



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE
SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL
DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA
(MADRID).**

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

Equipo Redactor:

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Julio, 2.009

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

Promotor:
AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

Equipo Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Julio, 2.009.

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS.

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.**
- II. NORMAS URBANÍSTICAS. ANEXOS NORMATIVOS.**
- III. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS.**
- IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
- V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PLAN PARCIAL (Planos).**
- VI. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA: ANEXOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.**

INDICE

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación.
- 1.3. Planeamiento municipal que se desarrolla.
- 1.4. Información básica operativa.
 - 1.4.1. De tipo físico.
 - 1.4.2. De tipo legal.
 - 1.4.3. De tipo social y económico.
 - 1.4.4. De la accesibilidad al sector.
- 1.5. Objetivos y criterios de la ordenación. Análisis ponderado de alternativas.
- 1.6. Descripción de la Propuesta.
 - 1.6.1. El ámbito del sector.
 - 1.6.2. Carácter del sector. Zonificación general.
 - 1.6.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.
 - 1.6.4. Los usos lucrativos del sector: El uso terciario comercial.
 - 1.6.5. Las reservas para dotaciones de equipamientos públicas. El sistema de espacios libres y zonas verdes.
 - 1.6.6. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.
 - 1.6.7. Las infraestructuras al servicio del área.
- 1.7. Adecuación de la propuesta a la legislación y normativa vigentes.
- 1.8. Condiciones específicas para el planeamiento parcial.
- 1.9. La Gestión y Ejecución del Plan Parcial.

- 1.9.1. Sistema de actuación.
- 1.9.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.
- 1.9.3. Ámbito de Gestión y sector de suelo urbanizable.
- 1.9.4. Polígonos de ejecución.
- 1.9.5. Desarrollo previsto de gestión.
- 1.9.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de Etapas.

ANEXOS A LA MEMORIA.

- Anexo Nº 1: Resumen de las características del Plan Parcial.
- Anexo Nº 2: Ficha del Plan General para el desarrollo del SECTOR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA".
- Anexo Nº 3: Plan De Alarma, Seguridad Y Evacuación Del Sector.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación, del sector 1.6. “**CAÑO DE LA FRAGUA**”, del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, se basa en la propia conveniencia y oportunidad de desarrollo del sector previsto en el planeamiento general municipal.

Efectivamente, el modelo urbano propuesto por el Plan General del municipio prevé y proyecta un crecimiento urbano que contempla el desarrollo efectivo de determinadas áreas de suelo entre las que se encuentra el Sector 1.6. que se considera.

Es de significar que la ejecución está proyectada para su efectivo desarrollo dentro del marco del programa del plan general, tal y como se recoge en la Ficha de desarrollo del sector, que, como se verá más adelante, por quedar el ámbito delimitado como un enclave en un margen dentro de la trama urbana de las áreas residenciales de la zona Sureste del núcleo urbano, se configura el desarrollo urbanístico de dicho sector como el remate de la misma en esta parte del continuo urbano.

La oportunidad del desarrollo queda vinculada a los techos temporales del planeamiento municipal como ha quedado dicho, toda vez que, por tratarse de un pequeño sector, su urbanización y su edificación puede ejecutarse en un espacio de tiempo relativamente corto.

Computará su edificación en el conjunto de necesidades de equipamientos, principalmente comerciales, planteadas en el modