en la documentación un estudio acústico para la situación pre-operacional y para la situación post-operacional, indicando que se prevé la implantación de *pantallas*

Calle Orense nº 60
28020 Madrid

[illegible]

acústicas para conseguir una disminución cercana a los 10 dB(A), en el área más próxima a la fuente de ruido. De esta forma, en términos de protección frente a la contaminación acústica, no existiría impedimentos para el desarrollo del ámbito tal y como se plantea en el Plan Parcial de Ordenación del Sector S-02 "La Florida" del Municipio de Villa del Prado.

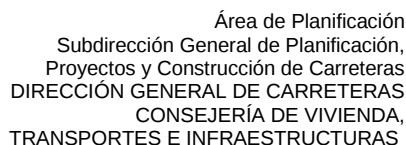
Se recuerda que respecto a la prevención de la contaminación acústica, será de aplicación el Decreto 55/2012 (BOCM de 22 de marzo de 2012) por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico aplicable en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

En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

5. Referente al desmontaje previsto de línea eléctrica de media tensión existente sustituyéndola por canalización enterrada, se informa que la autorización de cruces y paralelismos a carreteras de la Comunidad de Madrid deberán tramitarse de acuerdo con el título V de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla del Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de acceso a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Además, se debe tener en cuenta que, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, es preceptivo solicitar el correspondiente permiso a la Subdirección General de Concesiones y Explotación de la Dirección General de Carreteras.
6. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, en caso de ser necesarias, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.
7. Se llama la atención que no estará autorizado ningún nuevo acceso a la carretera M-507, ni a ninguna carretera competencia de la Comunidad de Madrid, que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento vigente del municipio. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

En cualquier caso, se considera necesario tramitar la solicitud de autorización correspondiente mediante resolución de la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. La entrada en servicio del desarrollo está condicionada a dicha autorización, según las limitaciones contempladas en dicho artículo

8. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal, lo cual deberá ser indicado expresamente en las

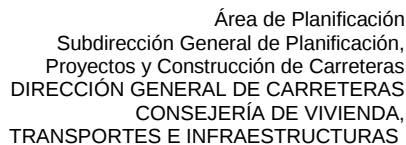


9. Se recuerda que este informe no comporta la autorización de las actuaciones descritas en la documentación remitida por el solicitante; la autorización de éstas deberá ser solicitada por su titular, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.
10. Procede hacer explícito que las consideraciones de este informe se establecen desde el ámbito de competencias atribuidas a esta Dirección General de Carreteras y de acuerdo a la legislación vigente en materia de carreteras y accesos a las mismas en la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de lo que otras Consejerías u Organismos de la Comunidad de Madrid, u otras Administraciones afectadas, determinen en el ámbito de sus respectivas competencias.
11. Las condiciones de este informe se establecen con las directrices actuales de planificación de carreteras y con las características existentes de movilidad y accesibilidad de la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pudiendo modificarse en función de la evolución del desarrollo regional, lo que obligaría a una nueva evaluación de necesidades, consideraciones, diseño de accesibilidad, etc.
12. Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Subdirección General de Concesiones y Explotación de esta Dirección General de Carreteras.

La Jefa de Área de Planificación.

[illegible]

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Villa del Prado - <https://sede.villadelprado.es> - Código Seguro de Verificación: 28630IDOC263076FE9AC720E4B8C



En relación con el asunto referenciado, se remite informe vinculante sobre los aspectos y determinaciones que inciden sobre el dominio público de carreteras, el trazado y la previsión de actuaciones den la red de carreteras autonómica, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo

LA DIRECTORA GENERAL DE CARRETERAS,

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL PRADO

Calle Orense nº 60
28020 Madrid

[illegible]

DOCUMENTO N° 3: PLANOS (Documentación Gráfica).

3. PLANOS (Documentación Gráfica).

3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

3.1.1. SITUACIÓN. (Plano I.01.)

3.1.2. CATASTRAL. (Plano I.02.)

3.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. (Plano I.03.)

3.1.4. TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL. (Plano I.04.)

3.1.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. (Plano I.05.)

3.1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE (Plano I.06.)

3.1.7. RELACIÓN CON EL ENTORNO. (Plano I.07.)

3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN (PROYECTO).

3.2.1. ZONIFICACIÓN EN EL TERRITORIO. (Plano P.08.)

3.2.2. ZONIFICACIÓN. (Plano P.09.a.)

3.2.3. PARCELACIÓN ORIENTATIVA SOBRE ZONIFICACIÓN. (Plano P.09.b.)

3.2.4. DETERMINACIONES Y LIMITACIONES QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN

(Plano P.09.c)

3.2.5. ORDENACIÓN SOBRE FOTOPLANO. (Plano P.09.d.)

3.2.6. REDES PÚBLICAS DE CESIÓN. (Plano P.10.)

3.2.7. REPLANTEO. (Plano P.11.)

3.2.8. RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES. (Plano P.12.)

3.2.9. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. (Plano P.13.)

3.2.10. RED VIARIA. SECCIONES TIPO. PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. (Plano P.14.)

3.2.11. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS. (Plano P.15.)

3.2.12. DISTRIBUCIÓN DE AGUA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.16.)

3.2.13. SANEAMIENTO Y DRENAJE. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.17.)

3.2.14. ALUMBRADO PÚBLICO. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.18.)

3.2.15. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano P.19.)

3.2.16. RED DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS. ESQUEMA DE LA CANALIZACIÓN. (Plano 20.)

3.2.17. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL. (Plano P.21.)

3.2.18. RED VIARIA. BORDE DE CARRETERA M-507. (Plano P.22.)

DOCUMENTO N° 4: NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).

4. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).

4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto, Naturaleza y Características.

1. El **objeto** del presente Plan Parcial de Ordenación es la ordenación urbanística del territorio delimitado por el Sector **S-02 “LA FLORIDA”**, de suelo urbanizable sectorizado definido en el contexto del planeamiento municipal del municipio de **Villa del Prado** (Madrid), constituido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, estando en el presente vigentes y al cuales se somete en todos los términos que determina dicho documento, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. La **naturaleza** y fundamento del presente plan de ordenación se basa en lo establecido en el artículo 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus disposiciones transitorias (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) actualizada al día de la fecha.
3. El presente Plan Parcial tiene las siguientes **características**:
 - A.- Es una ordenación integral y detallada del territorio delimitado por el sector **S-02 “LA FLORIDA”**, de suelo urbanizable sectorizado (suelo apto para urbanizar) de Villa del Prado.
 - B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del citado municipio de Villa del Prado, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 1.997, según Orden de 17 de diciembre de ese mismo año de su

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Las citadas Normas Subsidiarias fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 309, el 30 de diciembre de 1.997.

- C.- Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la Ley del Suelo.
- D.- Es un instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, integral y ejecutivo, para ser desarrollado, antes de poder otorgar Licencia de Edificación, mediante la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización y Reparcelación y/o Parcelación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Ordenación es de **aplicación exclusiva** sobre el territorio delimitado por el sector de suelo apto para urbanizar⁹ Sector S-02 “LA FLORIDA”, según la nomenclatura y delimitación para el mismo contenida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

Artículo 3. Vigencia.

De conformidad con las determinaciones del artículo 64 de la Ley del Suelo:

1. El presente Plan Parcial de Ordenación entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y así mismo será eficaz cuando estas Ordenanzas Regulatoras se publiquen en el mismo boletín oficial.
2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

Artículo 4. Efectos.

⁹ El suelo apto para urbanizar es suelo urbanizable sectorizado en virtud de las determinaciones de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

- A.- **Vinculación.**- De los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que en virtud de la calificación urbanística les sea de aplicación.
- B.- **Obligatoriedad.**- El Plan Parcial de Ordenación y los Proyectos y Estudios que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública. Serán nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- C.- **Ejecutividad.**- La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista tanto pública como privada.
- D.- **Publicidad.**- Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial de Ordenación y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.

Artículo 5. Modificaciones del P.P.O.

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Suelo, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- A.- Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para el ámbito del sector.
- B.- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial de Ordenación.

1. El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 49 de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y de la legislación urbanística vigente:

Documento 1:	Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones.
Documento 2:	Anexos a la Memoria.
Documento 3:	Planos (de Información y Ordenación Pormenorizada).
Documento 4:	Normas Urbanísticas.
Documento 5:	Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
Documento 6:	Organización y Gestión de la Ejecución: Estudio Económico-Financiero.
Documento 7:	Estudio de Viabilidad. Sostenibilidad del Modelo Propuesto.
Documento 8:	Estudio Ambiental Estratégico.
Documento 9:	Estudio Hidrológico e Hidráulico.
Documento 10:	Memoria Abreviada de Análisis de Impacto Normativo.
Documento 11:	Estudio de Ruido.
Documento 12:	Estudio de Tráfico.
Documento 13:	Resumen Ejecutivo.

Artículo 7. Normas de Interpretación.

1. La interpretación y consiguiente aplicación de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, corresponde al Ayuntamiento de Villa del Prado, sujetándose, en todo caso, a las regulaciones de competencias que se establecen al efecto, por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

2. Las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. 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 aquellos sobre estos.
5. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Artículo 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

1. La legislación urbanística a que queda vinculado el presente Plan Parcial es la que se relaciona a continuación.
 - * 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 (B.O.E. de 31 de octubre de 2015).
 - * Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - * Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su articulado no declarado inconstitucional por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de fecha 20 de marzo.
 - * Reglamento de Planeamiento de la citada Ley del Suelo, aprobado según Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
 - * Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/ /1978 de 25 de agosto.

2. El planeamiento general que vincula sobre el Plan Parcial es:
- * Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado (Madrid), en donde se ubican los terrenos a ordenar objeto del Plan Parcial, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 11 de diciembre de 1.997, según Orden de 17 de diciembre de ese año de su Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 309, del día 30 de diciembre de 1.997.
3. Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial de Ordenación, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.
- * Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
 - * En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
 - * Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid, que dispone como régimen jurídico en la materia el definido por la legislación estatal, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - * En relación con las carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid se estará a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y en su desarrollo a las determinaciones de su Reglamento aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de Marzo, y a la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla al citado Reglamento en materia de accesos a las carreteras de la Comunidad de Madrid.
 - * En desarrollo del sector se aplicará lo determinado tanto en la legislación estatal como en la autonómica relativo a eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y accesibilidad a personas con minusvalías.
 - * En todo caso, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los Planes, Proyectos y actividades que así establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado.
4. Tiene relevancia especial la afección del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas

de los ríos Alberche y Cofio” y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves “Encinares del río Alberche y río Cofio”.

La totalidad del territorio municipal de Villa del Prado queda afectado por el ámbito a que hace referencia este Decreto.

Dentro del mismo, el ámbito concreto del Sector en desarrollo, Sector S-02, se encuentra en la Zona C, Uso General.

4.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología de conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, constituido por **las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado**, será de aplicación la terminología y definiciones que las mismas establecen en su parte Normativa de disposiciones Generales.
2. 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 que en cada caso se defina, para cualquier parte de su ámbito territorial.
3. Sin ser limitativos se expone a continuación Los términos utilizados en estas Ordenanzas, cuando lo sean, tendrán el significado que a continuación se expresa:

Sector.- Lote de suelo que constituye la unidad mínima de planeamiento, en suelo apto para urbanizar.

Redes Supramunicipales.- Conjunto de elementos de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cuya función, uso, servicio y/o gestión presentan un carácter supramunicipal.

Redes Generales.- Conjunto de elementos de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio, sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal.

Redes Locales.- Conjunto de elementos de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cuya función se limita al uso, servicio y gestión de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto dentro del municipio.

Edificación aislada.- Es la situada en parcela independiente, sin solución de continuidad con otras edificaciones y dotada de acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación agrupada.- Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otras edificaciones.

Edificación pareada.- Es una edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

Edificación cerrada.- Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con las que tiene fachada.

Edificación abierta.- Es la edificación en bloques aislados, sin patios cerrados, separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

Vivienda unifamiliar.- Es una edificación que contiene una sola vivienda, situada en parcela independiente, bien sea en edificio aislado o agrupado a otro, en hilera o pareado.

Vivienda multifamiliar.- Edificio constituido por varias viviendas con accesos comunes.

Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación, según la Ordenanza de aplicación.

Viviendas agrupadas.- Son las construidas cuando se agrupan las parcelas, pudiendo tener una zona de jardín común.

Parcela mínima.- La menor superficie de parcela edificable admitida, que se definirá mediante un Proyecto de Parcelación o de Reparcelación.

Índice de ocupación máxima de parcela.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie neta de la parcela.

Edificabilidad neta cúbica o superficial.- Relación entre la superficie construible, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación, y la superficie de parcela o zona de que se trate, expresada en metros cuadrados, incluyendo la superficie o volumen de todas las plantas sobre rasante.

Edificabilidad bruta cúbica o superficial.- Relación entre la superficie construible, expresada en metros cúbicos o metros cuadrados de edificación y la superficie del Sector de que se trate, expresada en metros cuadrados, incluyéndose la totalidad de superficies de construcción edificables en el Sector, con independencia de sus usos.

Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

Densidad bruta de vivienda.- Número máximo de viviendas por hectárea de Sector.

Densidad neta de viviendas.- Número máximo de viviendas por hectárea de manzana edificable.

Altura de edificación (medida).- Distancia vertical desde el nivel de la acera o del terreno en contacto con la edificación, en su defecto, hasta la arista de encuentro del plano

de fachada con el plano inferior del último forjado o alero de cubierta, cuyos máximos no podrán superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del terreno.

Altura libre de piso.- Distancia en vertical desde el nivel del suelo terminado hasta el nivel del techo terminado, en una vivienda o local.

Número de plantas.- Cantidad de plantas que constituyen un edificio, incluyendo la totalidad de las que se realicen sobre rasante, áticos, semisótanos que superen una altura de un metro sobre rasante de terreno y plantas diáfanas aporticadas.

Altura de la edificación (número de plantas).- Número de plantas o bien distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno en contacto con la edificación, en su defecto, hasta el plano inferior del último forjado o alero de cubierta.

Desvanes bajo cubierta.- Espacio hueco formado, en su caso, por el forjado o plano inclinado de la cubierta, y el que forme el techo de la última planta edificable.

Uso residencial.- Es el correspondiente al alojamiento permanente o temporal de personas. Abarca los usos pormenorizados de vivienda, residencia comunitaria y hotelero.

- Vivienda: comprende los edificios destinados a alojamiento familiar pudiendo ser unifamiliar, multifamiliar o rural.
- Residencia comunitaria: comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas, normalmente no unidas por vínculos familiares.
- Hotelero: corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal de transeúntes.

Uso productivo.- Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y a la producción de bienes y servicios. Abarca los siguientes usos pormenorizados:

- Agropecuario: corresponde a las actividades de agricultura y ganadería, comprendidas en el sector productivo primario.
- Actividades de extracción: corresponde a las actividades de extracción de materiales del suelo y subsuelo, también comprendidas en el sector productivo primario.
- Industrial: corresponde a las operaciones de transformación.
- Almacenes: incluye los locales destinados a la conservación, guarda y distribución o venta de productos, exclusivamente a mayoristas.
- Comercial: comprende los locales abiertos al público, destinados al comercio al menor o a la prestación de servicios personales.
- Oficinas: abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como los despachos profesionales.

Uso de equipamiento.- Corresponde a las actividades que proveen de servicios de carácter público, incluidos en la relación siguiente, así como los espacios libres, zonas

verdes y deportivas. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo y abarcan los siguientes usos pormenorizados:

- Sanitario: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos.
- Educativo: incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación y enseñanza.
- Deportivo: incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.
- Reunión y espectáculos: comprende las actividades de entretenimiento y recreo así como de relación social y espectáculos.
- Aparcamiento: comprende los espacios y edificaciones destinados a la guardería y estacionamiento de vehículos de motor.
- Espacios libres: comprende los espacios destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.
- Infraestructuras: comprende los espacios y edificaciones destinados a la implantación de vías de comunicación y de redes, centros de producción, almacenaje y distribución de todo tipo de instalaciones urbanas, tales como electricidad, abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales, red pública de comunicaciones electrónicas, red viaria, aparcamientos líneas y ferroviarias.

Uso de servicios públicos.- Corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, bien directamente, bien a través de intermediarios. Incluye los siguientes usos pormenorizados:

- Administrativo: comprende los centros o edificios a destinar para servicios de la Administración Pública y servicios de seguridad, defensa o mantenimiento de la población o la de la propia ciudad.
- Servicios urbanos: incluyen los lugares de servicio o locales aislados del uso residencial y destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, cementerios, vertederos y basureros.
- Mercados: comprende los espacios y locales de propiedad pública destinados a mercados de abastos, galerías de alimentación y mercadillos al descubierto.

4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 10. Calificación del suelo.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial de Ordenación 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.
2. El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del sector según las siguientes zonas de ordenanza:

Zona 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE. [Ru]										
Zona 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO. [Rup]										
Zona 03.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS. [AE]										
Zona 04.	INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación). [CT]										
Zona 05.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO. [EQ]										
Zona 06.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. [EL]										
Zona 07.	RED VIARIA. <table border="0" style="margin-left: 20px;"><tr><td>Grado 1º Red Local.</td><td>[VL]</td></tr><tr><td>Grado 1º Red viaria (Aparcamiento).</td><td>[APVL]</td></tr><tr><td>Grado 1º Red General.</td><td>[VG]</td></tr><tr><td>Grado 1º Red Supramunicipal.</td><td>[VSM]</td></tr><tr><td>Grado 2º Protección de Infraestructuras.</td><td>[Pv]</td></tr></table>	Grado 1º Red Local.	[VL]	Grado 1º Red viaria (Aparcamiento).	[APVL]	Grado 1º Red General.	[VG]	Grado 1º Red Supramunicipal.	[VSM]	Grado 2º Protección de Infraestructuras.	[Pv]
Grado 1º Red Local.	[VL]										
Grado 1º Red viaria (Aparcamiento).	[APVL]										
Grado 1º Red General.	[VG]										
Grado 1º Red Supramunicipal.	[VSM]										
Grado 2º Protección de Infraestructuras.	[Pv]										
3. Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que les son de aplicación según se detalla en el capítulo **2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**, siguiente.
4. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, estas serán bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo o bien adscritas a los sistemas o redes públicas locales, generales o supramunicipales.

Artículo 11. Sistemas o redes públicas supramunicipales, generales y locales.

1. Constituyen sistemas o redes públicas generales aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio municipal, determinantes del desarrollo urbano que configuran la estructura general orgánica del territorio, definidos en el contexto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se desarrolla.
2. Constituyen sistemas o redes públicas locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector o ámbito de actuación, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector o ámbito de actuación.
3. Constituyen sistemas o redes públicas supramunicipales aquellos elementos que dan servicio a un territorio superior al municipal, ya sea comarcal o regional.
4. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los siguientes:

Zona 06. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. [EL]

Zona 07. RED VIARIA.
Grado 1º Red Local. [VL]
Grado 1º Red viaria (Aparcamiento). [APVL]

5. Los elementos o zonas que componen las redes generales municipales son los siguientes:

Zona 05. EQUIPAMIENTO. [EQ]

Zona 07. RED VIARIA.
Grado 1º Red General. [VG]
Grado 2º Protección de Infraestructuras. [Pv]

6. Los elementos o zonas que componen las redes o sistemas supramunicipales son los siguientes:

Zona 07. RED VIARIA.
Grado 1º Red Supramunicipal. [VSM]

Está compuesto por los suelos que integra la rotonda sobre la M-507 que quedan dentro del sector, y se trata de una red pública supramunicipal existente.

Artículo 12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones de cualquier naturaleza erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, así como los usos a que los mismos, o bien al suelo, estuviesen asignados, que resultaran disconformes con la normativa y ordenación que contiene el citado documento de planeamiento, serán considerados fuera de ordenación.
2. La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
3. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.
4. Serán en todo caso incompatibles con la nueva ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.

Esta determinación no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en este momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

Artículo 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

1. Por razón de la clase de suelo del sector objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo (artículo 21 en relación con el 18), el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo y sus eventuales modificaciones:

- Redacción de Plan Parcial de Ordenación.
- Redacción de Proyecto de Urbanización.

De gestión y sus eventuales modificaciones:

- Redacción de Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, en su caso.

- Constitución de la Junta de Compensación, en su caso.
- Redacción de Proyecto de Reparcelación.

De cesión:

- Cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas de:

Zona 05.	EQUIPAMIENTO. [EQ]	
Zona 06.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. [EL]	
Zona 07.	RED VIARIA.	
	Grado 1º Red Local.	[VL]
	Grado 1º Red viaria (Aparcamiento).	[APVL]
	Grado 1º Red General.	[VG]
	Grado 1º Red Supramunicipal.	[VSM]
	Grado 2º Protección de Infraestructuras.	[PV]

- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión (10%) de aprovechamiento lucrativo del sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución, o en su caso la compensación económica sustitutoria, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) en relación con el 21 de la Ley del Suelo, y de conformidad con las determinaciones del art. 96 del mismo cuerpo legal.

De ejecución:

- Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del sector, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.
- Edificación de los solares resultantes de la ordenación, que quedan para los Promotores, dentro de los plazos que se fijan en el Plan de Etapas que forma parte sustancial de este Plan Parcial de Ordenación.

De conservación de la urbanización:

- Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora para el mantenimiento (ver art. 23) de la urbanización una vez se haya entregado ésta a la Administración urbanística actuante, tras la suscripción del acta de recepción de la urbanización.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fija las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente del suelo, se limita al 90% del aprovechamiento lucrativo del sector, en los términos y con las condiciones previstas en el presente plan.
3. Tanto en lo que se refiere a las cargas como a los derechos de los titulares o propietarios de suelo dentro del sector, se estará a lo que determina la Ley del Suelo, y en su caso en el Reglamento de Gestión, y a lo previsto por el planeamiento general municipal de afección, constituido por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.

1. A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes regímenes del suelo lucrativo, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación determina los coeficientes de homogeneidad previstos en las Normas Subsidiarias¹⁰ para el suelo urbanizable.

* Vivienda unifamiliar libre:	1,00
* Vivienda unifamiliar de P.O.:	0,85
* Vivienda multifamiliar:	1,15
* Industria:	0,75
* Terciario en general:	1,30

2. En concordancia con lo determinado en las citadas Normas, y para el uso no determinado de Actividades Económicas, se adopta el mismo que el de terciario en general, es decir 1,30.
3. Para el uso no determinado de Infraestructuras, se adopta el valor 1,00.

¹⁰ Art. 9.5. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

4.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

Artículo 15. Condiciones generales para su desarrollo.

1. La aplicación del presente Plan Parcial de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.
2. El sistema previsto para el desarrollo del sector es el de **COMPENSACIÓN**. El ámbito para la aplicación del mismo es el definido gráficamente en los diferentes planos de ordenación de este Plan Parcial.
3. El completo desarrollo del Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada mediante el sistema de compensación, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo para el caso de incumplimiento de alguno de los miembros de la Junta de Compensación o condueños discrepantes.

Artículo 16. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún instrumento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación.
2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar la necesidad de redacción de un Plan Especial que de satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2.1. de la presente Normativa.
3. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso para cada polígono de ejecución, los siguientes:
 - A.- Proyecto de Reparcelación (documento de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación urbanística).
 - B.- Proyecto de Urbanización.

- C.- Estudio de Detalle.
 - D.- Proyecto de Parcelación (en su caso, si no se contuviere la parcelación en el propio Proyecto de Reparcelación).
 - E.- Proyectos de Edificación.
4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el que se recoge en los siguientes artículos:

Artículo 17. Proyecto de Reparcelación.

1. Contenido: Contendrá las determinaciones previstas en los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas aportadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a la escala mínima de 1/ 2.500. Este proyecto podrá contener la parcelación completa de los terrenos que conforman el sector.
2. Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o por el Propietario-Promotor único en su caso, y tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley del Suelo. En todo caso y si se dan las circunstancias a que se refiere el artículo 114 de la Ley del Suelo, se podrá presentar al formalizar la iniciativa de desarrollo previsto en el artículo 106 del mismo cuerpo legal.

Artículo 18. Proyecto de Urbanización.

1. Contenido: El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en el artículo 80 de la Ley del suelo, y en lo que no se oponga a sus determinaciones, a los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan Parcial de ordenación.

Se ajustará igualmente a lo que sea de aplicación del art. 3.2.3. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Además, contendrá las siguientes determinaciones complementarias:

- Copia de los documentos del presente Plan Parcial que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización al Plan.

- Memoria descriptiva, con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicios, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este plan, y descripción exacta de los materiales que se vayan a emplear.

- Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques:

a) de información.

b) de proyecto.

- Presupuestos con sus correspondientes mediciones.

- Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas que regirá en la ejecución de las obras e instalaciones.

- Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de servicios mínimos (art. 42 del R. G.) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Proyecto de Urbanización incluirá además:

- Plano unificado de coordinación de servicios.
- Se presupuestará de forma pormenorizada los ensayos necesarios para garantizar la calidad de la obra.
- Se preverá una partida económica para pasar una cámara de TV al 100% de la red de saneamiento, pluviales y fecales.
- Se preverá la correspondiente partida económica para la comprobación de los niveles de iluminación, una vez ejecutada la red de alumbrado público, antes de la recepción por el Ayuntamiento.
- Se preverá la correspondiente Partida económica para efectuar los ensayos de comprobación de los niveles acústicos de forma previa a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.
- Se preverá compromiso para el mantenimiento, por un año, el ajardinamiento del sector a partir de la recepción.

3. Formulación: Será formulado por la Junta de Compensación, o en su caso por el Propietario-Promotor único, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 19. Estudios de Detalle.

1. Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su redacción, contendrán las determinaciones previstas en el artículo 53 de la Ley del Suelo y, en lo que no se oponga a éste, en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y se ajustará igualmente a lo que sea de aplicación del art. 3.2.2. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan Parcial de Ordenación para el ámbito en cuestión.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objeto de reajustar o adaptar las alineaciones definidas en el presente Plan Parcial de Ordenación, aquel no podrá configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías alterados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el plan.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones de equipamientos públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en los predios colindantes.

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

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

Para el caso que la redistribución de volúmenes entre dos o más parcelas de la misma zona urbanística pero de diferente grado, o por que el Ayuntamiento estimase la necesidad de un control específico del volumen edificable, será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes.

2. Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 60 de la Ley del Suelo, y en lo que no lo modifique, el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.
3. Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 56 de la Ley del Suelo, toda vez que se trata de planeamiento de desarrollo y detalle.

Artículo 20. Estudio o Proyecto de Parcelación.

1. La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Estudio de Parcelación que contenga las características y determinaciones de la parcelación pretendida y sirva de base para la solicitud de la licencia, salvo que su objeto ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación.
2. Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo del sector queda calificado y su contenido se ajustará igualmente a lo que sea de aplicación del art. 3.2.6. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
3. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso mancomunado, deberá establecerse la cuota de participación de

cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior inscripción en el correspondiente Registro.

2. Formulación y tramitación:

Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento.

Artículo 21. Proyectos de Edificación.

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

Asimismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento, con referencia especial al Código Técnico de la Edificación (CTE).

En especial, todos los Proyectos de Edificación, y en especial los relativos a dotaciones de equipamiento, deberán satisfacer para el ambiente interior las determinaciones a que hace referencia el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección con la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

Todo Proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados que formen parte de como elementos comunes de dos o más parcelas, con el Proyecto de edificación que se someta a obtención de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las diferentes parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación en el espacio común.

Artículo 22. Condiciones de actuación y ejecución.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones legales vigentes.
2. Ámbito de actuación.

La ejecución del Plan Parcial se realizará por polígonos completos.

No obstante, se podrán delimitar ámbitos territoriales menores a los solos efectos de determinación de fases en la ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente Plan Parcial de Ordenación.

3. Determinación del sistema de actuación.

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el sistema de **compensación** sobre cada polígono de ejecución, sin perjuicio de que se defina un solo polígono sobre la totalidad del ámbito del sector.

El presente plan parcial define el ámbito del sector como único polígono de ejecución a los efectos de su gestión.

4. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen los siguientes supuestos:

A.- Compensación en polígonos de actuación de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario físico o jurídico de los terrenos del polígono o cuando pertenezcan a una comunidad en proindiviso, en la que no exista oposición de ninguno de los condueños, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de reparcelación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan, así como las parcelas edificables. Se señalarán así mismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria a la Administración actuante, salvo que se sustituya dicha cesión por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del suelo.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

B.- Compensación en polígonos de actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los

propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen al menos el 50% de la superficie del polígono, de conformidad con lo prevenido en el artículo 106 de la Ley del Suelo.

Si los propietarios no llevasen a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá sustituir el sistema de conformidad con lo determinado en el artículo 103 de la Ley del Suelo.

Si no se presenta junto con la iniciativa de desarrollo a tenor de lo preceptuado en el artículo 114 de la Ley del Suelo, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones de los artículos 86 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en lo que no se oponga a las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Reparcelación se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 88 de la Ley del Suelo.

4. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del sector y así mismo de las obras de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, será a cargo del propietario único del sector o en su caso, de la Junta de Compensación.
5. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho a la Administración Actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el presente Plan Parcial de Ordenación.

No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento correspondiente.

6. El Ayuntamiento o Administración actuante, podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único, de un polígono de actuación, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, dentro de las previsiones que efectúa el Plan Parcial de Ordenación, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares resultantes de la ordenación que quedan para los Promotores y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 23. Conservación de la urbanización.

1. La conservación de la urbanización hasta su recepción por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores constituidos en Junta de Compensación.
2. Los Promotores-Propietarios del sector, así como los futuros titulares de derechos dentro del mismo, quedan obligados a costear el mantenimiento de la urbanización y servicios del polígono en que se incluyan, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión.

La totalidad de los propietarios finales de parcelas y edificaciones comprendidas dentro del ámbito territorial del Sector, y en su caso los futuros adquirentes, pertenecerán de manera obligatoria a esta Entidad Urbanística.

3. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será de diez años desde la fecha de recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, momento en el cual asumirá la conservación procediendo la liquidación y disolución de la Entidad Urbanística Colaboradora de conservación.

Artículo 24. Derecho a edificar.

1. Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos aptos por el Plan Parcial que hayan adquirido la condición de solar de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y en la parte dispositiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Además de lo anterior, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, y
 - B.- Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias como consecuencia de lo anterior.
2. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y constituida la Junta de Compensación si fuese exigible, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42 y su remisión al 41, ambos del Reglamento de Gestión que así mismo se recogen en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

- A.- Que se hayan tramitado los demás documentos o instrumentos complementarios (Proyecto de Urbanización, etc.) formalizando los compromisos y garantías correspondientes a que hubiere lugar.
 - B.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, la Administración considere previsible, que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.
 - C.- Que el promotor preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar al 100% la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización del sector, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios generales. A efectos de cuantificar el importe de esta garantía, podrá descontarse la parte proporcional de las obras de urbanización ya ejecutadas en dicho ámbito, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización.
 - D.- Que en el escrito de solicitud de licencia de edificación se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de la etapa que corresponda y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la actuación edificatoria.
3. No se permitirá la ocupación (no se otorgará la licencia de primera ocupación) y uso de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización correspondiente a la infraestructura básica que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

Artículo 25. Licencias.

- 1. Están sujetos a previa obtención de licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones concurrentes que procedan, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- 2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en esta Normativa del Plan Parcial.
- 3. El régimen general será el previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley del Suelo, y por lo que se refiere a la Administración local, lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4. La documentación y tramitación de los proyectos para solicitud de licencia se ajustará en cada caso a lo previsto en los artículos 15 y siguientes de esta Normativa y las disposiciones generales de aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
5. En todo caso, las Licencias estarán sometidas, por razón de los usos que van a soportar, a las determinaciones de la legislación concurrente, y muy especialmente la que se relaciona:

- Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid, Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid y Orden 2726/2009.

- Protección de Incendios, con aplicación del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003, de 13 de marzo).

- Vertidos, de todo tipo, y específicamente la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

- Contaminación acústica y vibratoria, cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de la protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado

- Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinados extremos de la anterior.

- En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado.

Artículo 26. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. En aplicación de las determinaciones del artículo 158 de la Ley del Suelo, las licencias caducarán, previa incoación del procedimiento oportuno, en el plazo que prevea para su comienzo o en caso de no contener este plazo al año de su otorgamiento si no se iniciasen las obras o actividades que amparan en dicho plazo.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Así mismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 27. Tipos de Licencias y Procedimientos.

1. Las actuaciones urbanísticas constitutivas de licencia se ajustarán a lo que determina El Capítulo III del Título IV de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
2. A continuación se relacionan los distintos tipos de actuaciones sometidas a licencia, y son los siguientes:
 - a) De parcelación.
 - b) De obras ordinarias de urbanización no contenidos en un Proyecto de urbanización.
 - c) De obras de edificación.
 - d) De otras actuaciones urbanísticas.
 - e) De instalación de actividades.
 - f) De primera ocupación.
 - g) De funcionamiento.

4.5. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 28. Normativa de aplicación.

La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización que se redacten en desarrollo del Plan Parcial.

Artículo 29. Enlace con los servicios generales.

1. En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos del sector con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.
2. En relación con las obras que afecten a carreteras de titularidad de la Comunidad de Madrid o a sus accesos, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario o a la zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de dicha Comunidad de Madrid competente en la materia (hoy Dirección General de Carreteras).
3. Cualquier autorización que se solicite en relación con lo señalado en el párrafo anterior se efectuará con el correspondiente Proyecto de Construcción definitivo, suscrito por técnico competente, en cuyo trámite se señalarán las condiciones generales y particulares que procedan.

Artículo 30. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

Las obras de urbanización y servicios que se tendrán que prever para la correspondiente dotación y servicio del sector serán los siguientes:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.
- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- d) Red separativa de saneamiento, para evacuación de aguas pluviales y residuales, y vertido.

- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de canalización de telecomunicaciones.
- h) Red de canalización de gas combustible (en su caso).
- i) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

Por lo que se refiere a la red de gas combustible, se ejecutará si al momento de redactar el Proyecto de Urbanización existiese en el núcleo urbano red de distribución urbana de gas.

Artículo 31. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

1. En el **ANEXO NORMATIVO Nº 1**, de **NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras, de conformidad y acuerdo con las previstas en el planeamiento municipal que se desarrolla.
2. No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas y no modifiquen condiciones vinculantes previstas en el precitado planeamiento municipal.

Artículo 32. Condiciones de las obras de urbanización.

Condiciones Materiales.

1. El Proyecto de Urbanización adoptará para sí las determinaciones técnicas de los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales que en su caso haya aprobado por el Ayuntamiento de Villa del Prado para la urbanización de los espacios públicos y estuviesen vigentes.
2. Así mismo, se podrá adoptar con carácter subsidiario, en lo que sea de aplicación, el Documento de Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización, aprobado por el Ayuntamiento de Madrid, de 1989. en aquellas determinaciones no contempladas en el punto anterior.
3. Conformidad con las conexiones a las infraestructuras generales:

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior al caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Condiciones en las que resultarán admisibles las nuevas incorporaciones al sistema de colectores y emisarios a la EDAR destinataria de las aguas residuales generadas en el ámbito, así como las infraestructuras necesarias para ello:

En lo que respecta a la red de aguas estrictamente residuales, dado que se conecta a la red de saneamiento existente, de titularidad municipal, será el Ayuntamiento (artículo 8 Decreto 170/1.998) quien debe otorgar las debidas autorizaciones y garantizar que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte negativamente alterado por la incorporación de los nuevos vertidos.

En su caso, procederá la repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas generales a los promotores del Plan Parcial.

4. 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 ámbito, 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.
5. La recepción de la red de distribución de agua para el consumo humano y de la red de saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento y saneamiento respectivamente quedará condicionada, en su caso, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras necesarias para el abastecimiento, saneamiento y depuración del sector.
En relación con dichas obras de distribución de agua para el consumo humano y saneamiento del sector, y siendo preceptivo por parte del Canal de Isabel II Gestión la vigilancia del conjunto de las unidades de obra incluidas en los correspondientes proyectos de las citadas redes, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Abastecimiento y Saneamiento, no se reconocerán aquellas unidades de obras iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción de los Convenios de Conformidad Técnica.
6. Respecto del alumbrado público.
Se determina en el presente Plan Parcial la utilización de luminarias con lámparas led para la red de alumbrado público.

En orden a evitar la reflexión o refracción de la luz hacia el hemisferio superior de la luminaria, y así reducir el resplandor luminoso nocturno, se determina el empleo de

luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento reflector o refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

7. No se dispondrán pozos de la red de saneamiento de residuales en la zona de dominio público hidráulico ni trazado de la red, excepto los cruces en la zona del viario (dos calles) que cruza el arroyo. El volumen de vertido al arroyo de Juanes de la red de saneamiento de pluviales no será superior al 10% del efluente del mismo en régimen natural.

Condiciones ambientales.

8. Determinaciones para reducir el ruido procedente de la carretera M-507.
Se ejecutará una barrera anti-ruido en la posición señalada en los planos de Proyecto de este Plan Parcial, de conformidad con lo previsto en el Documento Nº 11 constitutivo del Estudio de Ruido, relativo específicamente al análisis del ruido procedente de la carretera.
9. Determinaciones para atenuar el ruido en el entorno.
Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid se habrán de implementar en desarrollo del mismo las siguientes medidas preventivas con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico:
 - a. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación.
 - b. Colocación de capa de rodadura de pavimento poroso y drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que, aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos, supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento. Se realizarán las operaciones rutinarias de limpieza y mantenimiento del firme con baldeos y cepillados mecanizados para evitar la colmatación de los poros del firme drenante.
 - c. Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno.

Se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Entre estos destacan.

10. Determinaciones para la protección de la fauna existente en el ámbito.- Deducido de lo que ha informado el Área de Flora y Fauna de la Dirección General del Medio Ambiente, se indica que en los vallicares de la zona es posible encontrar poblaciones de Topillo de Cabrera (vulnerable), por lo que para evitar que las actuaciones puedan afectar de forma apreciable y éstas puedan ser viables, será necesario que, previamente al inicio de obras de cualquier tipo (urbanización o edificación), especialistas en la especie recorran el trazado para localizar las posibles colonias existentes y, en su caso, se pueda proceder al traslado de los ejemplares que se puedan encontrar a otras zonas próximas y aptas para esta especie. Todo ello con cargo al Proyecto de Urbanización.

Condiciones relativas a la carretera M-507.

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

En este sentido, se recuerda que se deben cumplir todos los requisitos de prevención de contaminación acústica que marca la legislación vigente en cada momento, y que deben ir avalados por los estudios pertinentes.

12. Referente al desmontaje previsto de línea eléctrica de media tensión existente sustituyéndola por canalización enterrada, se informa que la autorización de cruces y paralelismos a carreteras de la Comunidad de Madrid deberán tramitarse de acuerdo con el título V de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de acceso a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid. Además, se debe tener en cuenta que, antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección, es preceptivo solicitar el correspondiente permiso a la Subdirección General de Concesiones y Explotación de la Dirección General de Carreteras.
13. Las conexiones que afecten a las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid, en caso de ser necesarias, deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

14. Se llama la atención que **no estará autorizado ningún nuevo acceso a la carretera M- 507**, ni a ninguna carretera competencia de la Comunidad de Madrid, **que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el planeamiento vigente del municipio**. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras.

En cualquier caso, se considera necesario tramitar la solicitud de autorización correspondiente mediante resolución de la Dirección General de Carreteras, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo. **La entrada en servicio del desarrollo está condicionada a dicha autorización, según las limitaciones contempladas en dicho artículo.**

15. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal.

Condiciones de los itinerarios peatonales accesibles.

16. A los efectos del cumplimiento de la accesibilidad universal dentro del sector, se dará cumplimiento a las determinaciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

En el plano nº 12 del presente Plan Parcial, relativo a Red Viaria, Alineaciones y Rasantes oficiales, se reflejan los recorridos accesibles continuos a través de todo el sector, señalado mediante una banda de color magenta, de ancho constante de 1,80 metros. Se comprueba la accesibilidad de todas las parcelas y zonas del sector.

Las obras e instalaciones de los recorridos por itinerarios peatonales accesibles se regirán por lo establecido en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Se da aquí por reproducida.

A) Los citados itinerarios peatonales accesibles son los señalados en el plano nº 12 de los integrantes del presente Plan Parcial de ordenación.

B) Las condiciones materiales básicas de los mismos son las siguientes:

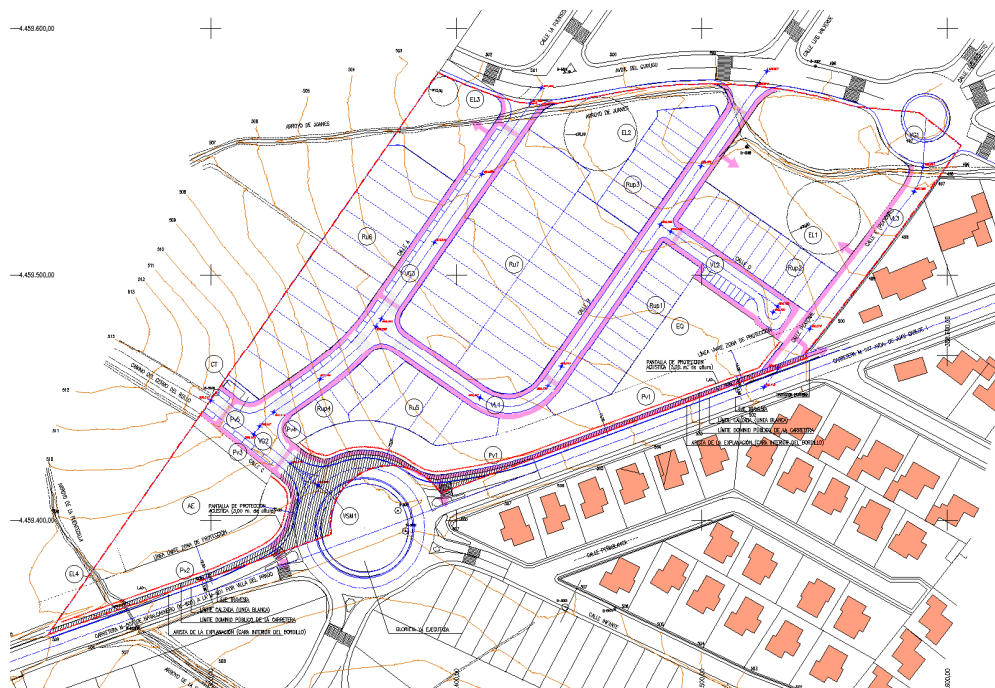
1.- Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel del suelo. No obstante, cuando las características y el uso del espacio recomienden otra disposición del itinerario peatonal accesible o cuando éste carezca de dicha línea de fachada o referencia edificada, se facilitará la orientación y el encaminamiento mediante una franja-guía longitudinal, tal y como se especifica en los artículos 45 y 46.
- b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento.
- c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- d) No presentará escalones aislados.
- e) Su pavimentación reunirá las características definidas en el artículo 11.
- f) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- h) En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- i) Dispondrá de una correcta comunicación y señalización cumpliendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

2.- En las zonas de plataforma única, donde el itinerario peatonal accesible y la calzada estén a un mismo nivel, el diseño se ajustará al uso previsto y se incorporará la señalización e información que corresponda para garantizar la seguridad de las personas usuarias de la vía. En cualquier caso, se cumplirán el resto de condiciones establecidas anteriormente.

3.- Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los desniveles y en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, mediante las condiciones reguladas en los artículos 13, 14 y 16 y el capítulo VI de la Orden TMA/851/2021.

4.- Se preverán áreas de descanso a lo largo del itinerario peatonal accesible en función de sus características físicas, la tipología de la población usuaria habitual y la frecuencia de uso que presente.



C) De igual manera, registrarán para las zonas verdes y espacios libres públicos las condiciones previstas en los artículos 7 y siguientes de la precitada orden.

Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo para los cruces de calles.

17. Obras en D.P.H.

Las obras de paso sobre las calles tendrán que cumplir con los criterios establecidos para su diseño en el artículo 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, “*Criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso*”.

No obstante, las valoraciones sobre la adecuación de la obra planteada para el cruce del arroyo de Juanes, en todo caso queda supeditada a los análisis y comprobaciones que se realicen en los respectivos expedientes de autorizaciones de obras que al efecto se tramiten.

18. Obras en los márgenes de los cauces.

Considerando que parte de las obras propuestas se encuentran en las márgenes del arroyo de Juanes y del arroyo de la Fuentecilla, se determina que en los movimientos de tierra que tengan lugar en las proximidades de los cauces se deberán adoptar las medidas oportunas para no afectar a los cursos de agua existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de

transportar. En este sentido, se adoptarán medidas preventivas para evitar la acumulación o vertido de tierras o materiales en los cauces o la interrupción de los mismos.

19. Otras consideraciones respecto de los cauces.

Dado que las actuaciones que se prevén en las áreas de influencia de cauces públicos deberán situarse fuera del dominio público hidráulico y de la zona de servidumbre de paso del cauce correspondiente y considerando que el desarrollo del Sector afecta a cauces públicos y se desarrollan obras en su zona de policía **es necesario obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo**, según se establece en los artículos 9, 78 y 126 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Para la obtención de las preceptivas autorizaciones que se soliciten se deberá presentar instancia oficial debidamente cumplimentada con la documentación técnica reglamentariamente establecida, en la que se justifique y describa el total de las actuaciones con mayor grado de detalle, incluyendo planos en planta y perfiles transversales acotados y georreferenciados, descriptivos del total de las obras situadas en dominio público y zona de policía.

20. Limitaciones a las parcelas edificables.

Dado que las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones se encuentran fuera de las zonas inundables del arroyo de la Fuentecilla y del arroyo de Juanes, definidas como los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, se determina que las mencionadas parcelas no se encuentran sujetas a ninguna de las limitaciones establecidas a los usos del suelo recogidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico con el objeto de garantizar la seguridad de bienes y personas y por tanto, tampoco suponen una reducción de la capacidad de desagüe del cauce en los términos previsto en el artículo 9 del citado reglamento.

Únicamente las parcelas que se sitúan dentro de la zona inundable de cualquier uso urbanístico, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del citado Reglamento. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de dicha zona. En caso de justificarse que no hay otras alternativas de ubicación, se diseñarán teniendo en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos el art. 14 bis, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el art. 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, se deberá tener en cuenta que en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, teniendo

en cuenta los requisitos básicos de seguridad establecidos en dichos artículos, sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas.

21. Otras determinaciones a considerar en las obras de urbanización.

Se dan aquí por reproducidas las determinaciones que se especifican para el sector en el Informe de la CHT que constituye el Anexo N° 11 de este Plan Parcial.

4.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

Artículo 33. Vinculación con las Normas Generales de los Usos y de la Edificación de las Normas Subsidiarias.

En coordinación con lo establecido en el planeamiento municipal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas Generales de los Usos y de Edificación (Capítulos 4º y 5º) de las Normas Urbanísticas de las mencionadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, quedando aquí por reproducidas.

Artículo 34. Determinaciones específicas del plan parcial.

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general referida en el artículo anterior, se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

4.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 35. Generalidades.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación 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 que se desarrollen en la totalidad del sector.

2. En total, el presente Plan Parcial de Ordenación define siete Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial de Ordenación, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Zona 01.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE. [Ru]
Zona 02.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO. [Rup]
Zona 03.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS. [AE]
Zona 04.	INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación). [CT]
Zona 05.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO. [EQ]
Zona 06.	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. [EL]
Zona 07.	RED VIARIA.
	Grado 1º Red Local. [VL]
	Grado 1º Red viaria (Aparcamiento). [APVL]
	Grado 1º Red General. [VG]
	Grado 1º Red Supramunicipal. [VSM]
	Grado 2º Protección de Infraestructuras. [Pv]

3. De conformidad con las determinaciones del planeamiento municipal al que se somete, las claves o zonas de ordenanza particulares para cada zona con usos lucrativos, que a continuación se desarrollan, son las determinadas por el Plan Parcial de Ordenación que se definen como de aplicación específica.

Los códigos que se exponen entre corchetes son los que se reflejan para cada ámbito territorial en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial.

4. Plantas bajo rasante.

Se permitirá con carácter general dos plantas bajo rasante, en las condiciones previstas en las Normas Subsidiarias) en todas las zonas con aprovechamiento edificable, lucrativas o no, salvo que expresamente se determine en contrario en los artículos siguientes para cada zona en cuestión.

A efectos de considerar planta bajo rasante en el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación, en concordancia con el planeamiento municipal en que se integra, se considerará como tal la planta así definida en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a que se somete (art. 5.4.3.D.1. de las Normas Urbanísticas), salvo que expresamente se determine de otra forma más restrictiva en los artículos siguientes. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

5. Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación.

Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

En todo caso los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete. Entre ellas, cabe citar a título indicativo el Documento Básico "CTE/DB-HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación para el caso de que los edificios a proyectar estén dentro de su ámbito de aplicación, y en todo caso el aislamiento en fachadas tipo VII no será inferior a 30 dB(A).

Como medidas generales para minimizar el ruido dentro del sector, producido por fuentes de ruido interiores, se proponen:

- En cuanto a las fuentes de ruido producidas por los edificios (p. ejem. equipos de climatización exteriores), ningún foco emisor podrá generar en el interior de la urbanización niveles de ruido equivalente LAeq de 5" superiores a 55 dB(A) durante el día y 45 dB(A) durante la noche.
- De la misma forma, se tomarán las medidas antivibratorias necesarias para que los focos emisores no transmitan al ambiente interior de las viviendas niveles superiores a K=2 durante el periodo diurno y K=1,4 durante el periodo nocturno.

6. Condiciones sanitarias de la edificación.

Se permitirá el empleo de conductos de ventilación interior del tipo shunt o similar, en cuartos de aseo, almacenes y escaleras. Estos conductos se comunicarán con el espacio libre exterior, tanto por su parte superior como inferior.

En las viviendas unifamiliares se permite el empleo de escaleras interiores para procurar acceso a las plantas superiores, si existen, pudiendo tener iluminación artificial. El ancho mínimo de los tramos será de ochenta centímetros. Cada tramo no podrá tener más de quince peldaños consecutivos. Se admite la iluminación y ventilación de escaleras por medio de lucernarios cenitales, con la condición de que su superficie en planta sea igual o superior a los dos tercios ($2/3$) de la que tenga la caja de escalera. En el resto de la edificación será la que marque la normativa sectorial o el Código Técnico de las Edificación.

Si las viviendas a implantar se edificasen en dos plantas, se colocará, al menos, un cuarto de baño completo en una planta, y un servicio en la otra. En todo caso, se observarán las condiciones mínimas establecidas en los distintos Reglamentos y Disposiciones vigentes de aplicación al efecto. Se prohíbe terminantemente el uso de fosas sépticas, así como cualquier vertido incontrolado al espacio exterior.

Para el almacenamiento y recogida de residuos y basuras, se dispondrá un contenedor por cada diez viviendas unifamiliares a edificar, o cada trescientos metros cuadrados o fracción construidos en las zonas destinadas a usos dotacionales o de equipamiento.

Todos los edificios irán separados del terreno, mediante un zócalo de al menos 25 cm. de altura, a fin de proteger la construcción de la posible humedad natural del terreno. A estos efectos, la planta baja podrá estar dotada de un forjado de suelo, o bien de solera aislada del terreno. De este modo quedará una cámara aislante de humedad y temperatura. El zócalo resultante podrá ser de fábrica de ladrillo macizo, ir recubierto de piedra natural o hacerse directamente de mampostería del mismo material.

Con idéntica finalidad, en todos los cerramientos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a cincuenta centímetros (0,50 m.) sobre la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo la presión hidrostática previsible.

Toda dependencia residencial, dotacional, de trabajo o, en definitiva, que pueda ser ocupada por personas, de manera permanente o no, deberá estar aislada del exterior térmicamente y frente a las posibles humedades, por medio de cámaras de aire proyectadas al efecto.

Al objeto de colaborar en la evitación de humedades en las fachadas, los aleros de cubierta deberán sobresalir del plano de su fachada, un mínimo de veinte centímetros

(20 cm.) y un máximo de sesenta centímetros (60 cm.), medidos perpendicularmente a la fachada y previa la aprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 36. Ordenanza de Zona 01.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE.

La presente Ordenanza del Plan Parcial transcribe, de manera literal y prácticamente en toda su extensión, la ordenanza homóloga de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio, denominada “Zona de Ordenanza 02. Residencial Unifamiliar”, en Grado 3º, como ordenanza lucrativa de referencia para el sector.

Es preciso recordar que la “Zona de Ordenanza 02. Residencial Unifamiliar”, contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, ha sido modificada a través de la *“Modificación Puntual N° 01 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado (Madrid), relativa a la Ordenanza 01 (Grados 1º al 4º)”*. Esta modificación fue redactada en octubre de 1.999, aprobada inicial y provisionalmente en octubre y diciembre de ese mismo año respectivamente y definitivamente en el siguiente.

1. DEFINICIÓN.

La edificación se desarrolla en tipologías edificatorias aisladas, pareadas y/o agrupadas en hilera, con un máximo de dos plantas pudiendo, en su caso, utilizar el espacio bajo cubierta. El uso característico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en plantas bajas, asociadas o no al uso principal.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El definido como tal en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

En los planos de ordenación se referencian con el índice **[Ru]**.

3. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza exclusivamente la edificación de viviendas en Categoría 1^{a11}, es decir unifamiliares. Se admite las siguientes tipologías edificatorias:

- Aislada.

¹¹ Esta categoría es la que deviene de la ordenación de las Normas Subsidiarias para el uso residencial.

- Agrupada en hilera, y
- Pareada.

En todos los casos en que se realicen tipologías edificatorias pareadas, en el acto de solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de obra, será necesaria la presentación de un documento que acredite, fehacientemente, que la propiedad colindante admite este tipo de tipología.

4. **CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

Se establecen las siguientes:

- **A.- Parcela mínima edificable:** 250,00 m².

En actuaciones que contemplen la edificación de un conjunto de viviendas se podrá reducir el tamaño mínimo de la parcela estableciendo una zona libre común mancomunada, destinada a recreo y esparcimiento privado, al servicio de la comunidad de viviendas a la cual se adscribe. En estas condiciones la parcela mínima resultará como suma de dos fracciones, una privativa (en donde se concentrará la edificación residencial de la parcela correspondiente) y otra libre mancomunada. Siempre que ello sea posible, esta área mancomunada se situará en la misma manzana que el conjunto de viviendas a la cual está asociada, y en continuidad física con ellas. En la citada zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrá ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., salvo en los casos que la normativa sectorial de aplicación obligue a ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares. La edificabilidad utilizada en esta eventual edificación, de no disponerse en situación bajo rasante, se detraerá de la correspondiente a las viviendas.

A efectos registrales, cada parcela individual se considerará como única compuesta por dos fracciones, la privativa y la mancomunada, considerada ésta como parte alícuota de la superficie total mancomunada.

En el caso de que la situación anterior se produzca, todas las condiciones urbanísticas especificadas en esta ordenanza, que se cuantifiquen en función de la superficie de la parcela, se referirán a la fracción privativa de la parcela, salvo, naturalmente, en lo relativo a superficie mínima de parcela.

- **B.- Frente mínimo de parcela:** 7,00 m.

5. **CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

En función de su orientación, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- **A.- Retranqueos:** Se cumplirán los siguientes.

- o A alineaciones oficiales exteriores: 3,00 m.
- o A linderos laterales (*): 2,00 m.
- o A lindero posterior: 2,00 m.
- o A edificaciones existentes: 3,00 m.

(*) Salvo en la edificación agrupada en hilera, en que los retranqueos laterales serán nulos.

Como condición complementaria, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales, un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), destinada a garaje, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la correspondiente fachada, ni de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.). Para poder ejecutar este cuerpo edificado, será preceptiva la previa autorización documentada de la propiedad colindante. En todo caso, este cuerpo computará a efectos de edificabilidad.

En caso de tratarse de un lindero lateral que separe la parte privativa de la mancomunada, en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo en este lindero será de dos metros (2,00 m.). En este tipo de edificación agrupada, en la que una parte de la parcela tiene carácter privativo y otra mancomunada, se estará a lo especificado en el epígrafe 5.3.c. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en lo que a condiciones de parcelación se refiere, y que, en esencia son:

1º.- La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de la parcela edificable fijada para esta ordenanza.

2º.- La superficie de la parte privativa no será inferior al setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela mínima correspondiente a la ordenanza.

- **B.- Índice de ocupación máxima sobre la parcela:** La máxima ocupación de parcela edificable en planta con la edificación será el 45,00% sobre parcela neta.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Se observarán las siguientes magnitudes máximas:

- **A.- Edificabilidad:**
0,802 m² de edificación por cada m² de parcela neta.
- **B.- Altura máxima:**

La máxima altura de la edificación principal será de seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.), es decir dos plantas (baja y primera). Es posible el aprovechamiento

bajo cubierta, en las condiciones indicadas en las condiciones indicadas en el Artículo 5.4.3.D.2 de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias del municipio, computando su edificabilidad en los términos y con las condiciones allí previstas, de forma que no altere las condiciones de volumen de la zona. También se podrá edificar en planta semisótano o sótano, en los términos y condiciones contenidos en el Artículo 5.4.3.D.1.

Las edificaciones secundarias construidas independientemente de la principal (tales como garajes, trasteros, almacenes para útiles de jardinería, etc.) cuando existan, tendrán una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), medidos a la cumbrera de la cubierta.

7. USOS.

Serán los siguientes:

Uso Característico:

- * Residencial, Vivienda en Categoría 1ª.

Además del anterior, se podrán admitir los usos compatibles y tolerados que a continuación se indican.

Usos Compatibles:

- * Residencia comunitaria.
- * Hotelero.

Usos Tolerados:

- * Industria, en Categoría 1ª.
- * Almacén, en Categoría 1ª.
- * Comercio, en Categoría 1ª.
- * Oficina, en todas sus Categorías.
- * Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
- * Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Deportivo, en Categoría 1ª.
- * Espacios libres, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- * Infraestructuras, en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- * Administrativo.

Uso obligatorio:

- * Aparcamiento, en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

- * Todos los no citados en las relaciones anteriores.

La definición de las Categorías dentro de cada uso pormenorizado viene reflejada en el capítulo 4º “Normas Generales de Uso”, de las Normas Urbanísticas contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Todas las actividades que se permiten como compatibles o toleradas con el uso característico residencial, previamente a la concesión de la Licencia Municipal y por consiguiente a su implantación, deberán demostrar la compatibilidad y no molestia por parte del mismo. En su caso, estos usos se desarrollarán en parte de la propia edificación residencial, en general serán de naturaleza privada y al servicio los habitantes del entorno, se desarrollarán siempre en planta baja y tendrán una superficie útil adscrita no superior a treinta metros cuadrados (30,00 m².).

8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

- **A.- Materiales y composición de fachadas:**

Las fachadas, dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a las tipologías edificatorias características y a las existentes en las actuales zonas de ensanche del casco urbano.

Las áreas de las plantas bajas de la edificación que sean destinadas a usos comerciales o, en general, a usos no residenciales, deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio.

El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el Artículo 5.4.5.C.4, de las Normas Generales de Edificación incluidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, o bien piedra natural, sea en mampostería o chapado, no pudiendo utilizarse ningún otro.

Las fachadas se realizarán con ladrillo visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona, con la superficie exterior plana. También podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 cm., con su cara vista según resulta del corte en la cantera, o aplacados con losas serradas de piedra, pulidas o no. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo barnices incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos,

ocres o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados con alguno de los materiales indicados para las fachadas.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos, chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

- **B.- Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería:**

La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia y de la presente en el entorno.

Las puertas de garaje y de acceso a los edificios, deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del resto del edificio. La anchura de los huecos de acceso al garaje, estará comprendida entre un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,75 m.

Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a la parcela o a la edificación principal, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores, en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de pvc, hierro, aluminio, o similares, pintados o lacados.

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación.

Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos.

- **C.- Escaparates:**

Deberán respetar la geometría de huecos, macizos y ejes de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

En la parte inferior de los escaparates se situará un zócalo de, al menos, sesenta centímetros (60,00 cm.) de altura, medidos desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno existente en su vertical, y ello en el punto más desfavorable.

De existir, los toldos de escaparate nunca serán rígidos, sino formados por lona o cualquier otro material o tejido flexible, pudiendo tener tratamientos para su impermeabilización.

La altura mínima libre que dejarán los elementos portantes del toldo, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante

oficial de la acera, o en su defecto, desde el nivel existente en el terreno, en ambos casos considerada en el punto más desfavorable. No obstante lo anterior, el toldo podrá complementarse con costadillos o faldones dejando, en todo caso, una altura libre no inferior a dos metros (2,00 m.) contados en las mismas condiciones que se han indicado anteriormente.

La línea superior del toldo no podrá estar situada más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

En su punto más desfavorable, el saliente máximo del toldo no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la anchura de la acera (75%), y deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.) de la línea del bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del toldo no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

- **D.- Anuncios:**

Las muestras de los eventuales recintos comerciales, es decir los anuncios colocados en paralelo al plano de fachada en que se ubiquen, deberán colocarse en o sobre el mismo hueco del escaparate, con una longitud máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y un saliente máximo, desde dicho plano de fachada, de quince centímetros (15,00 cm.), aunque, preferentemente, se colocarán directamente adosados sobre ella. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

Los banderines de estas áreas con uso comercial, es decir los anuncios colocados en perpendicular al plano de fachada en que se ubiquen, no superarán los sesenta centímetros (60 cm.) de vuelo y se podrán colocar en cualquier planta. La altura mínima libre desde la línea inferior del banderín, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante de la acera, o en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en su punto más desfavorable. La altura del banderín no podrá ser superior a ochenta centímetros (80,00 cm.). En su punto más desfavorable, el saliente máximo del banderín no podrá ser superior a setenta y cinco centímetros (75,00 cm.), sin rebasar en ningún caso el treinta por ciento (30,00%) de la anchura de la acera. Además deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.), de la línea de bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del banderín, no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

Las letras de los anuncios luminosos se podrán realizar a base de caracteres preformados o de tubos de neón.

- **E.- Medianerías:**

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de colindantes o, si existen, por disponer la nueva de diferente

altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el nuevo edificio, como si resulta en cualquiera de los colindantes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, obligatoriamente, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la otorgación de la oportuna Licencia municipal de obra.

- **F.- Colocación de nuevos elementos en fachadas o sustitución de existentes:**

En actuaciones que supongan la edificación de un conjunto de viviendas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios.

- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, dobles ventanas, etc.) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de propietarios del conjunto edificado y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuarán con idénticas características de morfología, material, color, etc., que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse simultáneamente en todos elementos o paramentos de la edificación, que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación, si ésta se destina a conjuntos de viviendas unifamiliares con concepción unitaria y homogénea.
- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados, que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.
- Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales.
- Si en el conjunto edificatorio considerado, ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos preexistentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.

- **G.- Cubiertas:**

Los faldones para formación de la cubierta, que den a alineaciones exteriores de la parcela, serán inclinados, con pendientes a cualquier orientación y sin antepecho. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los 20° y los 35° sexagesimales, vertiendo hacia el exterior. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 4,00 m., medidos desde el paramento superior del forjado que forma el techo de la última planta o, en su defecto, desde el plano horizontal que contiene a la línea de encuentro del paramento de fachada, con el plano inclinado que determina el faldón de la cubierta que vierte a ella. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores.

El material de cubrición podrá ser teja plana o curva (cerámica o prefabricada de hormigón), preferentemente de color natural, ocre o terrizo, aunque también se podrán admitir colores grises, según la disposición y tonalidades adoptadas en el entorno, pizarra en cualquier disposición y, en general, cualquier otro material de los usuales en coberturas excepto placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o de similar aspecto.

Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas y no tendrán una superficie conjunta superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m².), por cada diez metros cuadrados (10,00 m².) de faldón de cubierta en que se ubiquen.

9. OTRAS CONDICIONES.

Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

* En viviendas con dos alturas de edificación, se recomienda situar la cocina y el tendedero en su planta inferior. Este tipo de viviendas contará con un cuarto de aseo, al menos, en cada planta de la misma.

* Se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza y media por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción sobre la parcela, con un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda o edificación. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje, incorporado o no a la edificación principal.

* El cerramiento de parcelas o propiedades ya edificadas, en las alineaciones dando a espacio público exterior deberán constar, obligatoriamente, de un muro opaco con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cm.) y máxima de un metro (1,00 m.). Por encima de este zócalo se podrá suplementar el cerramiento a base de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc. La altura total del cerramiento,

sumando su parte opaca y no, será inferior o igual a dos metros (2,00 m.). Las anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuese necesario.

Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de las parcelas, podrán no disponer de zócalo opaco, realizándose incluso a base de setos o pantallas constituidas por elementos vegetales exclusivamente, en cuyo caso no tendrán una altura total superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a dos metros (2,00 m.).

Los cerramientos de parcela o solar se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de terminación que se han indicado, en el epígrafe "A" anterior del punto 8, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

Las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán una anchura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Abrirán, en todos los casos, hacia el espacio interior de la propia parcela.

* Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima del veinte por ciento (20,00%), a partir del nivel del relleno en el lindero. También se podrán realizar rellenos en banqueos que resulten por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como frontones, que no podrán sobrepasarla.

Artículo 37. Ordenanza de Zona 02.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDO.

La presente Ordenanza del Plan Parcial transcribe, de manera literal y prácticamente en toda su extensión, la ordenanza homóloga de las contenidas en la vigente revisión de Normas Subsidiarias del municipio, denominada "Zona de Ordenanza 02. Residencial Unifamiliar", si bien será de aplicación exclusivamente lo referente a su Grado 1º, que acogerá a la vivienda protegida en el sector, siendo en efecto las parcelas de uso residencial unifamiliar destinadas a la edificación de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), con tamaño de parcela no inferior a 100 m². Se registrarán por lo determinado en el Grado 1º de este Plan Parcial.

Es preciso recordar que la “Zona de Ordenanza 02. Residencial Unifamiliar”, contenida en la vigente revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, ha sido modificada a través de la *“Modificación Puntual nº 01 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado (Madrid), relativa a la Ordenanza 01 (Grados 1º al 4º)”*. Esta modificación fue redactada en octubre de 1.999, aprobada inicial y provisionalmente en octubre y diciembre de ese mismo año respectivamente y definitivamente en el siguiente.

1. DEFINICIÓN.

La edificación se desarrolla en tipologías edificatorias pareadas y/o agrupadas en hilera, con un máximo de dos plantas pudiendo, en su caso, utilizar el espacio bajo cubierta. El uso característico es el residencial, pudiendo ocasionalmente situarse pequeños locales de negocio o comercio en plantas bajas, asociadas o no al uso principal.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El definido como tal en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

En los planos de ordenación se referencian con el índice **[Rup]**.

3. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se autoriza exclusivamente la edificación de viviendas en Categoría 1^{a12}, es decir unifamiliares. Se admite las siguientes tipologías edificatorias:

- Aislada.
- Agrupada en hilera, y
- Pareada.

En todos los casos en que se realicen tipologías edificatorias pareadas, en el acto de solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de obra, será necesaria la presentación de un documento que acredite, fehacientemente, que la propiedad colindante admite este tipo de tipología.

7. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

¹² Esta categoría es la que deviene de la ordenación de las Normas Subsidiarias para el uso residencial.

Se establecen las siguientes:

- **A.- Parcela mínima edificable:** 100,00 m².

En actuaciones que contemplen la edificación de un conjunto de viviendas se podrá reducir el tamaño mínimo de la parcela estableciendo una zona libre común mancomunada, destinada a recreo y esparcimiento privado, al servicio de la comunidad de viviendas a la cual se adscribe. En estas condiciones la parcela mínima resultará como suma de dos fracciones, una privativa (en donde se concentrará la edificación residencial de la parcela correspondiente) y otra libre mancomunada. Siempre que ello sea posible, esta área mancomunada se situará en la misma manzana que el conjunto de viviendas a la cual está asociada, y en continuidad física con ellas. En la citada zona mancomunada no se permitirá edificación sobre rasante alguna, y únicamente se podrá ejecutar pistas deportivas al aire libre, piscinas, etc., salvo en los casos que la normativa sectorial de aplicación obligue a ejecutar algún volumen para adscribirlo a vestuarios, servicios o similares. La edificabilidad utilizada en esta eventual edificación, de no disponerse en situación bajo rasante, se detraerá de la correspondiente a las viviendas.

A efectos registrales, cada parcela individual se considerará como única compuesta por dos fracciones, la privativa y la mancomunada, considerada ésta como parte alícuota de la superficie total mancomunada.

En el caso de que la situación anterior se produzca, todas las condiciones urbanísticas especificadas en esta ordenanza, que se cuantifiquen en función de la superficie de la parcela, se referirán a la fracción privativa de la parcela, salvo, naturalmente, en lo relativo a superficie mínima de parcela.

- **B.- Frente mínimo de parcela:** 5,00 m.

8. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

En función de su orientación, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- **A.- Retranqueos:** Se cumplirán los siguientes.

- o A alineaciones oficiales exteriores: 3,00 m.
- o A linderos laterales (*): 2,00 m.
- o A lindero posterior: 2,00 m.
- o A edificaciones existentes: 3,00 m.

(*) Salvo en la edificación agrupada en hilera, en que los retranqueos laterales serán nulos.

Como condición complementaria, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales, un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50

m.), destinada a garaje, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la correspondiente fachada, ni de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.). Para poder ejecutar este cuerpo edificado, será preceptiva la previa autorización documentada de la propiedad colindante. En todo caso, este cuerpo computará a efectos de edificabilidad.

En caso de tratarse de un lindero lateral que separe la parte privativa de la mancomunada, en una actuación de conjunto de viviendas, el retranqueo mínimo en este lindero será de dos metros (2,00 m.). En este tipo de edificación agrupada, en la que una parte de la parcela tiene carácter privativo y otra mancomunada, se estará a lo especificado en el epígrafe 5.3.c. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, en lo que a condiciones de parcelación se refiere, y que, en esencia son:

1º.- La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada, en ningún caso será inferior a la superficie mínima de la parcela edificable fijada para esta ordenanza.

2º.- La superficie de la parte privativa no será inferior al setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela mínima correspondiente a la ordenanza.

- **B.- Índice de ocupación máxima sobre la parcela:** La máxima ocupación de parcela edificable en planta con la edificación será el 60,00% sobre parcela neta.

9. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Se observarán las siguientes magnitudes máximas:

- **A.- Edificabilidad:**
1,200 m² de edificación por cada m² de parcela neta.
- **B.- Altura máxima:**

La máxima altura de la edificación principal será de seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.), es decir dos plantas (baja y primera). Es posible el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones indicadas en las condiciones indicadas en el Artículo 5.4.3.D.2 de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias del municipio, computando su edificabilidad en los términos y con las condiciones allí previstas, de forma que no altere las condiciones de volumen de la zona. También se podrá edificar en planta semisótano o sótano, en los términos y condiciones contenidos en el Artículo 5.4.3.D.1.

Las edificaciones secundarias construidas independientemente de la principal (tales como garajes, trasteros, almacenes para útiles de jardinería, etc.) cuando existan, tendrán una altura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.), medidos a la cumbrera de la cubierta.

7. USOS.

Serán los siguientes:

Uso Característico:

- * Residencial, Vivienda en Categoría 1ª.

Las viviendas que se realicen en esta zona urbanística estarán en cualquier caso acogidas a algún régimen de protección pública.

Además del anterior, se podrán admitir los usos compatibles y tolerados que a continuación se indican.

Usos Compatibles:

- * Residencia comunitaria.
- * Hotelero.

Usos Tolerados:

- * Industria, en Categoría 1ª.
- * Almacén, en Categoría 1ª.
- * Comercio, en Categoría 1ª.
- * Oficina, en todas sus Categorías.
- * Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
- * Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Deportivo, en Categoría 1ª.
- * Espacios libres, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- * Infraestructuras, en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- * Administrativo.

Uso obligatorio:

- * Aparcamiento, en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

- * Todos los no citados en las relaciones anteriores.

La definición de las Categorías dentro de cada uso pormenorizado viene reflejada en el capítulo 4º "Normas Generales de Uso", de las Normas Urbanísticas contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

Todas las actividades que se permiten como compatibles o toleradas con el uso característico residencial, previamente a la concesión de la Licencia Municipal y por consiguiente a su implantación, deberán demostrar la compatibilidad y no molestia por parte del mismo. En su caso, estos usos se desarrollarán en parte de la propia edificación residencial, en general serán de naturaleza privada y al servicio los habitantes del entorno, se

desarrollarán siempre en planta baja y tendrán una superficie útil adscrita no superior a treinta metros cuadrados (30,00 m²).

8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

- **A.- Materiales y composición de fachadas:**

Las fachadas, dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a las tipologías edificatorias características y a las existentes en las actuales zonas de ensanche del casco urbano.

Las áreas de las plantas bajas de la edificación que sean destinadas a usos comerciales o, en general, a usos no residenciales, deberán componer su fachada en armonía total con la del resto del edificio.

El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el Artículo 5.4.5.C.4, de las Normas Generales de Edificación incluidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio. En este caso, el material a utilizar en el zócalo inferior del mismo, será idéntico al empleado en la fachada correspondiente de la edificación contenida en esa parcela, o bien piedra natural, sea en mampostería o chapado, no pudiendo utilizarse ningún otro.

Las fachadas se realizarán con ladrillo visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona, con la superficie exterior plana. También podrá utilizarse la mampostería de piedra natural, el chapado con losas de la misma con un espesor de 8 a 12 cm., con su cara vista según resulta del corte en la cantera, o aplacados con losas serradas de piedra, pulidas o no. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo barnices incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad.

Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocre o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos.

Las jambas y dinteles de huecos de fachada, así como sus zócalos, estarán realizados con alguno de los materiales indicados para las fachadas.

No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos, chapas metálicas,

terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

- **B.- Huecos en fachada. Carpintería y cerrajería:**

La disposición de los huecos de fachada quedará sujeta a los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación propia y de la presente en el entorno.

Las puertas de garaje y de acceso a los edificios, deberán acordarse compositivamente y en sus cerramientos con los demás huecos del resto del edificio. La anchura de los huecos de acceso al garaje, estará comprendida entre un máximo de 3,50 m. y un mínimo de 2,75 m.

Queda prohibido que las puertas de planta baja, sean de acceso a garaje, a la parcela o a la edificación principal, abran hacia la calle, invadiendo la alineación oficial exterior.

Las carpinterías para cierre de huecos de fachadas exteriores, en edificios de nueva creación, serán preferentemente de madera, bien en su aspecto natural o bien pintada en colores oscuros o, en su defecto, de perfiles de pvc, hierro, aluminio, o similares, pintados o lacados.

En modificaciones o renovaciones parciales, de alguna de las unidades de la carpintería y cerrajería de una edificación existente, la nueva unidad se deberá atener exactamente a la estética, calidad y material de las demás existentes en la edificación.

Las persianas que se instalen en los edificios serán iguales para todos los huecos.

- **C.- Escaparates:**

Deberán respetar la geometría de huecos, macizos y ejes de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

En la parte inferior de los escaparates se situará un zócalo de, al menos, sesenta centímetros (60,00 cm.) de altura, medidos desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el terreno existente en su vertical, y ello en el punto más desfavorable.

De existir, los toldos de escaparate nunca serán rígidos, sino formados por lona o cualquier otro material o tejido flexible, pudiendo tener tratamientos para su impermeabilización.

La altura mínima libre que dejarán los elementos portantes del toldo, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el nivel existente en el terreno, en ambos casos considerada en el punto más desfavorable. No obstante lo anterior, el toldo podrá complementarse con costadillos o faldones dejando, en todo caso, una altura libre no inferior a dos metros (2,00 m.) contados en las mismas condiciones que se han indicado anteriormente.

La línea superior del toldo no podrá estar situada más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

En su punto más desfavorable, el saliente máximo del toldo no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la anchura de la acera (75%), y deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.) de la línea del bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del toldo no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

- **D.- Anuncios:**

Las muestras de los eventuales recintos comerciales, es decir los anuncios colocados en paralelo al plano de fachada en que se ubiquen, deberán colocarse en o sobre el mismo hueco del escaparate, con una longitud máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y un saliente máximo, desde dicho plano de fachada, de quince centímetros (15,00 cm.), aunque, preferentemente, se colocarán directamente adosados sobre ella. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara inferior del forjado de techo en planta baja.

Los banderines de estas áreas con uso comercial, es decir los anuncios colocados en perpendicular al plano de fachada en que se ubiquen, no superarán los sesenta centímetros (60 cm.) de vuelo y se podrán colocar en cualquier planta. La altura mínima libre desde la línea inferior del banderín, será de dos metros con veinticinco centímetros (2,25 m.), contada desde la rasante de la acera, o en su defecto, desde el nivel del terreno, en ambos casos considerada en su punto más desfavorable. La altura del banderín no podrá ser superior a ochenta centímetros (80,00 cm.). En su punto más desfavorable, el saliente máximo del banderín no podrá ser superior a setenta y cinco centímetros (75,00 cm.), sin rebasar en ningún caso el treinta por ciento (30,00%) de la anchura de la acera. Además deberá quedar retranqueado un mínimo de cuarenta centímetros (40,00 cm.), de la línea de bordillo de delimitación de la calzada ni, en su caso, de la línea exterior del arbolado existente. En calles sin acera, el saliente máximo del banderín, no será superior al diez por ciento (10%) de la anchura total de la calle.

Las letras de los anuncios luminosos se podrán realizar a base de caracteres preformados o de tubos de neón.

- **E.- Medianerías:**

Las medianerías que queden al descubierto, por levantarse una nueva edificación en ausencia de colindantes o, si existen, por disponer la nueva de diferente altura que las colaterales, serán tratadas como las fachadas correspondientes a todos los efectos, en las condiciones indicadas para las mismas anteriormente y con cargo al propietario del nuevo edificio, y ello tanto si la medianería vista queda en el nuevo edificio, como si resulta en cualquiera de los colindantes. A tal efecto, el proyecto de ejecución de la nueva edificación habrá de contener, obligatoriamente, el tratamiento a aplicar a la citada medianería, y ello como condición inexcusable para la otorgación de la oportuna Licencia municipal de obra.

- **F.- Colocación de nuevos elementos en fachadas o sustitución de existentes:**

En actuaciones que supongan la edificación de un conjunto de viviendas, formando una unidad homogénea en cuanto a diseño y tratamiento de la edificación, se observarán los siguientes criterios.

- La instalación de elementos o acabados nuevos, que no existieran originalmente en los edificios (tales como persianas, rejas, doubles ventanas, etc.) y se incorporen por primera vez en él, deberá atenerse a las determinaciones contenidas en la presente normativa. Previa a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras, deberá contar con el consentimiento del resto de propietarios del conjunto edificado y el compromiso de los mismos de que, la eventual instalación de estos elementos en el resto de las viviendas, se efectuarán con idénticas características de morfología, material, color, etc., que los solicitados. En cualquier caso, la colocación de un nuevo elemento o un nuevo acabado distinto del original deberá realizarse simultáneamente en todos elementos o paramentos de la edificación, que den a un mismo frente de calle, realizándose por parte y a cargo del conjunto de los propietarios afectados o, en su caso, por la comunidad de propietarios de la edificación, si ésta se destina a conjuntos de viviendas unifamiliares con concepción unitaria y homogénea.
- Si se trata de la ejecución de nuevos elementos o acabados, que no existieran en la edificación original, pero que se hayan incorporado ya en alguna de las partes del conjunto de la edificación, se habrán de ajustar a los equivalentes mayoritariamente ya instalados, siempre y cuando cumplan con lo determinado en esta normativa, y si no es el caso, se instalarán elementos distintos a los existentes cumpliendo las determinaciones del presente documento.
- Si, por motivos de mantenimiento y conservación, se realizan sustituciones puntuales de elementos de fachada que previamente ya existían, se deberán reproducir con exactitud aquellos elementos que sustituyen, con idénticos materiales, disposición y características que los originales.
- Si en el conjunto edificatorio considerado, ya se hubiesen realizado sustituciones de elementos preexistentes, con condiciones distintas a las originales, cualquier nueva sustitución se acordará con la mayoritaria de las existentes (sean originales o no), y siempre que cumpla con la presente normativa.

- **G.- Cubiertas:**

Los faldones para formación de la cubierta, que den a alineaciones exteriores de la parcela, serán inclinados, con pendientes a cualquier orientación y sin antepecho. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los 20° y los 35° sexagesimales, vertiendo hacia el exterior y con su línea de máxima pendiente perpendicular a la línea de fachada. En todo caso, la altura máxima de la cumbrera será de 4,00 m., medidos desde el paramento superior del forjado que

forma el techo de la última planta o, en su defecto, desde el plano horizontal que contiene a la línea de encuentro del paramento de fachada, con el plano inclinado que determina el faldón de la cubierta que vierte a ella. Se dispondrán canalones y bajantes, exteriores o interiores.

Excepcionalmente se admiten porciones de cubierta plana, siempre que no puedan ser vistas desde el exterior según ninguna orientación.

El material de cubrición podrá ser teja plana o curva (cerámica o prefabricada de hormigón), preferentemente de color natural, ocre o terrizo, aunque también se podrán admitir colores grises, según la disposición y tonalidades adoptadas en el entorno, pizarra en cualquier disposición y, en general, cualquier otro material de los usuales en coberturas excepto placas de fibrocemento, chapas metálicas o translúcidas o de similar aspecto.

Los huecos de iluminación de los espacios bajo cubierta, en caso de existir, se compondrán con los demás huecos de las fachadas y no tendrán una superficie conjunta superior a un metro con cincuenta centímetros ($1,50 \text{ m}^2$), por cada diez metros cuadrados ($10,00 \text{ m}^2$) de faldón de cubierta en que se ubiquen.

9. OTRAS CONDICIONES.

Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

* En viviendas con dos alturas de edificación, se recomienda situar la cocina y el tendedero en su planta inferior. Este tipo de viviendas contará con un cuarto de aseo, al menos, en cada planta de la misma.

* Se reservará como mínimo dentro de la propia parcela, una plaza por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción sobre la parcela, con un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda o edificación. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto en garaje, incorporado o no a la edificación principal.

* El cerramiento de parcelas o propiedades ya edificadas, en las alineaciones dando a espacio público exterior deberán constar, obligatoriamente, de un muro opaco con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cm.) y máxima de un metro (1,00 m.). Por encima de este zócalo se podrá suplementar el cerramiento a base de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc. La altura total del cerramiento, sumando su parte opaca y no, será inferior o igual a dos metros (2,00 m.). Las anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuese necesario.

Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de las parcelas, podrán no disponer de zócalo opaco, realizándose incluso a base de setos o pantallas constituidas por elementos vegetales exclusivamente, en cuyo caso no tendrán una altura total superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a dos metros (2,00 m.).

Los cerramientos de parcela o solar se tendrán que realizar con cualquiera de los tipos de terminación que se han indicado, en el epígrafe "A" anterior del punto 8, correspondiente a las fachadas de las edificaciones.

Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

Las puertas de acceso al interior de la parcela tendrán una anchura máxima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Abrirán, en todos los casos, hacia el espacio interior de la propia parcela.

* Se prohíbe realizar rellenos de tierras en los linderos de cualquier parcela, con una altura superior a un metro (1,00 m.) contados desde el nivel del terreno natural. En el caso de que, por presentarse una topografía desfavorable, fuera preciso realizar rellenos de mayor altura, la línea superior de éstos se realizará con una pendiente máxima del veinte por ciento (20,00%), a partir del nivel del relleno en el lindero. También se podrán realizar rellenos en banqueros que resulten por debajo de la envolvente definida por la citada línea. Esta misma envolvente se utilizará para determinar la ubicación de cualquier elemento elevado sobre el terreno y ajeno a la edificación, tales como frontones, que no podrán sobrepasarla.

Artículo 38. Ordenanza de Zona 03.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se refiere y es de aplicación exclusiva, al espacio destinado a fines relativos a actividades económicas, de titularidad privada, según la delimitación establecida para él en el Plano P.9.a. y siguientes del presente proyecto (Zonificación), y corresponde a la parcela denominada **[AE]** en los planos de ordenación, de las resultantes de la ordenación propuesta.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se desarrollará en tipología edificatoria aislada o pareada, dado el suficiente tamaño que presenta la parcela sobre la que se han de asentar las edificaciones e instalaciones.

3. USOS.

Los usos a que se podrán destinar este lote de suelo, calificado para albergar actividades económicas de titularidad privada en el presente Plan Parcial de Ordenación, serán los siguientes:

Uso característico:

- * Residencia comunitaria.

Usos Compatibles:

- * Hotelero.
- * Comercio, en Categoría 1ª.
- * Oficina, en todas sus Categorías.
- * Sanitario, en Categorías 1ª y 3ª.
- * Educativo, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Deportivo, en Categoría 1ª.
- * Espacios libres, en Categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- * Infraestructuras, en Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.
- * Administrativo, al servicio del uso principal.

Los usos compatibles podrán coexistir con el principal o característico siempre que en su conjunto no superen el 50% de la edificabilidad máxima de la zona.

Usos obligatorios:

- * Aparcamiento, en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

- * Los no incluidos en las relaciones anteriores.

La definición de las Categorías dentro de cada uso pormenorizado viene determinada en el capítulo 4º "Normas Generales de Uso", de las Normas Urbanísticas contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación, en función de su situación relativa dentro de la trama urbana, del espacio destinado a este uso dotacional:

* A.- Parcela mínima edificable: La superficie mínima de parcela será de mil metros cuadrados (1.000,00 m².), pudiendo inscribirse en ella un círculo de veinte metros (20,00 m.) de diámetro.

* B.- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela edificable será igual o superior a veinte metros (20,00 m.).

5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se observarán las siguientes determinaciones:

* A.- Retranqueos, Se establecen las siguientes magnitudes mínimas:

- A alineaciones oficiales exteriores: Será igual o superior a tres metros (3,00 m.).
- A linderos laterales: No será inferior a tres metros (3,00 m.).
- A lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3,00 m.).
- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a cinco metros (5,00 m.).

En el caso de que se produjeran segregaciones de suelo en el área destinada a estos usos dotacionales, siempre cumpliendo las condiciones de parcelación indicadas, y la edificación se realizara pareada, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero compartido.

* B.- Índice de ocupación máxima sobre parcela: El índice de ocupación máxima sobre parcela neta será del cincuenta por ciento (50,00%). En instalaciones deportivas al aire libre, las edificaciones cerradas construidas sobre rasante tendrán un índice de ocupación máxima del quince por ciento (15,00%) y, en el caso de que estas instalaciones no posean edificación alguna sobre rasante, no se establece limitación alguna en la ocupación.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones que se pudieran levantar en espacios sometidos a esta Zona de Ordenanza observarán los siguientes parámetros máximos:

* A.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima admisible será de **0,60 m²/m²**. de la parcela neta. En instalaciones deportivas al aire libre de 0,15 m²/m² de parcela neta.

* B.- Altura máxima: La máxima altura de la edificación, en general, será de **seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.)**, en **dos plantas (baja más primera)**. En instalaciones deportivas al aire libre la altura máxima será de **cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.)**, en **una sola planta (baja)**.

En todos los casos se podrá realizar edificación bajo rasante, no computando a efectos de ocupación de parcela ni de edificabilidad, siempre y cuando se realice en las condiciones expresadas en el Artículo 5.4.3.D.1, de las Normas Urbanísticas incluidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio.

7. APARCAMIENTOS.

Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservarán cuatro (4) plazas de aparcamiento cada 100 metros cuadrados edificables o fracción sobre la parcela, y si fuese superior, la previsión de plazas de aparcamiento que, para cada uso específico, se señalan en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

La reserva para plazas de aparcamiento podrá realizarse en superficie al aire libre, bajo cubierta y en todos los casos en planta baja o sótano.

8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

* Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta Zona de ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas incluidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio.

* En tipologías edificatorias pareadas, la fachada lateral y las medianerías que resulten vistas, tendrán idéntica consideración estética (en cuanto a diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores, en los casos en que este lindero de a espacios libres exteriores, sean de dominio público o privado.

9. OTRAS CONDICIONES.

* Las condiciones higiénicas y de seguridad, a contemplar en las edificaciones y demás instalaciones, que se realicen en ámbitos territoriales incluidos en esta zona de ordenanza serán las que, con carácter general, se incluyen en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, en cada caso, se estará a lo determinado para el uso específico a que se destine la actuación, en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de las citadas Normas Urbanísticas.

* El cerramiento de toda parcela que dé a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), debiendo llevar un zócalo opaco de fábrica vista o bien de piedra natural hasta una altura máxima de un metro (1,00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

* La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal, la superficie delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

Artículo 39. Ordenanza de Zona 04.- INFRAESTRUCTURA (CT).

1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se refiere y es de aplicación exclusiva, al espacio destinado a este fin dotacional infraestructural, al servicio exclusivo de la ordenación del Sector S-02 en estudio, según la delimitación establecida para él en el Plano P.9.a. del presente proyecto (Zonificación), y corresponde a la parcela denominada **[CT]**, de las resultantes de la ordenación propuesta.

Ninguna otra parcela del Sector S-02 estará sometida a esta Zona de Ordenanza, salvo que fuera preciso habilitar algún otro espacio para ser destinado a este uso de centro de transformación, por imperativo de la compañía Iberdrola, S.A.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

En la parcela destinada a este uso se autoriza exclusivamente la edificación de centros de transformación, con tipología aislada, bien prefabricados o realizados "in situ". El centro de transformación se podrá ubicar en situación subterránea o bien sobre rasante.

3. USOS.

Se permitirán los siguientes usos (en los términos en que ellos son definidos en el Artículo 4.5 de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias):

Uso Característico:

- * Infraestructuras, en Categoría 1ª (centro de transformación).

Usos Prohibidos:

- * Todos los demás.

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

* A.- Parcela mínima edificable: El tamaño mínimo de parcela será de **treinta metros cuadrados (30,00 m²).**

* B.- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo será de **ocho metros con cincuenta centímetros (8,50 m.)** a fachada principal.

5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

* A.- Retranqueos: Se adoptará un retranqueo mínimo con la edificación de **1,00 m., en cualquier orientación y lindero**, excepto en el coincidente con el vial público que le sirve de acceso, en el que no se adoptará retranqueo alguno con relación al trasdós de la acera del citado vial.

* B.- Índice de ocupación máxima sobre parcela: Será del **cincuenta y cinco por ciento (55,00%)** de la parcela neta.

Se mantendrá la misma ocupación y retranqueos en caso de que se decida colocar el propio centro de transformación en situación subterránea.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones que se pudieran levantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenanza, observarán los siguientes parámetros máximos, para el caso que el CT sea aéreo:

* A.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre parcela neta, será de **0,55 m²/m².**, es decir cincuenta y cinco decímetros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela

* B.- Altura máxima: La edificación se realizará en **una única planta**, con altura máxima de **tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.)**.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

En general serán de aplicación las contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, se observarán las condiciones particulares indicadas a continuación, con objeto de lograr una adecuada calidad ambiental en esta zona de ordenanza.

* Las fachadas, dando a alineaciones exteriores, serán adecuadas a las tipologías edificatorias características y a las existentes en las actuales zonas de ensanche del casco urbano.

* Las fachadas se podrán realizar ladrillo visto, de colores pardos, terrizos u otros tradicionales en la zona, con la superficie exterior plana o con bloque de hormigón decorado visto, en los mismos colores, con la superficie exterior lisa o rugosa. También podrá el chapado con losas de piedra natural con un espesor de 8 a 12 cm., con su cara vista según resulta del corte en la cantera, o aplacados con losas serradas de piedra, pero no pulidas. En ningún caso se permitirá la aplicación de pintura sobre ladrillos y piedra natural, salvo barnices incoloros que pudieran aplicarse al objeto de mejorar su impermeabilidad.

* Por último, también se admiten fachadas terminadas en enfoscado, revoco y otros tratamientos de similar naturaleza, acabados en colores claros, rojizos, ocre o terrizos, de conformidad con los dominantes en el ámbito en que ubican. No se podrán dejar fachadas terminadas con revocos o enfoscados de cemento gris, sin una posterior aplicación de pintura en ellos.

* Los centros de transformación también podrán ser prefabricados de hormigón, disponiendo sus paramentos de cualquiera de los acabados habituales en este tipo de elementos, pero si son completamente lisos, deberán ir pintados.

* No se aceptará ningún otro material ni disposición constructiva en el tratamiento de fachadas. En particular, no se admiten los paramentos de fachada con terminación por medio de aplacados con materiales cerámicos, chapas metálicas, terrazos, bloques vistos de hormigón, cantos rodados, prefabricados de hormigón o ladrillos con coloración no uniforme.

8. OTRAS CONDICIONES.

Además de las ya indicadas anteriormente, se observarán las siguientes determinaciones:

* El cerramiento de la parcela dando a alineación oficial, en caso de existir, se realizará en las condiciones generales indicadas en el Artículo 5.4.5.C.4, de las Normas Generales de Edificación incluidas en las vigentes Normas Subsidiarias del municipio. Si tuviese zócalo inferior, su material será similar a los utilizados en las fachadas de las edificaciones, para uso residencial o terciario a construir en el sector, o bien piedra natural, sea en mampostería o chapado, no pudiendo utilizarse ningún otro. El zócalo deberá contar con una altura mínima de sesenta centímetros (60 cm.) y máxima de un metro (1,00 m.). Por encima de este zócalo se podrá suplementar el cerramiento a base de elementos no opacos, permitan o no la vista a su través, tales como celosías, cercas, rejas de cerrajería, setos, etc. La altura total del cerramiento, sumando su parte opaca y no, será inferior o igual a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). La anteriores magnitudes de altura se medirán verticalmente desde la rasante oficial de la acera o, en su defecto, desde el nivel del terreno existente en contacto con el muro de cerramiento, y se cumplirán en todos los puntos de su desarrollo realizando banqueos si, para cumplirlo, fuese necesario.

* Los cerramientos a colocar en los linderos laterales y posterior de la parcela, podrán realizarse incluso a base de setos o pantallas constituidas por elementos vegetales exclusivamente, en cuyo caso no tendrán una altura total superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). Si se resolvieran con elementos no vegetales, su altura total no será superior a dos metros (2,00 m.).

* Las parcelas sin edificar se podrán mantener sin ningún tipo de cerramiento, pero si éste existe, en los que den a espacio público exterior, serán de análogas características de calidad y geometría, a los indicados anteriormente para parcelas edificadas.

* Las puertas de acceso al interior de la parcela, tendrán una anchura máxima de dos metros (2,00 m.) y una altura no superior a dos metros (2,00 m.), pudiendo ser opacas en toda su superficie. Por razones de espacio y funcionalidad, habida cuenta de su muy limitado empleo, abrirán hacia el exterior de la propia parcela.

Artículo 40. Ordenanza de Zona 05.- EQUIPAMIENTO.

1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se refiere y es de aplicación exclusiva, al espacio destinado a fines dotacionales, de titularidad pública, según la delimitación establecida para él en el Plano P.9.a. del presente proyecto (Zonificación), y corresponde a la parcela denominada [EQ], de las resultantes de la ordenación propuesta.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación se desarrollará en tipología edificatoria aislada o pareada, dado el suficiente tamaño que presenta la parcela sobre la que se han de asentar las instalaciones.

3. USOS.

Los usos a que se podrán destinar este lote de suelo, calificado para albergar dotaciones de titularidad pública en el presente Plan Parcial de Ordenación, serán los siguientes:

Usos Característicos:

- * Sanitario, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Educativo, en todas sus Categorías.
- * Deportivo, en todas sus Categorías.
- * Reunión y espectáculos, en Categorías 1ª y 2ª.
- * Administrativo, en todas sus Categorías.

Usos Compatibles:

- * Comercio, en Categoría 1ª, asociado al uso dotacional correspondiente y como complemento del mismo.
- * Oficinas, en Categoría 1ª, asociado al uso dotacional correspondiente y como complemento del mismo.
- * Espacios libres, en Categorías 1ª y 2ª, en la superficie de parcela no ocupada por la edificación dotacional.

- * Infraestructuras. Serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico.

Usos Tolerados:

- * Vivienda, en Categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional aneja y con no más de ciento veinticinco metros cuadrados (125,00 m².) construidos, para guardería y custodia de las instalaciones.
- * Aparcamiento, en todas sus Categorías.
- * Almacén, en Categoría 1ª.

Usos Prohibidos:

- * Los no incluidos en las relaciones anteriores como Característicos, Compatibles o Tolerados.

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Se establecen las siguientes condiciones mínimas de parcelación, en función de su situación relativa dentro de la trama urbana:

* A.- Parcela mínima edificable: La superficie mínima de parcela será de **quinientos metros cuadrados (500,00 m².)**, pudiendo inscribirse en ella un círculo de **doce metros (12,00 m.) de diámetro**.

* B.- Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela edificable será igual o superior a **doce metros (12,00 m.)**.

5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se observarán las siguientes determinaciones:

* A.- Retranqueos, Se establecen las siguientes magnitudes mínimas:

- A alineaciones oficiales exteriores: Será igual o superior a tres metros (3,00 m.).
- A linderos laterales: No será inferior a tres metros (3,00 m.).
- A lindero posterior: Será igual o superior a tres metros (3,00 m.).
- A edificaciones existentes en cualquier orientación: Superior o igual a cinco metros (5,00 m.).

En caso de que se produjeran segregaciones de suelo en este área destinada a usos dotacionales, siempre cumpliendo las condiciones de parcelación indicadas, y la edificación se realizara pareada, el retranqueo podrá ser nulo en el lindero compartido.

No obstante lo anterior, en instalaciones de carácter provisional y temporal, se podrá eliminar cualquier retranqueo siempre y cuando se establezcan por un período de tiempo inferior a cuarenta y cinco días (45 días).

* B.-Índice de ocupación máxima sobre parcela: El índice de ocupación máxima sobre parcela neta será del cincuenta por ciento (50,00%). En instalaciones deportivas al aire libre, las edificaciones cerradas construidas sobre rasante, tendrán un índice de ocupación máxima del quince por ciento (15,00%) y, en el caso de que estas instalaciones no posean edificación alguna sobre rasante, no se establece limitación alguna en la ocupación.

No obstante lo anterior, si para el adecuado desarrollo de una determinada dotación pública, se necesitase superar alguno de los límites anteriormente fijados, se podrá autorizar con carácter excepcional por el Ayuntamiento, previo informe favorable de sus Servicios Técnicos municipales.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones que se pudieran levantar en espacios sometidos a esta Zona de Ordenanza, observarán los siguientes parámetros máximos :

* A.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima admisible será de **0,80 m²/m²**. de la parcela neta. En instalaciones deportivas al aire libre de **0,15 m²/m²** de parcela neta.

* B.- Altura máxima: La máxima altura de la edificación, en general, será de **seis metros con sesenta centímetros (6,60 m.)**, en **dos plantas (baja más primera)**. En instalaciones deportivas al aire libre la altura máxima será de **cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.)**, en **una sola planta (baja)**.

En todos los casos se podrá realizar edificación bajo rasante, no computando a efectos de ocupación de parcela ni de edificabilidad, siempre y cuando se realice en las condiciones expresadas en el Artículo 5.4.3.D.1, de las presentes Normas Urbanísticas.

La altura máxima fijada solo podrá ser superada por aquellos elementos singulares que, por su propia naturaleza requieren una mayor altura de edificación, sin que ello suponga un mayor aprovechamiento de los solares.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas Normas de carácter general, sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

* Las actuaciones a realizar en áreas sometidas a esta Zona de ordenanza, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general, contempladas en las Normas Generales de Edificación, contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas.

* En tipologías edificatorias pareadas, la fachada lateral y las medianerías que resulten vistas, tendrán idéntica consideración estética (en cuanto a diseño y materiales a utilizar) que la fachada principal de la edificación. Lo mismo se observará en las fachadas posteriores, en los casos en que este lindero de a espacios libres exteriores, sean de dominio público o privado.

8. OTRAS CONDICIONES.

* Las condiciones higiénicas y de seguridad, a contemplar en las edificaciones y demás instalaciones, que se realicen en ámbitos territoriales incluidos en esta zona de ordenanza serán las que, con carácter general, se incluyen en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. Además de lo anterior, en cada caso, se estará a lo determinado para el uso específico a que se destine la actuación, en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de las citadas Normas Urbanísticas.

* El cerramiento de toda parcela que dé a espacios libres exteriores, no tendrá una altura superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.), debiendo llevar un zócalo diáfano de fábrica vista o bien de piedra natural hasta una altura máxima de metro (1,00 m.) y resolviendo el resto, hasta el límite máximo citado, a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

* La edificación bajo rasante podrá disponerse superando la proyección de la edificación sobre ella, pudiendo ocupar, como máximo, la totalidad del área de movimiento de la edificación sobre rasante, definiendo como tal, la superficie delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos fijados a alineaciones oficiales y linderos, sin que por ello compute a los efectos de ocupación y edificación sobre la parcela.

* Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de plazas de aparcamiento que, para cada uso específico, se señalan en los Artículos 4.6 y siguientes (regulación de los usos) de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio. La reserva para plazas de aparcamiento podrá realizarse en superficie al aire libre, bajo cubierta y, en todos los casos, en planta sótano.

Artículo 41. Ordenanza de Zona 06.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta Ordenanza se refiere y es de aplicación exclusiva en aquellas áreas de suelo, y en las eventuales edificaciones que en las mismas se pudieran levantar, destinadas a espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público, que constituyen el sistema de espacios libres correspondientes a redes locales del Sector S-02 en ordenación, según la delimitación establecida para ellas en el Plano P.9.a. del presente proyecto (Zonificación), y corresponde a las parcelas denominadas **[EL]**, de las resultantes de la ordenación propuesta.

Se trata de zonas libres ajardinadas, en general, dedicadas al recreo, solaz y esparcimiento de la población, incluyen o no áreas de juegos infantiles, y necesarias para asegurar la salubridad de la misma.

Dentro de la delimitación de esta zona se encuentran los arroyos que atraviesan el ámbito quedando de esta forma protegidos.

En general esta Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias de Villa del Prado, comprende los espacios destinados a las siguientes situaciones:

- Los espacios libres destinados o no a plantaciones de arbolado y jardinería.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.
- Espacios destinados a la protección de arroyos.

2. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

La tipología edificatoria para las actuaciones que se regulen por esta zona de ordenación será aislada, en todos los casos, con las condiciones y limitaciones que se especifican en los epígrafes siguientes.

3. USOS.

Usos Característicos:

- * Espacios libres, en todas sus Categorías.

Usos Compatibles:

- * Deportivo, en Categoría 1ª, es decir instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales del terreno, (tales como pistas multiuso), y limitadas a una superficie de ocupación en planta del 25% sobre la totalidad de la parcela neta.
- * Reunión y espectáculos, en su Categoría 1ª, en forma de pequeños kioscos, con las condiciones de posición y volumen indicadas con anterioridad. Los kioscos podrán dedicarse a venta de prensa, de bebidas y refrescos y a pequeñas escenificaciones de música, teatro infantil, etc. o actividades de similares características.
- * Infraestructuras, en su Categoría 5ª, sin limitación de superficie.
- * Infraestructuras. Serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico.

Usos Prohibidos:

- * Todos los no incluidos en las relaciones anteriores de usos característicos, o compatibles.

Con independencia de lo anterior, también se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guardería de las zonas libres, para alojamiento de instalaciones al servicio de las mismas, o para almacenamiento de herramientas y demás aperos precisos para su conservación y mantenimiento. Asimismo se podrán ubicar, en espacios sujetos a esta zona de ordenanza, elementos tales como bancos y otros elementos de mobiliario urbano, cabinas de teléfono, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características. Igualmente, se autoriza la implantación de pérgolas o cenadores, con una máxima ocupación en planta del cinco por ciento de la superficie de parcela neta.

Por último, las áreas sometidas a las determinaciones de la presente Zona de Ordenanza, se podrán utilizar de forma temporal o extraordinaria para aparcamiento de vehículos e instalaciones de tipo comercial o festivo, tales como mercadillos en situación al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. El período de tiempo en que se podrán establecer esta clase de ocupaciones será determinado específicamente para cada caso particular por el Ayuntamiento de Villa del Prado sin que, en ningún caso, puedan sobrepasar dos meses consecutivos.

4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

* A.- Parcela mínima edificable: No se establecen condiciones de parcelación alguna, considerándose indivisibles las parcelas previstas para este fin, según la delimitación establecida para ellas en los planos de ordenación incluidos en el presente proyecto.

Dada la reducida dimensión superficial que presentan, y el uso al que se destinan estos lotes de terreno, la respectiva parcela no se podrá subdividir en otras de menor extensión, constituyendo una única, que es la expresada en los planos de ordenación del proyecto, si bien se podrá agregar a otras destinadas a este mismo uso dotacional.

5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

* A.- Retranqueos: Las alineaciones serán las indicadas en los planos de ordenación incluidos en el presente proyecto. Los retranqueos mínimos en las distintas linderos y orientaciones serán los siguientes:

- a alineaciones oficiales exteriores: será de tres metros (3,00 m.).
- a linderos laterales: será de dos metros (2,00 m.).
- a lindero posterior: será de dos metros (2,00 m.).
- a edificaciones existentes en cualquier orientación: tres metros (3,00 m.).

* B.- Índice de ocupación máxima sobre parcela: El índice de ocupación máxima sobre parcela neta con cualquier edificación, individualmente contemplada, no excederá del cinco por ciento (5,00%) sobre el área delimitada sujeta a la presente zona de ordenanza. El índice de ocupación máxima sobre parcela neta del conjunto de las edificaciones, no excederá del siete por ciento (7,00%) sobre el área delimitada sujeta a la presente zona de ordenanza.

6. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.

* A.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre parcela neta destinada a este uso dotacional será de **0,07 m²/m².**, con un máximo de quince metros cuadrados (15,00 m²) de construcción cerrada por cada elemento en ella edificado.

El índice anterior solamente se aplicará a las fracciones EL1 y EL2. En las parcelas EL3, EL4 y EL5 no se podrán levantar edificaciones, ni siquiera que sean provisionales, no computando a tal efecto.

Sin perjuicio de lo anterior, las edificaciones que se pudieran levantar en espacios sometidos a esta zona de ordenanza, serán construcciones provisionales, desmontables o, en todo caso, ligeras, aptos para los usos recreativos y socioculturales permitidos en este área, tales como quioscos para venta de prensa, puestos de bebidas, casetas para guardaría de aperos de jardinería, etc.

* B.- Altura máxima: La máxima altura de la edificación será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.). Para esta ordenanza no se permiten ni sótanos ni semi-sótanos.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actuación particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas Normas de carácter general sobre lo contenido en las presentes Ordenanzas.

7. CONDICIONES ESTÉTICAS.

* Los materiales que se podrán utilizar, en el exterior de las construcciones a ubicar en esta zona de ordenanza, serán piedra, ladrillo visto o madera, con coloraciones adecuadas al entorno. No se podrán realizar paramentos exteriores a base de fábricas enfoscadas y pintadas, con el fin de evitar el costo de mantenimiento que ello supone.

* En cubiertas se utilizarán teja cerámica o prefabricada de cemento, con coloraciones ocres o rojizas, o bien pizarra.

- * Si se utilizan elementos metálicos vistos, serán de hierro forjado o de acero transformado con similar aspecto.

8. OTRAS CONDICIONES.

- * En la medida que esta zona está atravesada por los arroyos, se estará en cualquier caso a las determinaciones que dimanen de la legislación de aguas, en particular del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y del Órgano de Cuenca (C.H.T.).
- * Sin perjuicio de lo anterior, los cauces se integrarán en las zonas verdes manteniendo en cualquier caso la naturalidad de los mismos. Las únicas acciones serán las canalizaciones bajo los viarios que atraviesan el arroyo de Juanes, que se ejecutarán en las condiciones dimensionales y materiales que se deducen del Estudio hidrológico e hidráulico de los arroyos de Juanes y de la Fuentecilla en el Sector s-02 (ver Documento N° 9).
- * En todos los casos se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación excepto mínimas adecuaciones, si ello es necesario, en función de las posibles edificaciones e instalaciones a implantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenación. En caso de existir rasantes oficiales en los linderos o perímetro del área en cuestión, el nivel del terreno en ellas se ajustará a las mismas.
- * Cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en áreas sometidas a esta zona de ordenanza, se situará de forma que no obstaculice ni moleste al tráfico peatonal.
- * Todas las edificaciones deberán quedar distanciadas entre sí veinte metros (20,00 m.) al menos, y un mínimo tres metros (3,00 m.) a edificaciones existentes en cualquier orientación.
- * En su caso, las edificaciones que se pudieran realizar en esta zona, resolverán las operaciones de carga y descarga de mercancías y productos manufacturados en el interior de su propia parcela, no pudiendo utilizar a estos efectos la vía pública.

Artículo 42. Ordenanza de Zona 07.- RED VIARIA Y PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta zona de ordenación, comprende las áreas de suelo destinadas al establecimiento de la red viaria interior al ámbito del Sector S-02 y los espacios libres de protección de infraestructuras e instalaciones propias de la protección, mantenimiento o servicio a viales, servicios urbanos, u otros elementos a proteger. Se refiere y es de aplicación

exclusiva, a los espacios destinados a estos fines dotacionales, según la delimitación establecida para ellos en el Plano P.9.a. del presente proyecto (Zonificación), y corresponde a las parcelas denominadas **[VL]** y **[VG]** (red viaria) que incluyen las zonas de aparcamiento anejas a la misma, **[Pv]** (protección de red viaria) y **[VSM]** (espacios para implantación de una nueva glorieta en la carretera M-507) -hoy ya ejecutada-, de las resultantes de la ordenación propuesta, es decir a las áreas de suelo restante del sector, que no pertenecen a los usos residencial, dotacional privado, centro de transformación, equipamiento o espacios libres y zonas verdes, sometidos a las Ordenanzas 1º a 6º respectivamente, anteriormente definidas.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado, o bien de protección de red viaria. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2 GRADOS.

Se definen dos grados en la presente zona de ordenación.

- Grado 1º: Red viaria y aparcamiento anexo.
- Grado 2º: Protección de la red viaria.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

No se permitirá edificación permanente alguna en los espacios de los dos Grados sujetos a esta Ordenanza, pudiendo situarse en ellos tan solo elementos de mobiliario urbano tales como paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), kioscos para la venta de prensa, buzones de correos, bancos, papeleras y contenedores de basura, semáforos, elementos para la instalación de alumbrado público, señalización vial al servicio del tránsito peatonal o rodado, elementos de jardinería y, con previo permiso del Ayuntamiento de Villa del Prado y por breves periodos de tiempo, casetas desmontables destinadas a la venta de refrescos o usos similares.

En las zonas de protección de la travesía de la carretera M-507 se estará a las determinaciones que para la zona de afección establece y regula la legislación y reglamentación de carreteras de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de disponer en las mismas los elementos de protección frente al ruido previstos en este Plan Parcial.

4. USOS.

Los usos a que se podrán destinar estos lotes de suelo dotacional, serán los siguientes:

Grado 1º:

Usos Característicos:

* Infraestructuras en todas sus Categorías (excepto la 4ª), incluyendo los aparcamientos en superficie anejos a la red viaria. Los servicios deberán ir enterrados en zanja en todos los casos, salvo lo que se dice en el párrafo siguiente. Sólo se permiten los usos propios de las instalaciones que en cada caso se consideren, con los complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la correspondiente instalación, servicio o infraestructura.

En cualquier caso, serán compatibles en cualquier caso las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas en su carácter de equipamientos de carácter básico, tanto en situación de canalización enterrada como en cualquier otra situación (aérea sobre postes, grapados a fachadas, etc.) sin restricciones al respecto.

Usos Compatibles:

* Espacios libres.

Usos prohibidos:

* Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriores.

Grado 2º:

Usos Característico:

* Infraestructuras, en Categoría 5ª.

Usos prohibidos:

* Todos lo no citados expresamente en las relaciones anteriores.

La red viaria y, en su caso, la zona de protección, se podrá utilizar, de forma temporal o extraordinaria, para la implantación de instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. Este tipo de autorizaciones será regulado específicamente por el Ayuntamiento de Villa del Prado, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de las determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias.

5. OTRAS CONDICIONES.

Para los dos Grados.

* Cualquier elemento o instalación, dentro de los que sean susceptibles de ubicar en la red viaria y su zona de protección, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal, ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos.

* Cualquier elemento edificado en los espacios sometidos a esta zona de Ordenanza, dentro de los que sean susceptibles de serlo, individualmente considerado, tendrá una superficie máxima construida de ocho metros cuadrados (8,00 m².), y una altura máxima de tres metros (3,00 m.).

Para el Grado 2º.

* Específicamente se significa que sobre este suelo se podrá disponer los elementos y pantallas anti-ruido previstos para el ámbito, previa autorización del titular de la carretera (travesía).

* A través de esta zona se permite el acceso peatonal y vehicular a otras previstas en el sector. Este acceso no tendrá un ancho superior a los 3 metros en parcelas residenciales y 5 metros en parcelas dotacionales.

Artículo 43. Medidas generales de protección del medio ambiente.

Sin perjuicio de lo que se significa en los puntos que siguen, son de obligado cumplimiento al ámbito todas las determinaciones de carácter ambiental que puedan surgir como determinaciones específicas en los respectivos instrumentos de evaluación ambiental que pudieran redactarse para el control del ruido, vertidos, etc., en desarrollo del presente plan parcial del sector.

1. Aplicación del Decreto 26/2017, de 14 de marzo, por el que se declara la zona especial de conservación "Cuencas de los ríos Alberche y Cofio" y se aprueban su plan de gestión y el de la zona de especial protección para las aves "Encinares del río Alberche y río Cofio".

Determinaciones para la protección de la fauna existente en el ámbito.- En los vallicares de la zona es posible encontrar poblaciones de Topillo de Cabrera (vulnerable), por lo que para evitar que las actuaciones puedan afectar de forma apreciable y éstas puedan ser viables, será necesario que, previamente al inicio de obras de cualquier tipo (urbanización o edificación), especialistas en la especie recorran el trazado para localizar las posibles colonias existentes y, en su caso, se pueda proceder al traslado de los ejemplares que se puedan encontrar a otras zonas próximas y aptas para esta especie. Todo ello con cargo al Proyecto de Urbanización.

2. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental estatal y de la Ley 16/2002

Se aplicarán los procedimientos ambientales correspondientes a los proyectos que así prevea de acuerdo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

3. Medidas correctoras.

Se aplicaran las medidas correctoras propuestas en el Estudio Estratégico Ambiental.

4. Procedimiento de licencias.

Se cumplirá, especialmente, en lo relativo a licencias, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada ley.

5. Medidas a adoptar para el ahorro efectivo y disminución del consumo de agua.

Se dividen en dos áreas: a) en la edificación, y b) en el espacio público.

a) Medidas para ahorrar agua y racionalizar el consumo de agua en la edificación y el espacio privado (jardines, etc.).

- En la edificación
 - ✓ Si existe una presión superior a 30 m.c.a. en la acometida se instalarán válvulas de control de presión. El tarado de las válvulas permitirá en el punto más alejado de la instalación dicha presión.
 - ✓ Se dispondrán dispositivos de ahorro en grifos y duchas.
 - ✓ Se aislarán convenientemente las canalizaciones de agua caliente para evitar decalajes de tiempo en la utilización del agua.
 - ✓ Instalar sistemas de refrigeración por bomba de frío o calor por aire. Si se disponen sistemas de refrigeración por agua serán de circuito cerrado.
 - ✓ Se establecerá un calendario de mantenimiento periódico para comprobar y eliminar fugas en el Libro del Edificio.
- Zonas verdes de jardines privados
 - ✓ Escoger plantas autóctonas, de igual manera que en el espacio público.
 - ✓ Utilizar plantas tapizantes o cobertoras que protegen el suelo de la insolación y la escorrentía.
 - ✓ Instalar sistemas de riego por goteo, difusión o aspersión.
 - ✓ Usar un circuito de agua recirculada para las fuentes y los estanques.
- Piscinas
 - ✓ Cubrir la piscina en los meses que no se utiliza, sin vaciarla, y conectar la depuración regularmente.

- ✓ Instalar un sistema de depuración de circuito cerrado.
 - ✓ Es mejor que utilizar piscinas municipales y colectivas, en vez de tener una piscina privada, donde el consumo de agua es muy elevado.
- Zonas comunes
 - ✓ Usar aspiradoras, recoge-hojas, cepillos y escobas para la limpieza de las zonas comunes.
 - ✓ No se permitirá limpieza por chorro de agua.
- b) Medidas para ahorrar agua y racionalizar el consumo de agua en el espacio público.
- No disponer bocas de riego en el viario. Si se requiere el baldeo del mismo necesariamente habrá que hacerse mediante cuba con agua regenerada.
 - Los árboles que se proyecten en el viario deberán regarse, en su caso, mediante sistemas de goteo.
 - En las zonas verdes aplicar el sistema de riego adecuado. Para ello se deberá:
 - ✓ Diseñar un sistema de riego acorde a las necesidades de la zona climática.
 - ✓ Usar sistemas automáticos de riego, a ser posible de goteo para los árboles y arbustos, y de difusión o aspersión para otras especies.
 - ✓ Determinar la dosis de riego óptima para no desperdiciar agua. Evitar las escorrentías.
 - ✓ Usar “acolchados” en el suelo en las zonas en las que no haya sombra para evitar la evaporación del agua.
 - ✓ No regar en las horas centrales del día cuando hace más calor que favorece la evaporación.
 - ✓ Regar al anochecer. Es mejor para las plantas y se evitan pérdidas por evaporación.
 - ✓ Usar circuito de agua recirculada para las fuentes y los estanques ornamentales.
 - En cuanto a las especies vegetales a disponer:
 - ✓ Escoger plantas autóctonas.
 - ✓ Dentro de las mismas, las que menos requerimientos hídricos soporten.
 - ✓ Utilizar plantas tapizantes o cobertoras que protegen el suelo de la insolación y la escorrentía.

6. Infraestructuras

Se dispondrá de una banda de protección de infraestructuras, con ancho variable. Para la superficie afectada se cumplirá lo siguiente:

- a) Infraestructuras eléctricas. Para el desarrollo de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan Parcial se tomarán las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación a infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

Se prohíbe la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos y su cómputo como zonas verdes circunstancias que deberán ser recogidas como condicionantes en las fichas de los ámbitos.

Respecto a los tendidos eléctricos, en el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

- b) Gasoducto. Se cumplirán con lo dispuesto en la legislación sectorial.
- c) Evacuación de humos. Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.
- d) Redes públicas de comunicaciones electrónicas. Los proyectos relacionados con este tipo de instalaciones estudiarán su impacto visual. Se presentarán estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. En las zonas singulares (espacios protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones cuidarán su especial integración, con los métodos de mimetización que se consideren más adecuados.
- e) Aunque no sea objeto directo de este desarrollo, en el sector se localiza una zona para la implantación de un centro de transformación eléctrica. Su implantación deberá ser segura adoptando medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, conforme a lo establecido en el R.D. 1066/2001, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas. Se tendrá en cuenta la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de futuras estaciones radioeléctricas, para minimizar, en la medida de lo posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles como escuelas, centros de salud, hospitales, parques públicos, etc.

Además, estas instalaciones se ajustarán a lo establecido en el R.D. 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, en la medida que sea de aplicación en base a las determinaciones de su entrada en vigor, cuyo primer objetivo es la

protección de las personas y la integridad y funcionalidad de los bienes que puedan resultar afectados por estas instalaciones. En caso que no sea de obligatorio cumplimiento, lo será el Real Decreto que resulta derogado por aquel, el R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, hasta la efectiva entrada en vigor del anterior.

7. Protección de la vegetación y Zonas verdes

Las zonas verdes se tratarán como áreas especializadas de esparcimiento, sin vinculaciones con espacios libres de otro carácter y, en especial, con los elementos lineales de protección de infraestructuras.

En el caso ineludible de apeado de árboles existentes se formulará una valoración según la normativa vigente. Si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiese el talado de algunos de los árboles existentes se realizará la plantación equivalente en el mismo ámbito reservando como zona verde la superficie suficiente para su ejecución. En este sentido, siempre será preferible el transplante de los pies arbóreos, sobre todo los no sustituibles en vivero y siempre que su estado fitosanitario lo permita, a la valoración y plantación de nuevo arbolado, aunque sea de crecimiento rápido.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando que sean resistentes y de fácil conservación.

Las especies vegetales a utilizar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos.

En el momento de la urbanización del sector se reservará de la capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos. Para ello se procederá a la retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal. Tras la fase de desbroce se realizará la recogida de la capa de tierra vegetal de mayor valor, que será apilada en montones en espacios especialmente señalados y señalizados para ello. Estos espacios deberán disponer de protección contra el viento. Para evitar el deterioro de las características iniciales de la tierra, se evitará su apilamiento en montículos superiores a 1,5 metros así como su mezcla con materiales de escombros u otros residuos. El tiempo de apilado se limitará a un plazo que no superará los 12 meses.

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

Al objeto de minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población (alergias y asma) derivado de la implantación de nuevas cubiertas vegetales o arbolado en las zonas verdes proyectadas, se recomienda que se prioricen la plantación de especies arbóreas y herbáceas que no tengan polinización anemófila (a través del aire) que

puedan producir los tipos de pólenes con más incidencia de alergias en la Comunidad de Madrid, plátano, olivo y arizónicas principalmente, evitando en lo posible estas especies vegetales.

8. Protección del medio urbano

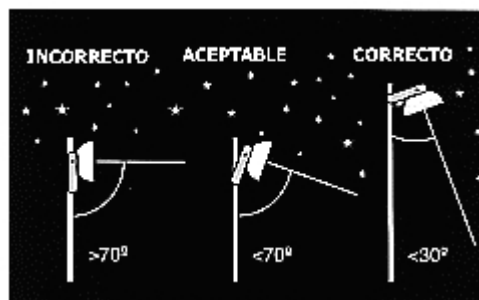
Teniendo en cuenta que la zona de estudio se hace muy visible desde la M-507 y desde las viviendas e instalaciones del otro lado de la carretera, y no conociendo, a este nivel de plan, los proyectos arquitectónicos que van a llevarse a cabo, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios que puedan generar un grave impacto visual.

9. Protección del medio nocturno.

Para minimizar el consumo energético se utilizará en toda la red tecnología led para el alumbrado público, tanto en espacios libres como en viario.

En orden a evitar la reflexión o refracción de la luz hacia el hemisferio superior de la luminaria, y así reducir el resplandor luminoso nocturno, se determina el empleo de luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

- i. Se instalarán focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.
- ii. Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- iii. Se utilizará la potencia lumínica necesaria para cubrir las necesidades del polígono sin perjudicar a la fauna.
- iv. Se iluminará hacia el suelo y se deberá utilizar una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz.



- v. Se utilizará luz roja en lugar de azul o blanca. Radiaciones sobre los 600 m, ya que en la franja del rojo, son casi invisibles para la mayoría de organismos.

10. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid

Se cumplirá la Ley 5/2003, de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid. Deberá asegurarse su cumplimiento.

11. Vertidos. Destino de los residuos inertes generados.

Se cumplirá con el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 y el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

12. Respecto al agua de riego.

En caso de la posible utilización de agua reciclada para el riego se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 109 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en donde se establece que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa.

Si en alguna de las distintas fases del desarrollo del sector se optara por utilizar agua regenerada para riego, por conexión con las aguas provenientes de la EDAR, se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el *R.D. 1602/2007, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas*, así como los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la Salud Pública. Dichas aguas contarán con la preceptiva autorización administrativa y con carácter previo a su utilización deberán contar con un informe sanitario vinculante emitido por la Consejería de Sanidad (Dº Gral. de Ordenación e Inspección) conforme al artículo 4.3 de la precitada norma, no pudiéndose llevar a cabo el riego con dicha agua regenerada hasta contar con el preceptivo informe.

Los riegos por aspersión en medio urbano están considerados dispositivos de riesgo de proliferación y dispersión de *Legionella*, estando sujetos a requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en el R.D. 865/2003, de 4 de julio, *que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis*. Entre los criterios a aplicar están:

- El riego estará convenientemente señalizado mediante carteles.
- Se efectuará siempre en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
- Se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo.
- En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 metros.

13. Contaminación acústica y vibratoria

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

14. Calidad hídrica.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito que se ordena al sistema integral de saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito que se ordena quedará garantizada con la puesta en servicio de la ampliación de la EDAR de Villa del Prado.
- La red de saneamiento del sector será separativa, integrando las aguas residuales (negras) al sistema general municipal, y las aguas pluviales verterán en el Arroyo de Juanes.
En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de la parcela, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito, que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. Las aguas pluviales se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.
La red de pluviales deberá calcularse para aceptar la escorrentía. Los cálculos de caudal de aguas pluviales del Sector deberán ajustarse en el proyecto de urbanización de tal forma que se garantice la capacidad de la red interior proyectada.
- De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el sector no será superior al caudal aportado por la actuación de 117,58 m³/día, que se tratarán en la depuradora de antes citada. La red de saneamiento se conectará al Colector de titularidad de la Comunidad de Madrid.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de

aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

- Se deberá asegurar la viabilidad del abastecimiento del nuevo desarrollo propuesto mediante informe del Ayuntamiento y/o Canal de Isabel II como entidades responsables del mismo. Los Proyectos que desarrollen esta normativa deberán contener medidas tendentes al ahorro de agua.
- En el caso de que se prevea la utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego.
- Los Promotores del presente plan deberán contribuir a las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece el artículo 21 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de la normativa urbanística de aplicación.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento, cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al ente gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento quien autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento de Villa del Prado deberá autorizar la admisión de caudales aportados por el sector para garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.
- Respecto del diseño de las redes de distribución de agua para el consumo humano, estas serán en lo posible de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten el estancamiento y la contaminación o el deterioro de la calidad del agua distribuida, y dispondrán de mecanismos que permitan su cierre por sectores, con objeto de poder aislar áreas ante situaciones anómalas, y de sistemas que permitan las purgas por sectores para proteger a la población de posibles riesgos para la salud.

En el caso de nuevas redes o conducciones con longitud superior a 500 metros, depósitos o remodelación de la red existente de abastecimiento, se deberá contar con el informe sanitario vinculante emitido por la autoridad sanitaria que en la Comunidad de Madrid es la Dirección General de Sanidad Ambiental. A la puesta en funcionamiento de la nueva instalación, la Autoridad Sanitaria emitirá otro informe sanitario vinculante

que indicará las condiciones de uso y control que deberán seguirse, sin el cual no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable en la instalación.

15. Vigilancia de Plagas Urbanas.

En la fase de urbanización del sector, un punto crítico es la posible dispersión de artrópodos y roedores al núcleo urbano de Villa del Prado. Los procesos de urbanización implican la destrucción de nichos ecológicos de roedores y artrópodos, principalmente, con el consiguiente peligro de proliferación y dispersión de éstos al entorno residencial próximo, por lo que es imprescindible implantar en esta fase de obras un Sistema de Vigilancia de Plagas, y en el caso de que se detectara problemática al respecto, implantar las medidas de control a través de Empresa autorizada, coordinado las actuaciones en este sentido con el programa de vigilancia y control municipal del plagas del Ayuntamiento de Villa del Prado.

Madrid, noviembre, 2025.

Conforme:

Por la **COMISIÓN GESTORA:**

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: **Santos López Colón.**
Arquitecto y Urbanista.

ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO NORMATIVO N° 1: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

A) Normas para Proyectos De Urbanización. Consideraciones previas.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para desarrollar el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, cumplirán en todo caso con las determinaciones contenidas en Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento, Artículos 67 al 70. Además se estará a lo dispuesto al efecto en el Artículo 97 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con las precisiones establecidas en el Artículo 80 de este mismo cuerpo legal.

B) Aplicación de las Normas que provienen del planeamiento general.

Con carácter general, y en lo que no se modifiquen por las Normas que a continuación se determina, serán de aplicación al desarrollo material del Plan Parcial las NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN (CAPÍTULO 6º) DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLA DEL PRADO (MADRID), que se dan aquí por reproducidas.

C) Medidas a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial.

Estas medidas deberán ser tenidas en cuenta con carácter previo a la redacción del Proyecto de Urbanización a que de lugar el Plan Parcial del Sector 02.

1.- En caso de que existan excedentes resultantes del movimiento de tierras, el Proyecto de Urbanización señalará una o varias zonas aptas para el depósito de los mismos, así como una partidaalzada necesaria para la correcta restauración de esas zonas.

2.- Como medida tendente a la protección del ciclo del agua en el ámbito y de conformidad con la legislación aplicable en la materia, el Proyecto contendrá los cálculos necesarios para garantizar la existencia de sistemas de evacuación de suficiente capacidad, teniendo en cuenta la alteración de drenaje natural esperada.

3.- Según se recoge en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo correspondiente a la fase de consultas previas:

a) *“En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas”.* Es el caso por ejemplo de los pasos de los viales sobre el arroyo Juanes.

b) El Proyecto incluirá asimismo los cálculos necesarios para garantizar que las infraestructuras de abastecimiento transporten los volúmenes necesarios para satisfacer las nuevas demandas. En la fase de desarrollo del Plan Parcial, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

c) La red de evacuación de aguas residuales contará con *“una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.”*

d) *“Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.”*

e) El Proyecto de Urbanización contemplará sistemas de riego para las nuevas zonas verdes, excepto aquellas en las que se busca una mayor naturalidad, como es la franja de zona verde donde se sitúa el arroyo Juanes. En caso de reutilización de aguas depuradas para riego de zonas verdes, se requerirá concesión administrativa. En el apartado del Plan Parcial donde se recogen las Normas para los futuros Proyectos de urbanización, figura que la instalación de riego contará *“preferentemente con salida de agua a través de aspersores o difusores, admitiéndose también las instalaciones de riego por goteo, al objeto de procurar un mínimo consumo de agua potable para estos fines”.*

4.- Con el objeto de evitar posibles daños a la calidad de las aguas del medio receptor, en la red de pluviales proyectada, previo al vertido al arroyo, se colocará una arqueta con reja aliviadero y by-pass y un equipo de desarenado y desengrasado.

5.- El Plan de Gestión del Espacio Protegido Cuencas y encinares de los ríos Alberche y Cofío prohíbe la introducción de especies alóctonas, tanto fauna como flora. Así, la elección de especies vegetales a implantar en los diferentes trabajos de ajardinamiento y restauración se hará evitando la introducción de dichas especies vegetales, especialmente aquellas de carácter invasor como *Ailanthus altissima*, *Gleditsia triacanthos*, *Crepis bursifolia*, *Datura stramonium*, *Paspalum dilatatum*, *Sporolobus indicus* y *Arundo donax*.

6.- Para la zona verde delimitada en las inmediaciones del arroyo Juanes se diseñará un ajardinamiento lo más natural posible en forma de bosque de galería, teniendo en cuenta la presencia de un cauce.

7.- En caso de que en los espacios residenciales previstos se disponga arbolado en alineación, las dimensiones de alcorque serán de al menos 1,20 m², siempre que sea posible, para permitir correcto desarrollo de los árboles.

8.- Preferentemente los nuevos contenedores de reciclaje situados en el ámbito estarán enterrados.

9.- Según se recoge en el Estudio acústico incluido en el Anejo nº 4 del presente EAE/EIA: *“Se prevé la utilización en toda la nueva urbanización de asfalto poroso que contribuya a disminuir los niveles de ruido generados por el tráfico rodado.”*

10.- Si en el centro de transformación previsto se utilizan aparatos o transformadores que contengan más de 50 litros de aceite mineral, se dispondrá de un foso de recogida de aceite con revestimiento resistente y estanco, teniendo en cuenta en su diseño y dimensionado el volumen de aceite que pueda recibir.

11.- En el apartado del Plan Parcial donde se recogen las Normas para los futuros Proyectos de urbanización, figura lo siguiente: “*Salvo en cruces bajo calzada o en zonas terrizas públicas, todas las canalizaciones de energía eléctrica de nueva implantación, tanto en media como en baja tensión, serán subterráneas y colocadas bajo las aceras de la ordenación*”. Esta medida reducirá el impacto paisajístico de la actuación.

12.- A fin de conseguir un rendimiento energético elevado y reducir la contaminación lumínica, se emplearán luminarias con pantallas opacas en su parte superior y de bajo consumo.

13.- Como medidas tendentes a la recuperación del suelo, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Los residuos y materiales de obra sobrantes deberán ser retirados de la zona y llevados a lugar apropiado y autorizado.

- Las superficies que resulten al final de las obras sin vegetación, por efecto de las mismas y no estén ocupadas por elementos relacionados con la actividad, deberán ser restauradas en sus condiciones iniciales al final de la fase constructiva, con el doble fin de protección contra la erosión y paisajístico.

14.- El Presupuesto del Proyecto de Urbanización incluirá las partidas correspondientes para la ejecución de las medidas de protección resultantes del trámite ambiental y para la vigilancia ambiental durante las obras.

D) Determinaciones de ejecución de carácter previo a las obras de urbanización.

Determinaciones para la protección de la fauna existente en el ámbito.- En los vallicares de la zona es posible encontrar poblaciones de Topillo de Cabrera (vulnerable), por lo que para evitar que las actuaciones puedan afectar de forma apreciable y éstas puedan ser viables, **será necesario que, previamente al inicio de obras de cualquier tipo** (urbanización o edificación), especialistas en la especie recorran el trazado para localizar las posibles colonias existentes y, en su caso, se pueda proceder al traslado de los ejemplares que se puedan encontrar a otras zonas próximas y aptas para esta especie. Todo ello con cargo al Proyecto de Urbanización.

Determinaciones en relación con la protección del patrimonio histórico.- Con anterioridad a la ejecución de cualquier movimiento de tierras en la zona de actuación se realizará una Intervención Paleontológica. La intervención deberá ser realizada por un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

E) Determinaciones para las diferentes infraestructuras y obras de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, como normativa de tipo general, los Proyectos de Urbanización relativos al Sector S-02 "La Florida", se ajustarán a las siguientes especificaciones técnicas:

Red viaria.

- *El afirmado de los viales de nueva ejecución previstos, estará constituido por una capa de base de hormigón en masa tipo HM-15 (de 15 N/mm². de resistencia característica), de 20 cm. de espesor mínimo, a colocar bajo una capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente, tipo D-12 y de 6 cm. de espesor. En todos los casos los espesores indicados, se refieren al que ha de presentar la respectiva capa, una vez puesta en obra y después de compactada. Las capas de firme definidas anteriormente, se colocarán directamente sobre la superficie de explanación, conseguida a base de realizar terraplenados o excavaciones, hasta alcanzar las cotas indicadas en los perfiles longitudinales que se adjuntan en el presente proyecto (plano nº 14).
- *Salvo en el entorno de la glorieta de nueva implantación en la carretera regional M-507, en donde se utilizará bordillo prefabricado de hormigón, con sección achaflanada de 14x17x28 cm. de dimensiones, la separación de calzadas y aceras se realizará, por uniformidad con los demás viales de la zona (sector S-01 y unidades de ejecución UE-12 y UE-13), mediante un bordillo montable del mismo material, con sección de 4x20x22 cm. El motivo de utilizar esta clase de bordillo es que, dada la reducida dimensión que presentan los frentes de parcela propuestos, no es conveniente la ejecución de barbacanas para acceso rodado a las parcelas, debido a que quedaría muy poco espacio entre cada dos consecutivas. La separación de aceras con zonas sin pavimentar se realizará con un bordillo del mismo tipo, pero con sección de 11x14x20 cm. Este mismo tipo de bordillo, en situación semienterrada, se colocará en la delimitación de las calzadas con aparcamientos en línea anejos a las mismas, en los casos en que se produzca cambio de pendiente transversal con relación al carril al que se adosa (cambio de vertiente) o dispongan de afirmado de diferentes características. En delimitación de isletas reguladoras de tráfico de nueva implantación, en su caso, se utilizará un bordillo del mismo material, también con 4x20x22 cm de dimensiones. La última cifra se refiere, en todos los casos, a la dimensión de altura del bordillo. Todos los bordillos a colocar serán de la denominada calidad “doble capa”.
- *El afirmado de las aceras estará constituido por una primer capa de base de hormigón tipo HM-15, (de 15 N/mm². de resistencia característica), en 12 cm. de espesor mínimo. El acabado superficial se hará a base de baldosa hidráulica de colores a determinar, de 30x30 cm. de dimensiones, con su cara superior formando listas longitudinales. Se realizará un adecuado enlechado y lavado de las baldosas y se formará una junta transversal, cada 6,00 m. aproximadamente, que será posteriormente sellada. Con el fin de conseguir el adecuado nivel de apoyo de las capas de firme de aceras, se completará la explanación general de tierras con una capa de relleno y regularización de arena de miga, o material granular similar, y del espesor necesario, debidamente nivelada y compactada. En esquinas y acceso a pasos de peatón, se colocará un pavimento diferenciado para advertencia a minusválidos, realizado con

baldosa de tacos de 20x20 cm. de dimensiones y en color gris.

- * Se proyectará una completa señalización vial, tanto vertical como horizontal, al objeto de procurar suficiente información y seguridad al tráfico de peatones y vehículos. La señalización horizontal será realizada con pintura acrílica reflectante o termoplástica en frío de dos componentes, de larga duración, y con adición de microesferas de vidrio. Las señales de tráfico serán reflectantes, de 70 cm. de lado o diámetro, salvo en las que se coloquen en accesos desde carreteras provinciales o estatales, en donde serán de 90 cm.

Redes de abastecimiento y distribución de agua.

- * El suministro de agua potable a las viviendas y demás edificaciones a implantar en el Sector, procederá de la red municipal de distribución de agua existente.
- * De acuerdo con las determinaciones al efecto del Canal de Isabel II, el caudal medio demandado por la actuación será:

	Sup edificable (m2c)	Dot agua unit (l/m2e y día)	Dot. Agua (l/día)
Residencial unifamiliar	13.239,54	9,5	125.775,63
Actividades económicas	1.159,44	8	9.275,52
Dotacional público	1.305,47	8	10.443,76
Zonas verdes (*)	6.395,20	1,5	9.592,80
(*) Superficie de suelo.		l/día:	155.087,71
		m3/día:	155,09

- * Las dotaciones de agua unitaria se recogen en las Normas Para Redes de Suministro de Agua del Canal de Isabel II. Se obtiene un caudal medio de 1,79 l/s.
- * Para riego de zonas verdes de uso público fija 40 m³/ha/día, siempre que la superficie a regar no supere 3 ha. (para superficies de riego superior esta magnitud, el agua deberá obtenerse de fuentes alternativas, distintas a la red municipal de distribución).
- * El caudal punta a considerar (Q_p), de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas por el Canal de Isabel II para su estimación, ascenderá a:

$$Q_p = (1,4 \times [2,8 / (Q_m)^{0,5}]) \times Q_m \leq 3 \times Q_m = 5,37 \text{ l/s.}$$
- * Independientemente de lo anterior, y de manera simultánea aunque ello resulte muy improbable, será necesario disponer en la red de una previsión de 8,333 l/sg., para atender a las necesidades de una eventual extinción de incendios, que corresponde al consumo de los hidrantes de 80 mm. de salida, que serán dos funcionando al

mismo tiempo, según exige la normativa vigente al efecto y ello con independencia del número de hidrantes a instalar en cada caso particular.

- * Las secciones de tubería de toda red de distribución serán diseñadas de forma tal, que la presión manométrica en el punto de cualquier acometida domiciliaria no sea inferior a 20 mca., por encima de la cota del punto más elevado a suministrar. Si la presión disponible en la red municipal de distribución no permite alcanzar esta condición, será necesaria la instalación de un grupo de presión que garantice, al menos, la referida presión residual en el peor de los casos. A su vez, en condiciones normales de funcionamiento, se recomienda que la presión en la red no supere los 0,60 MPa. La presión mínima no será inferior a 0,25 MPa. ni al 75% de la presión estática, en cualquier caso.
- * Las nuevas canalizaciones de distribución se habrán de diseñar de manera que resulte una red mallada en toda su extensión, con las ventajas que ello implica en aras a mejorar las condiciones de servicio y el equilibrado de presiones de la nueva implantación. Toda la instalación discurrirá enterrada en zanja, debajo de las calzadas de los viales proyectados o existentes, y en general situadas a un metro de distancia del bordillo que separa la acera de la calzada respectiva. **Las tuberías y la instalación de distribución de agua, en general, cumplirán escrupulosamente con la normativa exigida por el Canal de Isabel II.**
- * Se colocarán válvulas de corte de compuerta en cada ramal, a fin de poder independizarle en caso de avería sin afectar al resto del abastecimiento. Las válvulas irán alojadas en el interior de arquetas registrables, de fábrica de ladrillo.
- * Se preverá una instalación de riego para servicio de las zonas destinadas a jardines públicos, preferentemente con salida de agua a través de aspersores o difusores, admitiéndose también las instalaciones de riego por goteo, al objeto de procurar un mínimo consumo de agua potable para estos fines. En cualquier caso, se utilizará una única red para la distribución de agua y para el riego, en función del reducido tamaño de las áreas a suministrar y la mínima superposición en el uso simultáneo de agua en las mismas. **Se prohíbe el uso de bocas de riego, tanto en el viario como en zonas verdes.**
- * Se instalarán hidrantes para uso exclusivo de bomberos, de manera que ningún punto de la nueva ordenación resulte ubicado a más de 100 m. de alguno de ellos, medidos a lo largo de los viales de la propia urbanización, susceptibles de ser utilizados por el tráfico rodado, cumpliendo de esta manera con la normativa oficial de aplicación, en materia de protección contra incendios. En todos los casos, la tubería de la que se derive el hidrante deberá tener un diámetro no inferior a 100 mm., al objeto de asegurar caudal y presión suficientes para la finalidad requerida. Los hidrantes tendrán acceso directo desde los viales proyectados o existentes y se colocarán necesariamente en disposición enterrada.

- * De acuerdo con la normativa establecida por el Canal de Isabel II, de obligado cumplimiento, no se podrán instalar bocas de riego a lo largo de los viales, para baldeo y limpieza de los mismos, debiéndose realizar estas operaciones, en su caso, por medio de camiones cisterna y con agua reciclada o de procedencia alternativa a la red de distribución.
- * La red de distribución proyectada irá dotada de ventosas en los puntos altos y desagües en bajos, conectándose éstos a la red general de saneamiento existente o de nueva implantación, por medio de tubería rígida de pvc.
- * Salvo en acometidas domiciliarias y redes locales de riego, la tubería a utilizar será de fundición dúctil con uniones de tipo junta automática flexible. La tubería será de calidad serie K=9, capaz de soportar para una presión máxima de 64 bar (en 100 mm. de diámetro), 55 bar (en 150 mm.) y 44 bar (en 200 mm.), con revestimiento interior de mortero de cemento blanco y exterior de zinc y barniz bituminoso. Los ramales generales de distribución a colocar no tendrán un diámetro inferior a 100 mm., a pesar de que por el cálculo estricto sí se pudiera, como corresponde a núcleos de población superior a 5.000 habitantes, de acuerdo con la normativa establecida al efecto por el Canal de Isabel II.
- * Las acometidas domiciliarias deberán ser independientes para cada propiedad individual, y contar con llave de paso alojada en arqueta integral registrable y armario de acometida y medida, normalizados por el Canal de Isabel II, situados ambos en lugar de acceso y uso público. El armario de medida podrá situarse enterrado bajo la acera o zona terriza aneja, o bien, en su caso, empotrado en el muro de cerramiento de la parcela de la correspondiente propiedad, siendo preferible esta última situación. La tubería será de polietileno de media densidad, con calidad PE-80.
- * Según las últimas instrucciones dictadas por el Canal de Isabel II, en los ramales de distribución de agua de nueva implantación, no se contemplará la instalación de dispositivo de purga alguno, hasta ahora habituales a fin de procurar el desagüe y limpieza así como, en su caso, la evacuación de aire ocluido en la canalización. Las continuas pérdidas incontroladas de agua derivadas de la instalación de estos elementos, ha hecho desistir finalmente de su implantación.

Redes de saneamiento y drenaje.

- * Se prevé la implantación de una red de saneamiento de tipo separativo, esto es con tuberías independientes, una para acoger las aguas residuales y otra para las pluviales que se deriven de la ordenación propuesta.
- * En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de la parcela, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito, que conducirá dichas aguas hasta la red de colectores y emisarios de

titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II. Las aguas pluviales se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

* La previsión de caudal de aguas residuales a considerar, será idéntica a la que contempla la normativa interna del Canal de Isabel II para este tipo de instalación y, según la misma, sin considerar punta de consumo alguna. Este caudal se ha determinado a través del Informe del Decreto 170/1998.

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el sector S-2 La Florida, no será superior a 117,58 m³/día.

* Todas las conducciones irán alojadas en zanja, siguiendo el trazado de los viales de nueva implantación o existentes, o bien a través de espacios libres de uso público. A fin de no ocupar espacio bajo las aceras, en donde se instalarán otros servicios, las tuberías que discurren por los viales interiores de la futura urbanización, se colocarán por el eje de los mismos, con un recubrimiento de tierras de al menos un metro, por encima de la generatriz superior de la tubería. En caso de que en algún tramo no sea posible alcanzar este recubrimiento, la tubería se protegerá adecuadamente con un refuerzo de hormigón en masa.

* En general, los ramales para conducción, tanto de aguas pluviales como de residuales, se construirán con tubería de PVC-U estructurado corrugado doble pared color teja SN8 (8 kN/m²), con uniones elásticas estancas a base de manguito y juntas de caucho sintético asegura la estanquidad de las alcantarillas y tiene un menor coste de mantenimiento. Se prefiere utilizar tubería de saneamiento de pvc, por su excelente comportamiento hidráulico en la conducción de aguas que contienen elementos sólidos, por la reducida pendiente a la que se ha de colocar en alguno de los tramos y porque, en estos pequeños diámetros, aún resulta suficientemente económica. Por funcionalidad y facilidad de inspección y limpieza de la instalación, la sección mínima a adoptar en cualquier alcantarilla o ramal será de 300 mm., a pesar de que por el cálculo estricto de la red, fuera posible colocar otras secciones de diámetro inferior, lo que además permite disponer de un margen adicional de seguridad. En los tramos de canalización a reforzar, en los que la tubería se colocará sobre solera y con recubrimiento lateral y superior de hormigón, se podrá utilizar tubería machihembrada ordinaria de hormigón centrifugado, puesto que en este caso el tubo se limita a ser un mero encofrado de la canalización.

* En todo tramo de red de alcantarillado de nueva construcción, en el ámbito objeto del presente Plan Parcial, la sección de las tuberías será tal que la velocidad de circulación del fluido en su interior esté comprendida entre un mínimo de 0,60 m/sg y un máximo de 5,00 m/sg. en la red de pluviales y de 3,00 m/seg. en la red de residuales, al objeto de evitar depósitos de materiales sólidos y estancamientos en caso de velocidades inferiores a la citada, o una abrasión excesiva en las paredes de la tubería,

si se producen velocidades superiores al límite de 3,00 m/seg. indicado.

- * Si resultara imprescindible la adopción de velocidades más altas de las señaladas se recurrirá al empleo de tuberías de elevada calidad, tales como fibrocemento especial para saneamiento o gres, justificando la procedencia y adecuación de la solución adoptada. Se procurará que esta circunstancia se presente en tramos los más cortos posible.
- * En ningún caso se podrán disponer cámaras de descarga automática en la cabecera del correspondiente ramal. La normativa vigente del Canal de Isabel II en estos momentos, prohíbe expresamente la instalación de este tipo de elementos, debido a las constantes pérdidas de agua que implican, derivadas a la habitual ausencia de mantenimiento que sufren. Es más económico, aunque quizá no tan funcional, realizar una limpieza de la red de saneamiento por medio de camión cisterna especial al efecto, cuando haya indicios de que se ha producido una obstrucción en la canalización colocada.
- * Se preverán suficiente número de sumideros de calzada, en ambas márgenes de los viales de nueva implantación, para recoger adecuadamente las aguas pluviales de escorrentía. La separación entre cada dos sumideros consecutivos no superará, en ningún caso, los cincuenta metros lineales. Dado que desaguarán en ramales de saneamiento de tipo separativo, podrán ser de tipo ordinario, es decir no sifónicos.
- * Se colocarán pozos de registro en los cambios de rasante y de alineación, así como en el punto de encuentro de dos ramales o en derivaciones de alguno de ellos y, si fuese necesario, otros intermedios para que en todo caso la distancia entre cada dos consecutivos no sea superior a 50 metros. Tendrán sección rectangular con dimensiones libres interiores de 1,00x1,20 m. al menos, o circular con diámetro interior libre no menor de 1,00 m.
- * Las acometidas domiciliarias se realizarán de forma que el punto de entronque con la canalización general proyectada se realice, en todos los casos, a un pozo de registro y nunca directamente a la tubería de la canalización general o por medio de una arqueta ciega a colocar en el punto de entrega.
- * En el desarrollo de la red de saneamiento, a realizar en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se tendrá en cuenta las siguientes normativas:
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones, O.M. de 28/7/74, del MOP.
 - Instalaciones de Salubridad: Depuración y Vertido, Norma Tecnológica de la Edificación, NTE-ISD O.M. de 9/1/74, BOE de 16/1/1974.
 - Reglamento de Instalaciones Sanitarias, Circular de la Comisión Central de Saneamiento, BOE 10/5/1968.

y, en general, cuantas disposiciones aplicables al efecto estén ya en vigor o se publiquen, durante el transcurso de la ejecución de las obras, tanto a nivel comunitario como municipal.

* El vertido de las aguas residuales a recoger en la ordenación objeto del presente proyecto, se realizará al ramal de la canalización general de alcantarillado municipal existente, que discurre a lo largo de la Avda. del Gurugú, en las proximidades del lindero nordeste del Sector en estudio. En particular, la conexión se realizará en los dos pozos de registro que en su día se dejaron para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01.

* El vertido de las aguas pluviales a recoger en la ordenación objeto del presente de Plan Parcial, se realizará directamente al cauce del arroyo de Juanes.

* Toda la red de saneamiento y drenaje a implantar deberá desaguar por gravedad, con suficiente pendiente, hasta llegar a los puntos de vertido final determinados, discurriendo a través de terrenos propios de la actuación, que serán objeto del nuevo viario, o por suelos de dominio público. En cualquier caso, las canalizaciones de desagüe de la red separativa propuesta en el sector se deberán ejecutar sin producir daño alguno a la vegetación existente, ni precisar la retirada de ninguna unidad de árbol.

Redes de alumbrado público.

* Con carácter general se utilizará tecnología led para toda la red de alumbrado público, con sistemas de gestión para su mayor eficiencia energética.

En orden a evitar la reflexión o refracción de la luz hacia el hemisferio superior de la luminaria, y así reducir el resplandor luminoso nocturno, se determina el empleo de luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento reflector o refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

* Se instalarán suficiente número de puntos de luz en los nuevos viales proyectados, como para que el nivel de iluminación media no baje de 15 lux en calzadas de calles principales (12 lux en calles locales), con un coeficiente de uniformidad media no inferior a 0,40 (0,30 en calles locales). Estos parámetros alcanzarán valores respectivos de 5-7 lux y 0,15-0,20, en sendas peatonales y zonas verdes.

* En todo caso, se garantizará que la iluminación en las aceras de las calles y zonas peatonales y espacios libre públicos no baja del 50% de los mismos valores que en el viario correspondiente en iluminación, con la misma uniformidad que para la calzada. En el estudio de iluminación quedará garantizado que no habrá espacios en sombra que deje la instalación de alumbrado público y que haga en los recorridos peatonales zonas peligrosas para su utilización por todo tipo de personas.

Estas medidas se adoptarán deducidas de la protección derivada del impacto de género, de familia y de infancia y juventud en el ámbito.

* En arterias principales, las luminarias se colocarán sobre columnas metálicas galvanizadas, pintadas o no, de altura no inferior a 8,00 m., con alojamiento registrable para ubicación de la caja de conexión y protección y equipadas con lámparas a instalar que garantizarán el objetivo señalado de iluminación y uniformidad.

* Se proporcionará iluminación a las zonas de jardines públicos de dotación obligatoria, con niveles de iluminación y uniformidad adecuados, que se realizará a base de puntos de luz tipo "farol Villa" sobre columna de fuste recto, del mismo estilo y altura no inferior a 4,0 m. Este mismo tipo de punto de luz se podrá instalar en calles locales.

* Se instalarán lámparas led, con un color de temperatura que determine el Servicio Municipal correspondiente, adecuado para una zona con uso principal residencial como la que nos ocupa, por su mayor rendimiento lumínico y por su menor consumo y costo de mantenimiento. Las luminarias deberán ser cerradas, con superior coste de implantación, pero de mayor rendimiento y duración.

* La canalización de alimentación a los puntos de luz irá enterrada en todo su trazado, alojando los conductores en el interior de tuberías flexibles de polietileno reticulado de doble pared, lisa la interior y rizada la exterior, especial para canalizaciones eléctricas, y de 90 mm. de diámetro, dotados de alambre guía en su interior. Bajo aceras, los tubos se asentarán sobre un lecho arena de miga o de material granular fino de similares características, de 5 cm. de espesor.

* Las líneas de alimentación a los puntos de luz se realizarán con cable tipo UNE VV 0,6/1 kV. y serán dimensionadas de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto más desfavorable de cada circuito no supere el 3% de la tensión nominal, es decir 6,60 V.

* Se colocará un centro de mando para maniobra, protección y medida de la instalación de alumbrado público propuesta, en las proximidades del centro de transformación de nueva implantación previsto, equipado con los reglamentarios elementos de protección, medida, célula fotoeléctrica y reloj, para el funcionamiento automático o manual de la instalación respectivamente. Se preverá, mediante cualquiera de los dispositivos habituales para este fin, alumbrado alternativo para la noche, de manera que a partir de una cierta hora, la totalidad de los puntos de luz funcionen con menor intensidad luminosa. Esta situación de ahorro energético nocturno, no podrá conseguirse por medio del apagado de parte de los puntos de luz instalados.

Redes de distribución de energía eléctrica.

- * La red de media tensión a implantar en el sector, conectará en dos puntos con la existente en el entorno, ambos ubicados en el tendido aéreo que atraviesa de este a oeste los terrenos objeto de proyecto, en paralelo con el lindero sur de los mismos, propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola. En primer lugar, se realizará un empalme con la canalización subterránea que sube al primer apoyo del citado tendido aéreo, ubicado en el borde de la glorieta existente en el encuentro de las calles Luis Pesceto, Fray Luis de León y la Avda. del Gurugú. Desde este primer punto de conexión, la red de media tensión proyectada alimentará al centro de transformación de nueva implantación, para después conectar con el referido tendido aéreo en un nuevo apoyo, a colocar fuera del límite del sector en ordenación, en las proximidades de su vértice sur-oeste.
- * La instalación de energía eléctrica en baja tensión a realizar satisfará lo establecido en los Reglamentos vigentes, es decir en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 842/2002, de 2 de agosto, e Instrucciones Técnicas Complementarias MI BT, así como la normativa específica de la compañía suministradora de energía eléctrica, Iberdrola S.A., siempre que no se oponga a lo allí establecido. En particular, será de aplicación lo determinado en los Artículos 2, 3 y 4 de la normativa MI BT 010 y en los epígrafes 5 y 6 de la Norma Iberdrola MTDYC 1.10.14, de febrero de 1.995.
- * Salvo en cruces bajo calzada o en zonas terrizas públicas, todas las canalizaciones de energía eléctrica de nueva implantación, tanto en media como en baja tensión, serán subterráneas y colocadas bajo las aceras de la ordenación. Los cables se situarán directamente enterrados en zanja, salvo en pasos bajo calzada y zonas terrizas, en donde se alojarán en el interior de una tubería de pvc de 160 mm. de diámetro, asentada y reforzada con hormigón en mása, protegiendo los conductores con una banda continua de aviso de presencia, de plástico flexible con color llamativo, normalizada por la compañía eléctrica suministradora, Iberdrola S.A.
- * Las líneas de alimentación al nuevo centro de transformación serán realizadas por medio de una canalización enterrada compuesta de tres cables unipolares de aluminio, de 150 o 240 mm². de sección, tipo DHZ-1 o HEPRZ-1, 12/20 kV., con aislamiento de espesor nominal 5,5 mm. y cubierta de 3 mm. de espesor mínimo.
- * El centro de transformación de nueva implantación, preciso para el suministro de energía eléctrica en baja tensión al Sector en ordenación, dispondrá de uno o dos transformadores de 400 KVA. cada uno de ellos como máximo.
- * Las líneas de distribución interior de energía eléctrica arrancarán del nuevo centro de transformación, a construir para uso exclusivo del sector en estudio, y terminarán en el correspondiente armario de derivación a parcela, desde el que se realizará la acometida al armario de abonado correspondiente a cada acometida individual. En los terminales de cada circuito, y cuando la línea correspondiente abastece a una única parcela, tan solo será necesario el armario de abonado.

- * El cálculo de secciones de cable de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los citados reglamentos electrotécnicos, previendo en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010, según el grado de electrificación aplicable a cada vivienda o edificación especial, en función de su dimensión superficial o demanda de potencia esperada. La carga total de potencia demandada al centro de transformación de nueva implantación se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción, aplicando los coeficiente de simultaneidad en ella contemplados.
- * En la edificación destinada a dotaciones o equipamientos, de naturaleza público o privada, se preverá una dotación de 100 w. por metro cuadrado a construir, de acuerdo con la normativa contenida en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Instrucción MI BT 010, en su epígrafe 3.3, en edificios destinados a usos comerciales o de oficinas (terciarios en general), al desconocer el uso final que efectivamente tendrán.
- * En el dimensionamiento de las redes de distribución no serán de aplicación, para la fijación de las potencias de cálculo, los citados coeficientes de simultaneidad, contemplados por la vigente normativa, en función del número acumulado de acometidas que soporta. Por contra, si podrán aplicarse dichos coeficientes en la demanda requerida a los centros de transformación, que se hayan de establecer para la nueva ordenación, de acuerdo con la normativa interna de la compañía Iberdrola, S.A., de obligado cumplimiento.
- * Los conductores de las líneas de distribución serán dimensionados de forma tal, que la caída de tensión máxima en el punto más desfavorable de cada circuito no supere el 5% de la tensión nominal, es decir 11,00 V.
- * Se tendrá en cuenta el consumo del alumbrado público, estando todas las luminarias encendidas, con un factor multiplicativo de 1,8 sobre la potencia nominal de cada punto de luz, a fin de tener en cuenta el incremento de potencia solicitado en el encendido de lámparas de descarga como las que se han de instalar.
- * Los conductores serán de aluminio aislado, e irán colocados directamente enterrados en zanja, sobre un lecho de arena, recubiertos con otra capa de este mismo material y protegidos por un tubo de pvc, de 160 mm. de diámetro, llevando además una o más hilada de placas de pvc normalizadas, colocadas longitudinalmente a los conductores, en el caso de que discurra más de una línea simultáneamente por la misma sección. Se advertirá la presencia de los cables, colocando encima de ellos una banda de plástico de color llamativo, para que llame oportunamente la atención. En general, las conducciones discurrirán bajo zona terriza y, en su caso, bajo las aceras del viario interior a definir en la urbanización proyectada.
- * En zonas terrazas y cruces bajo calzada se protegerán los conductores alojándolos en el interior de tubos de pvc, de 160 mm. de diámetro, asentados y recubiertos con

una envolvente de hormigón. Salvo en los eventuales cruces bajo calzada, las conducciones discurrirán bajo las aceras o, en su caso, zonas terrizas del viario definido en la urbanización proyectada.

- * En un mismo nivel de la zanja no se situarán más de cuatro líneas, sea bajo acera o calzada, de manera que será necesario colocar tantas hiladas de conductores como sean precisas, al objeto de instalar en cada tramo el número de líneas indicado en el plano de planta de la red de distribución. La disposición en caso de varias hiladas de cables, será análoga a la indicada cuando se trata de colocarlos en una sola.
- * Los armarios de derivación y de abonado, normalizados por la compañía suministradora, serán de poliéster reforzado de doble aislamiento, con cierre de puerta mediante llave triangular y con posibilidad de bloqueo por candado. En todos los casos irán protegidos por la preceptiva pica de toma de tierra, e irán colocados sobre un zócalo de fábrica de ladrillo macizo, debidamente enfoscada, o bien empotrados en los muros de cerramiento de parcela, y a la altura reglamentaria.

Red pública de comunicaciones electrónicas.

- * El presente proyecto de Plan Parcial prevé la colocación de una canalización enterrada para distribución de la red pública de comunicaciones electrónicas que, en general, discurrirá bajo las aceras y áreas no sometidas a tráfico rodado de la futura urbanización, cumpliendo en todo caso las determinaciones de los artículos 45 y 49.4 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la posibilidad de implantación de cualquier operadora de telecomunicaciones en los términos y con las condiciones que se determinan en la misma.
- * Se prevé una doble acometida con la nueva red pública de comunicaciones electrónicas a proyectar, a las redes generales existentes en el entorno del sector, a realizar desde sendas arquetas de señalización, existentes en la margen izquierda de la Avda. del Gurugú, en el mismo borde nordeste de la ordenación. Estas arquetas se dejaron en su día para este fin, al realizar las obras de urbanización del colindante sector urbanizable S-01, y se sitúan en la prolongación de las canalizaciones subterráneas colocadas en las calles Luis Valverde y Fuentecita respectivamente.
- * Se preverá la acometida domiciliaria individual a cada parcela edificable para el uso característico, para la dotacional privada y la destinada a equipamientos municipales.
- * Excepto las que se colocarán en el interior de cada parcela, al final de su correspondiente acometida domiciliaria, todas las demás arquetas se ajustarán a la normativa aprobada a que hace referencia la legislación en la materia.
- * El trazado de la red pública de comunicaciones electrónicas que se proponga deberá

ser aprobado por los servicios técnicos que en su competencia les corresponda, así como el seguimiento de las obras de la instalación.

- * Todos los materiales y elementos de la red proyectada cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la legislación y normativa vigentes al momento de su ejecución.
- * Las determinaciones materiales para la ejecución de canalizaciones y arquetas, y todo tipo de dispositivos que demande la red pública de comunicaciones electrónicas, se someterá a las que dimanen directamente del art. 49.5. de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, de tal manera que las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas tengan en cuenta y cumplan, sin ninguna condición restrictiva en el instrumento, con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/CENELEC, etc.).

Redes de distribución de gas.

- * En principio, este Plan Parcial no contempla instalación enterrada de distribución de gas, al no disponer aún de red general de alimentación de este servicio, el municipio en el que se ubica la actuación y desestimarse la implantación de depósitos centralizados de almacenamiento, que ocupan un considerable espacio, son costosa conservación y que en pocos años dejarían de estar en servicio. Sin perjuicio de lo anterior, y en previsión de que cuando se verifique el desarrollo de la actuación en estudio, ya se disponga de esa red general de alimentación, a continuación se indican las condiciones exigibles a la eventual red de distribución, que se pudiera instalar en el Sector.
- * Para el proyecto de red de distribución de gas se habrán de tener en cuenta, en todo momento, las indicaciones y normativa de la Compañía Madrileña Red de Gas y, según las mismas, considerar una red enterrada de tuberías que discurrirán, en general, bajo las aceras de los nuevos tramos de vial a ejecutar.
- * Al comienzo de la nueva canalización de distribución, se colocará una válvula de sectorización homologada y cumpliendo las Normas NT-020-GN y NT-120-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, alojada en el interior de una arqueta registrable.
- * La canalización de distribución se realizará con tubería de polietileno de media densidad, con un mínimo de 63 mm. de diámetro, de calidad PE-80 UNE 53333-90 SDR-11, homologada y cumpliendo la norma NT-011-GN, para conducciones subterráneas de combustibles gaseosos, apta para una presión máxima de trabajo de 4 bar.
- * La tubería irá enterrada en zanja, con una profundidad media no inferior a 1,00 m.,

colocada sobre un lecho de arena de río y protegida por una capa del mismo material, relleno de la zanja con productos seleccionados y clasificados procedentes de la propia excavación, en capas de espesor no superior a 30 cm., colocando sobre la canalización una banda de señalización normalizada, en aviso de su presencia.

- * En la conexión de válvulas y demás piezas especiales a colocar, se utilizarán uniones electrosoldadas por termofusión.
- * Se dejará prevista la correspondiente acometida domiciliaria a cada parcela edificable resultante, utilizando tubería de idéntica calidad a la anteriormente mencionada para la red de distribución, en este caso con diámetro no inferior a 32 mm. Las acometidas, que deberán ser independientes para cada propiedad, terminarán en el correspondiente armario de regulación. Antes del armario se colocará una válvula de acometida enterrada, alojada en el interior de una arqueta de con tapa y marco de polipropileno normalizados.
- * Antes de poner en servicio la instalación, se deberá proceder a su purgado y a la realización de las pruebas de resistencia y estanquidad reglamentarias.

Acondicionamiento de espacios libres.

- * Deberá colocarse, con carácter obligatorio y a cargo del proyecto de urbanización, a redactar para el desarrollo del ámbito en ordenación, un adecuado ajardinamiento en los espacios libres destinados a Jardines Públicos, los denominados espacios de uso y dominio público, como complemento a la muy escasa vegetación y arbolado existentes en la actualidad.
- * De igual forma, en estas áreas se dispondrá la colocación de elementos de mobiliario urbano, consistentes en bancos en las áreas de esparcimiento y papeleras, un conjunto de aparatos para juegos infantiles y contenedores para recogida de basura, además de la instalación de alumbrado público y canalización de riego anteriormente indicados.

DOCUMENTO N° 5: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.

5. PLAN DE ETAPAS.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, como parte integrante del Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable sectorizado S-02 "LA FLORIDA", en el término municipal de Villa del Prado, determina básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se han de desarrollar las determinaciones de ejecución que prevé para dicho sector.

Por tanto se prevén los plazos en que se ha de desarrollar la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y su conexión con los generales de la ciudad, todo ello en coordinación con las determinaciones propias del planeamiento de rango superior al que se somete.

Con la ejecución del sector se completa el modelo territorial y residencial que se formula en el marco de las Normas Subsidiarias, y ello sin perjuicio de las determinaciones que al respecto determinan las Normas Subsidiarias que se desarrollan.

No obstante lo anterior, se da satisfacción a estas previsiones, ya que se completa el modelo territorial que se formula en el marco del planeamiento municipal de Villa del Prado.

5.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.

Entrando a considerar el desarrollo propio del sector a través de las determinaciones, así mismo, propias del presente Plan Parcial de Ordenación, se determina **un único polígono o unidad de ejecución** para el sector único que se determina: el sector urbanizable que acogerá el aprovechamiento lucrativo, coincidente en todo con el ámbito delimitado por el sector de suelo urbanizable sectorizado S-02 en su conjunto a través de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, y que queda definido a través de los Planos de Ordenación del presente Plan, siendo el sector urbanizable en donde se hacen efectivos los aprovechamientos de los titulares de suelos y derechos dentro del conjunto del citado Plan Parcial.

El sistema de actuación, de entre los previstos por la legislación del suelo vigente, adscrito al polígono de ejecución constitutivo de los sectores urbanizables, es el **sistema de compensación**, adoptándose para el desarrollo del mismo.

5.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones legales por cuanto respecta al desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (suelo urbanizable), incardinado en cualquier caso dentro de las previsiones que formula el planeamiento de rango municipal a que se somete el presente Plan Parcial de Ordenación, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villa del Prado, se definen a continuación los plazos que afectan al desarrollo del sector que se considera.

Se determinan una **única etapa** para el desarrollo efectivo del Plan, coincidente territorialmente con el sector único proyectado.

No obstante esto, en desarrollo de los Proyectos de urbanización, y siempre teniendo en cuenta la puesta en servicio de los equipamientos y redes específicas, se podrán definir ámbitos prioritarios, si bien podrán simultanearse en el desarrollo de los planes y proyectos necesarios para su ejecución efectiva.

Se fijan los siguientes plazos para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, en el que se establece el sistema de compensación.

El Plan Parcial, al fijar los plazos para su desarrollo efectivo no se sobrepasarán los siguientes:

- 1º Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de las Junta de Compensación, si fuese exigible, y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se han presentado a tramitación con la formalización de la iniciativa de desarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de las Junta de Compensación se tendrá que ajustar, en su caso, a las determinaciones del Plan parcial que definitivamente se apruebe.

- 2º Tanto el Proyecto de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización, si se hubiese presentado Anteproyecto de Urbanización al formalizar la iniciativa, deberá presentarse a tramitación, una vez ajustados a las determinaciones del Plan parcial que definitivamente se apruebe, en un plazo no superior a **doce (12) meses** que contará desde la constitución de la Junta de Compensación, si esta fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación en caso contrario.
- 3º En caso de que la parcelación urbanística no estuviese presentada integrando el Proyecto de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación que deberá presentarse junto con la solicitud de Licencia de Parcelación en un plazo máximo de **tres (3) meses** a contar desde la recepción de las obras de urbanización.
- 4º La ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos que prevean tanto el Plan Parcial de Ordenación como el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, deberá estar totalmente acabada en el plazo máximo de **dieciocho (18) meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Urbanización en el B.O.C.M.
- 5º Solicitud de recepción de la urbanización.

Se solicitará la recepción de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **tres (3) meses** contados desde la terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, y como límite máximo para efectuar dicha solicitud de recepción será el plazo previsto de tres meses sumado al establecido en el apartado anterior.

En cualquier caso, dentro del plazo de tres meses a contar desde la citada solicitud, la Administración procederá a la recepción de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

- 6º De forma previa a la recepción de las obras de urbanización señaladas en el número anterior, deberán estar recibidas por la Administración actuante todos los suelos de cesión, tanto dotacionales como con aprovechamiento lucrativo.
- 7º Iniciación de la edificación.

En cualquier caso, el plazo máximo para comenzar las obras de la edificación, entendiéndose como tal la solicitud de licencia de edificación, correspondiente a los usos lucrativos en el sector adjudicados para los Propietarios-Promotores será de **seis (6) meses** contados desde la recepción de las obras de urbanización del mismo.

La solicitud de licencia de edificación para la totalidad de los lotes que resulten con aprovechamiento lucrativo y adjudicados a los Propietarios-Promotores del desarrollo del sector, se efectuará en un plazo máximo de **ocho (8) años** a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

No obstante esto anterior, y sin perjuicio de su cumplimiento, una vez adjudicadas las obras de urbanización para su ejecución, y así mismo aprobado el Proyecto de Reparcelación, se podrán solicitar las licencias de obras de edificación simultáneamente a la ejecución de la urbanización y en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 42.2. del Reglamento de Gestión Urbanística y en el art. 24. De las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

5.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.

Definido el Sector S-02 “LA FLORIDA” que se considera como único polígono o unidad de ejecución, a efectos de la aplicación espacial de las condiciones del sistema de actuación, se define sobre el mismo una única etapa para cumplir con las previsiones de puesta en servicio de los equipamientos que se han proyectado, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total de dieciocho (18) meses.

El comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y se cerrará dicho plazo por el transcurso del mismo, sin perjuicio de las posibles alteraciones que de él se produzcan a través del procedimiento reglado de las modificaciones del planeamiento.

5.4.1. Etapa única de desarrollo.

Dentro del marco temporal general de la actuación, el desarrollo del sector se proyecta en una etapa única, que tendrá que estar ejecutada antes del plazo antes descrito de 36 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas correspondientes a los equipamientos del sector y a los espacios libres y ajardinados proyectados en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización a la Administración local correspondiente.

5.4.2. Descripción y contenido de la etapa.

Entrando a considerar de forma pormenorizada la etapa única que se prevé para la ejecución de las determinaciones del sector, a continuación se especifican cada una de las circunstancias que concurren en la misma.

- ETAPA UNICA.

a) - Ámbito territorial:

El ámbito territorial sobre el que se desarrolla esta etapa abarca la totalidad del sector delimitado toda vez que solamente se considera una para la ejecución de las determinaciones que respecto a la urbanización prevé el Plan Parcial. Incluye la ejecución de los suelos destinados a viario y la incorporación de los correspondientes servicios que proveerán del mismo a las zonas previstas para las redes locales, generales y supra-municipales de los equipamientos proyectados en el sector.

Por tanto, abarca una extensión superficial de 37.017,43 metros cuadrados.

b) - Duración temporal:

Como ya se ha puesto de manifiesto en puntos anteriores, esta etapa se prevé con un momento inicial, marcado con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del presente Plan Parcial y que habilita para su ejecución material, y con un plazo máximo para su terminación que se proyecta en dieciocho (18) meses contados en este caso desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el plazo siguiente de tres meses desde la certificación final de las obras de urbanización se procederá a solicitar por los Promotores, y ante la Administración correspondiente, la recepción de las obras citadas.

Sin perjuicio de la posibilidad de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización de los lotes aptos para ello que quedan incluidos dentro del ámbito territorial de la Etapa que se considera, el plazo máximo para iniciar la edificación, o para solicitar la Licencia Municipal de edificación, será de seis meses a contar desde la fecha del acta de recepción de las obras de urbanización citadas.

c) - Obras que comprende:

Se prevé en esta Etapa la ejecución de la urbanización total del viario correspondiente y delimitado en su ámbito territorial.

Las obras de urbanización interior se concretarán en las siguientes, sobre las superficies previstas anteriormente:

- a) Explanación y acondicionamiento del terreno.
- b) Pavimentación de la red viaria.

- c) Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendio¹³.
- d) Red de saneamiento separativo de aguas pluviales y residuales, y vertido.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red pública de comunicaciones electrónicas (obra civil).
- h) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

Así mismo, deberán realizarse las obras de enganche de las redes locales con los sistemas o redes infraestructurales generales, en los términos y con las condiciones que en su caso impongan las diferentes Compañías suministradoras, Entidades Gestoras y Administraciones competentes.

Por lo que se refiere a la red de gas combustible, se ejecutará si al momento de redactar el Proyecto de Urbanización existiese en el núcleo urbano red de distribución urbana de gas.

d) - Previsiones para la puesta en servicio de las dotaciones del sector:

El ámbito y las previsiones de esta etapa única de ejecución prevé la puesta en servicio de la totalidad de suelos adscritos por el Plan Parcial de Ordenación a las dotaciones de equipamientos del sector, dando satisfacción y de conformidad con las exigencias legales en este sentido, para que el Ayuntamiento ejecute los equipamientos en el momento que estime oportuno.

¹³ La red de riego se dispondrá en las condiciones en que determine el Canal de Isabel II-Gestión.

5.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

En todo caso, y como alternativa, se estima que cualquier nueva solución del Plan de Etapas provocada por la demanda previsible podrá optar por otras alternativas al presente, considerando que siempre tendrán que ejecutarse por los Promotores la urbanización correspondiente a las áreas en donde se concentran los equipamientos locales y las redes viarias principales, y no deberá superarse el plazo máximo de 18 meses para la ejecución total de la urbanización, según las determinaciones previstas en este Plan de Etapas.

Madrid, noviembre, 2025.

Conforme:

Por la **COMISIÓN GESTORA**:

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: **Santos López Colón.**

DOCUMENTO N° 6: ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FI- NANCIERO.

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

6.1. INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.

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

- a) Las asociadas al proceso de urbanización, y
- b) 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 modificado de Plan Parcial de Ordenación.

Hay que significar que por no existir otros derechos que los de los titulares de suelos y de los Promotores del Plan Parcial, relativos a la propiedad del suelo, no se derivará indemnización alguna por ningún concepto, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Planes y Proyecto de Urbanización, y en lo que se refiere a gestión del Proyecto de Reparcelación.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento separativo hasta las acometidas de las edificaciones, y vertido.

- Infraestructura de abastecimiento de agua, riego y protección contra incendios, energía eléctrica, alumbrado público, canalización de la red de telecomunicaciones y de gas combustible en su caso.

- Ajardinamiento y amueblamiento de los suelos integrantes del sistema de espacios libres y zonas verdes.

Esta previsión de infraestructuras se coordinará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente plan para dar satisfacción y continuidad a las determinaciones temporales que respecto al desarrollo íntegro del plan prevé el Plan de Etapas visto anteriormente.

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.

Así mismo, las obras que se valoran incluyen las de subterranear las líneas eléctricas de media tensión que atraviesan el sector, de conformidad con las directrices de la Compañía Suministradora, que atraviesa de Norte a Sur junto al borde Oeste del mismo.

6.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

De conformidad con las previsiones del artículo 22 de la Ley del Suelo de la C.M. y su desarrollo reglamentario en lo que queda vigente (artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística), corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe total 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, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización.

En este momento será la Entidad Urbanística Colaboradora la que mantenga la urbanización hasta un máximo de 10 años momento en el cual el Ayuntamiento asuma dicha obligación, de conformidad con lo establecido en el presente Plan Parcial.

En los puntos que siguen se hace referencia a las inversiones que se refieren a la urbanización del sector.

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

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del presente Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial de Ordenación, a continuación se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en el futuro desarrollo de este Plan a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

6.3.1. EVALUACION ECONOMICA.

A nivel de Plan Parcial de Ordenación Urbana, en que nos encontramos, y a fin de dar cumplimiento a lo determinado por el apartado h, del Artículo 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que exige realizar una evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en el Sector, sólo se puede considerar un avance estimativo de ese costo de las obras a ejecutar. En consecuencia, para esta estimación, efectuaremos las hipótesis y consideraciones que se indican en lo que sigue.

En los costes unitarios que a continuación se indican hemos de tener en cuenta la ausencia de terreno de consistencia dura, especialmente de roca, en el terreno de Villa del Prado en general, y en la zona a urbanizar que nos ocupa en particular. Este hecho aminora el costo de los movimientos de tierra y de excavación de zanjas, con una notable repercusión sobre el costo último de establecimiento de los distintos servicios a implantar, todos ellos en situación enterrada por exigencia propia del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

A efectos de repercusión por metro cuadrado de los costos de implantación de servicios urbanos, pavimentaciones y labores de ajardinamiento, consideraremos la superficie bruta del sector en ordenación calculando y repercutiendo, por lo tanto, los diferentes costos unitarios sobre una superficie total de terreno de 37.017,43 m². Las evaluaciones estimadas se refieren a las magnitudes de unidades de obra y servicios que se indican a continuación.

1.- Red viaria.

Las obras de afirmados y pavimentaciones a realizar, incluyendo las de movimiento de tierras en explanación, colocación de bordillos, pavimentación de calzadas, isletas reguladoras, aceras y aparcamientos, así como la señalización vial, teniendo en cuenta el estado actual de los terrenos, contemplan las siguientes magnitudes principales:

Movimiento de tierras	9.679 m ³	2,79	27.004,41	€
Bordillo 14.17x28 cm. en calzada	998 ml	21,56	21.516,88	€
Bordillo 11.14x20 cm. en acera	695 ml	15,73	10.932,35	€
Bordillo montable en calzadas e isleta	27 ml	20,38	550,26	€
Afirmado calzada interior	3.948 m ²	32,30	127.520,40	€
Afirmado calzada en carreteras	175 m ²	36,36	6.363,00	€
Afirmado aparcamiento	540 m ²	21,48	11.599,20	€
Afirmado interior de isletas	8 m ²	22,83	182,64	€
Afirmado de aceras	3.341 m ²	28,25	94.383,25	€
Canalización de reserva	53 ml	25,12	1.331,36	€
Señalización vert. y horiz.	1 ud	6.088,90	6.088,90	€
		SUMA	307.472,65	€

lo que supone una repercusión sobre el suelo bruto del Sector de 8,306 €/m². para el conjunto de estas unidades de obra.

2.- Abastecimiento y distribución de agua.

Las obras de distribución de agua sanitaria, a realizar con tubería de fundición dúctil y piezas especiales del mismo material, incluyendo la ejecución de la red interior, sus acometidas a ramales de la red general municipal existente, acometida domiciliaria a cada parcela individual, válvulas de seccionamiento, hidrantes, desagües, ventosas y obras de fábrica precisas en la instalación, así como la instalación para riego de espacios a ajardinar, incluyen las siguientes magnitudes principales:

Desvío de tubería existente	69 ml	25,93	1.789,17	€
Canalización principal	481 ml	21,55	10.365,55	€
Acometida domiciliaria a parcela unifamiliar	77 ud	330,78	25.470,06	€
Acometida domiciliaria a parcela dotacional	3 ud	472,15	1.416,45	€
Válvulas de seccionamiento	6 ud	511,81	3.070,86	€
Hidrantes para uso de bomberos	2 ud	759,39	1.518,78	€

Sistema riego por goteo	4 ud	250,00	1.000,00	€
Desagües conectados al saneamiento	2 ud	594,92	1.189,84	€
Ventosas de purga	2 ud	429,25	858,50	€

SUMA 46.679,21 €

lo que significa una repercusión sobre el suelo bruto del Sector S-02 de 1,261 €/m².
para el conjunto de estas unidades de obra.

3.- Saneamiento y drenaje.

Las obras de saneamiento de aguas residuales previstas, incluyendo las acometidas domiciliarias cada parcela individual, el drenaje de aguas pluviales de los viales de nueva implantación y las obras de fábrica correspondientes, así como uso tramos de pasos salvacunetas en la margen de la carretera provincial M-507, contemplan las siguientes magnitudes principales:

Canalización de aguas pluviales	417 ml	50,56	21.083,52	€
Canalización de aguas residuales	452 ml	31,85	14.396,20	€
Canalización en pasos salvacunetas	41 ml	39,16	1.605,56	€
Acometidas domiciliarias	975 ml	28,89	28.167,75	€
Pozos de registro	58 ud	764,82	44.359,56	€
Sumideros, incluso tubería de conexión	30 ud	223,14	6.694,20	€
Zanjas de infiltración	2 ud	2.500,00	5.000,00	€

SUMA 121.306,79 €

que supone una repercusión sobre el suelo bruto del sector de 3,277 €/m².

4.- Distribución de energía eléctrica.

Las obras de suministro y distribución de energía eléctrica previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la ejecución de un nuevo centro de transformación completamente equipado y apto para dos máquinas de hasta 400 KVA. cada una de ellas, para servicio exclusivo de la ordenación, las acometidas en media tensión a un tendido aéreo existente propiedad de la compañía eléctrica Iberdrola, S.A., indicadas en el plano nº 19 del proyecto, el desmontaje de un tramo de ese tendido aéreo, la propia red de distribución interior en baja tensión, así como la acometida a las distintas parcelas edificables, incluyen las siguientes magnitudes principales:

Desmontaje de tendido aereo	363 ml	25,00	9.075,00	€
Acometidas a red general	2 ud	4.615,81	9.231,62	€
Centro de trasformación	1 ud	62.422,35	62.422,35	€
Canalizacion en media tensión	481 ml	39,57	19.033,17	€
Distribución en baja tensión	1.628 ml	18,26	29.727,28	€
Acometidas domiciliarias	38 ud	437,83	16.637,54	€
Acometidas equipamiento	3 ud	514,90	1.544,70	€

SUMA 147.671,66 €

cifra que implica una repercusión sobre el suelo bruto del sector de 3,989 €/m².

5.- Alumbrado público.

Las obras de alumbrado público previstas en este Plan Parcial, incluyendo la implantación de un nuevo centro de mando para servicio exclusivo de la ordenación, la acometida de baja tensión al centro de mando, líneas de alimentación eléctrica a los distintos puntos de luz proyectados, con implantación de arquetas ciegas adosadas a cada punto, en cruces de calzada y en señalización, así como los propios puntos de luz y sus correspondientes cimentaciones, contemplan las siguientes unidades de obra:

Centro de mando	1	ud	4.856,72	4.856,72	€
Canalización alimentación a puntos de luz	1.442	ml	10,57	15.241,94	€
Puntos de luz modelo Villa/led 4,00 m.	51	ud	278,10	14.183,10	€
Puntos de luz modelo Villa a desplazar	1	ud	156,85	156,85	€
Arquetas ciegas	51	ud	46,71	2.382,21	€
Arquetas de cruce	10	ud	115,83	1.158,30	€
Arquetas de señalización	2	ud	50,19	100,38	€
			SUMA	38.079,50	€

que supone una repercusión sobre el suelo bruto del sector de 1,029 €/m².

6.- Obra civil de canalización de red pública de comunicaciones electrónicas.

Las obras de distribución de red pública de comunicaciones electrónicas previstas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, incluyendo la canalización de distribución interior en el sector, las dos acometidas a las canalizaciones generales existentes en el entorno, las bases para posterior colocación de armarios de distribución de pares, la acometida domiciliaria a las distintas parcelas edificables, así como las correspondientes arquetas funcionales de la red, incluyen las siguientes magnitudes principales:

Canalización	751	ml	9,76	7.329,76	€
Arqueta tipo general de la red	2	ud	930,68	1.861,36	€
Arqueta tipo de distribución	2	ud	738,05	1.476,10	€
Arqueta de acometida individual	40	ud	161,54	6.461,60	€
Acometidas domiciliarias	79	ud	33,58	2.652,82	€
			SUMA	19.781,64	€

lo que representa una repercusión sobre el suelo bruto del Sector S-02 en estudio de 0,534 €/m². para el conjunto de estas unidades de obra.

7.- Varios, mobiliario urbano y acondicionamiento de espacios libres.

Las unidades de canalización de reserva bajo calzada, acondicionamiento y jardinería de espacios libres y zonas verdes, mobiliario urbano, incluidos los elementos de juegos infantiles propuestos en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, así como la puesta en obra de unos tramos de pantalla de protección acústica previstos en el Sector, grafiados en el plano nº 3.1 (8) "Zonificación", de los contenidos en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se valoran como sigue:

Pasos de calzada, incluso p.p. de arquetas	86 ml	59,11	5.083,46	€
Zona verde	6.042 m2	13,97	84.406,74	€
Mobiliario urbano	1 ud	10.500,00	10.500,00	€
Pantalla acústica	206 ml	58,90	12.133,40	€
		SUMA	112.123,60	€

lo que representa una repercusión sobre el suelo bruto del sector de 3,029 €/m². para estas unidades de obra.

Los tramos de pantalla de protección acústica considerados, se colocarán de acuerdo con lo determinado en el Estudio Acústico redactado para el Sector en estudio, que se incluye en toda su extensión como Anejo nº 10 a la Memoria de este Plan Parcial de Ordenación.

6.3.2.- EVALUACIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En consonancia con los datos y estimaciones realizados en el epígrafe anterior, resulta el siguiente presupuesto para la ejecución y desarrollo de la actuación urbanística en estudio:

Red viaria	307.472,65 €.
Abastecimiento y distribución de agua	46.679,21 €.
Saneamiento y drenaje	121.306,79 €.
Distribución de energía eléctrica	147.671,66 €.
Alumbrado público	38.079,50 €.
Distribución de red pública de comunicaciones electrónicas	19.781,64 €.
Acondicionamiento y ajardinamiento de espacios libres	<u>112.123,60 €.</u>
Suma costo directo de urbanización	793.115,05 €.
Licencias y Proyectos, 8,50% s/ 312.488,90	<u>59.483,63 €.</u>
Suma	852.598,68 €.
Control y gestión 3% s/ 339.050,46 €.	<u>25.577,96 €.</u>
Suma	878.176,64 €.
Avaes y gastos financieros 6% s/ 349.221,97 €.	<u>43.908,83 €.</u>
TOTAL VALORACIÓN ESTIMATIVA	<u>922.085,47 €.</u>

El coste que se deduce para la ejecución material de las obras de urbanización y los servicios urbanísticos para el desarrollo del Sector S-02, "La Florida", asciende a la expresada cantidad de **NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHENTA Y CINCO EUROS Y CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS. (922.085,47 €.).**

El coste conjunto de las obras de urbanización y de gestión indicadas, computado sobre el terreno bruto total del sector, y obtenido según la estimación anterior, asciende a 24,909 €/m²., mientras que considerando exclusivamente el suelo neto lucrativo resultante (incluyendo como tal el correspondiente a la cesión al Ayuntamiento sobre el mismo), asciende a 51,903 €/m². Por último, realizando la misma operación sobre el terreno lucrativo que resulta de propiedad privada, la repercusión del citado costo alcanza 57,768 €/m². Ya hemos mencionado que la totalidad de estos costes, y de todo aquel otro que no estando contemplado aquí, pudiera derivarse del desarrollo de la ordenación propuesta, será asumido por la entidad que promueve el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, es decir por el conjunto de propietarios de fincas aportadas, para conformar el ámbito territorial completo del Sector S-02 en ordenación, que posteriormente se han de constituir en Junta de Compensación del mismo.

Para obtener el costo total de la operación urbanística objeto del presente proyecto de Plan Parcial, es preciso añadir a los antes expresados de urbanización, gestión y desarrollo, el correspondiente al terreno en su estado actual, que se puede estimar en la cantidad de 25 €/m². bruto a ordenar, con lo que su valor sería de 874.727,50 €.

El coste del planeamiento, la gestión y los proyecto de urbanización se estima que pueden suponer 227.140,00 € (o lo que es lo mismo 6,13 €/m² patrimonial).

Por último, hay que considerar una cantidad para la promoción y publicidad para el fomento de la venta, que puede estar en 101.197,65 € (un 4,76% de la inversión).

En estas condiciones, el costo total derivado del desarrollo de la ordenación ascendería a la cantidad de 2.125.150,62 €.

En cuanto a los ingresos derivados de la ordenación, ver estudio de viabilidad, se cifra en 3.007.632,05 € los ingresos por venta de suelo urbanizado, considerando la vivienda libre, la protegida y el suelo para actividades económicas, en lo que se refiere al promotor privado, por lo que parece asegurada la viabilidad económica de la ordenación en estudio, y, con ello, su adecuado desarrollo, dado que el beneficio estimado asciende a 882.481,43 €, lo que supone que la rentabilidad se sitúa en torno al 16,61% bruto anual, si su desarrollo y venta total se supone realizado en un plazo no superior a dieciocho meses más otros doce de desarrollo de la gestión y proyectos de urbanización.

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

De los antecedentes que obran en relación con el desarrollo del sector, se deduce la capacidad económica del Promotor, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo. No obstante esto, se significa la pequeña cantidad que supone el monto total para las obras de urbanización.

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 créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer la promoción del sector, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos y conciertos con Entidades constructoras y urbanizadoras que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución queda 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, dentro de los plazos que se contemplan en el Plan de Etapas, se ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

6.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

Como ha quedado reflejado en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Ordenación, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en 30 meses como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector por la posibilidad manifestada de edificar de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de este instrumento de Plan de Parcial.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial.

Sin perjuicio de que se desglose pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización subsiguiente para el desarrollo del sector, se pueden estimar las siguientes inversiones para urbanización en función de lo previsto en puntos anteriores (eliminando el coste del suelo que es propiedad de los promotores la inversión es de 1.250.423,12 €):

Total sector (inversión en 12+18 meses)	1.250.423,12 €.
---	------------------------

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

Coste unitario de por suelo del sector:

$$\frac{1.250.423,12 \text{ €}}{37.017,43 \text{ m}^2} = 33,78 \text{ €/m}^2. \text{ de suelo bruto de sector.}$$

Coste unitario por superficie neta lucrativa de suelo:

$$\frac{1.250.423,12 \text{ €}}{16.246,99 \text{ m}^2} = \mathbf{76,96 \text{ €/m}^2} \text{ de suelo neto lucrativo.}$$

Coste unitario por superficie lucrativa edificable:

$$\frac{1.250.423,12 \text{ €}}{14.398,98 \text{ m}^2} = \mathbf{86,84 \text{ €/m}^2} \text{ de superficie edificable lucrativa}$$

Estos valores de repercusión se consideran aceptables, estimando el tipo de terreno que se considera, derivándose de los mismos la viabilidad económica, y de todo orden, de la operación urbanística.

6.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el contenido del artículo 108 apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la C.M. 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. Dicho aval bancario asciende a la cantidad siguiente:

Coste obras de urbanización.	Aval (10%)
1.250.423,12 Euros	125.042,31 Euros

Conforme:

Madrid, noviembre, 2025.

Por la COMISIÓN GESTORA:

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: Santos López Colón.

DOCUMENTO N° 7: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.

(EN DOCUMENTO APARTE)

DOCUMENTO Nº 8: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR URBANIZABLE S-02 “LA FLORIDA” EN EL T.M. DE VILLA DEL PRADO (MADRID).

(EN DOCUMENTO APARTE)

DOCUMENTO N° 9: ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO DE LOS ARROYOS DE JUANES Y DE LA FUENTECILLA EN EL SECTOR S-02 “LA FLORIDA” EN VILLA DEL PRADO (MADRID).

(EN DOCUMENTO APARTE)

**DOCUMENTO N° 10: MEMORIA ABREVIADA
DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL
SECTOR S-02 “LA FLORIDA” EN VILLA DEL
PRADO (MADRID).**

(EN DOCUMENTO APARTE)

DOCUMENTO N° 11: ESTUDIO DE RUIDO.

(EN DOCUMENTO APARTE)

**DOCUMENTO N° 12: ESTUDIO DE TRÁFICO
PARA DETERMINAR EL IMPACTO GENERADO Y
ATRAÍDO POR EL SECTOR S-02 “LA FLORIDA”
EN VILLA DEL PRADO (MADRID).**

(EN DOCUMENTO APARTE)

DOCUMENTO N° 13: RESUMEN EJECUTIVO.

13. RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo previsto en el art. 56.bis de la LSCM9/2001 y a lo determinado en el punto 3 del artículo 25 del RDL7/2015., se redacta el presente Resumen Ejecutivo.

En el mismo se determina que *“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.”

13.1. PLANEAMIENTO QUE SE TRATA. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

13.1.1. Planeamiento que se trata.

El plan que se considera en este resumen ejecutivo el Plan Parcial del sector S-2, denominado “La Florida”, previsto en el contexto de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado, en la Comunidad de Madrid.

13.1.2. Ámbito de aplicación en que la ordenación proyectada altera la situación actual.

El presente instrumento de ordenación urbanística, plan parcial, abarca el ámbito del sector previsto en las Normas Subsidiarias de Villa del Prado, que se denomina S-02 “LA FLORIDA”, que queda gráficamente definido en el correspondiente plano que forma parte sustancial del plan parcial, expresivo del ámbito de éste.

Delimita una superficie total de **37.017,43 metros cuadrados de extensión superficial**.

La situación del sector y su ámbito es el que se expresa en el plano de la siguiente *Figura.11*.

Esta ordenación, a través de la figura de planeamiento parcial, no afecta a ningún otro ámbito territorial del municipio.



FIG. 12. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2 "LA FLORIDA".

13.2. ALCANCE DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

La actuación urbanística tiene el objeto único de la ordenación urbanística del ámbito del sector de referencia (S-02) que se enmarca en las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Villa del Prado, adaptándose tanto a su normativa propia como a toda la que se deduce de la legislación vigente.

En definitivas cuentas, que el alcance de la actuación urbanística se puede concretar en la siguiente relación:

- 1º Definición y desarrollo del plan parcial en el ámbito del sector S-02.
- 2º Toda vez que se trata del desarrollo de un planeamiento no adaptado a la Ley 9/2001, adecuación de las reservas para redes públicas que determina el art. 36 de la misma.
- 2º Adecuación de los usos residenciales y de actividades económicas permitidos por las Normas Subsidiarias.
- 3º Incorporación de vivienda protegida que determina la legislación vigente.
- 4º Sin perjuicio de ser una obviedad, el transcurso desde la aprobación inicial del P.P.O. que se ordena y el momento presente obliga a la adaptación al marco legal y reglamentario actual, a todos los niveles.

La ordenación que se propone es la que se puede observar en la siguiente figura.

- J. Aprovechamiento tipo: 0,39856127 uas/m²s.**
- K. Edificabilidad máxima lucrativa en el sector: 14.398,98 m²e.**
- L. Índice de edificabilidad lucrativa en el sector: 0,41152759 m²e/m²s.**
- M. Edificabilidad máxima no lucrativa en el sector: 1.305,47 m²e.**
- N. Edificabilidad total en el sector en el sector¹⁵:..... 15.704,45 m²e**
- Ñ. Índice de edificabilidad total en el sector: 0,44883835 m²e/m²e.**

¹⁵ Edificación máxima en el sector, tanto lucrativa como de las redes públicas.

O. Desagregación del suelo del sector. Edificación. Coeficientes de Homogeneización. Aprovechamiento urbanístico:

DESAGREGACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR.

Zona	Grado	Descripción	Código	Total viv. (-)	Parc.mínima. (m²s)	Tot. Suelo (m²s)	Porcentaje (%)	Tipología (-)	Edificación Total (m²c)	Coef Homog. (-)	Aprovecha- miento m²euc
<i>Suelos lucrativos:</i>											
ZONA 01		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (libre)	Ru	38	250,00	9.886,88	26,7087%	H/PA/A	7.929,28	1	7.929,28
ZONA 02		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (protegida VPPL)	Rup	40	100,00	4.425,21	11,9544%	H/PA	5.310,26	0,85	4.513,72
ZONA 03		ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AE		1.000,00	1.904,80	5,1457%	PA/A	1.142,88	1,3	1.485,74
ZONA 04		INFRAESTRUCTURA (Centro de Transformación)	CT		30,00	30,10	0,0813%	A	16,56	1	16,56
TOTALES LUCRATIVOS: (*)				78		16.246,99	43,8901%		14.398,98		13.945,30
<i>Suelos no lucrativos:</i>											
<i>Redes locales.</i>											
ZONA 06		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	EL		(-)	6.395,20	17,2762%	A	361,98		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VL		(-)	4.207,65	11,3667%				
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (APARCAMIENTO)	APVL		(-)	107,99	0,2917%				
<i>Redes generales.</i>											
ZONA 05		EQUIPAMIENTO	EQ		500,00	1.179,36	3,1860%	A	943,49		
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA	VG		(-)	3.420,22	9,2395%				
ZONA 07	G° 2°.	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (Red Viaria)	Pv		(-)	3.965,10	10,7114%				
<i>Redes supramunicipales</i>											
ZONA 07	G° 1°.	RED VIARIA (ROTONDA)	VSM		(-)	1.494,92	4,0384%				
TOTALES NO LUCRATIVOS:						20.770,44	56,1099%		1.305,47		
TOTAL SUELO DEL SECTOR:				78		37.017,43	100,0000%		15.704,45		13.945,30

(*) Incluyen la cesión obligatoria a realizar a favor del Ayuntamiento, correspondiente al aprovechamiento lucrativo de la ordenación en estudio, libre de cargas y costes de urbanización, salvo que se decida, por acuerdo expreso entre la entidad promotora de la actuación y el Ayuntamiento de Villa del Prado, que esta cesión a realizar a favor del mismo, sea sustituida por una compensación económica de valor equivalente conforme a ley.

En el plan parcial no se altera ni el ámbito general del sector S-02, ni el aprovechamiento urbanístico edificable previsto en el planeamiento de rango superior, ni el carácter del sector, residencial unifamiliar, manteniendo sobre el sector de 37.017,43 metros cuadrados de extensión superficial, sobre el que se podrá consolidar un máximo de 14.398,98 m² de uso lucrativo por todo concepto, residencial unifamiliar, actividades económicas, e infraestructura privada.

No tiene otro alcance este plan parcial.

13.3. ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Se considera el mismo ámbito del plan parcial como ámbito de suspensión de la ordenación y/o los eventuales procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

Desde el acuerdo de aprobación inicial, o en su caso del sometimiento a nuevo periodo de información pública por existir alteraciones sustanciales durante la tramitación, se establece el plazo de un año para mantener la suspensión, prorrogable otro más si no ha recaído la aprobación definitiva al expediente de tramitación del Plan Parcial de Ordenación del sector S-02 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Villa del Prado.

En todo caso, la suspensión se levantará de forma automática con el acuerdo de aprobación definitiva del propio instrumento de ordenación urbanística que se considera.

Madrid, noviembre, 2025.

Conforme:

Por la **COMISIÓN GESTORA**:

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: **Santos López Colón.**
Arquitecto y Urbanista.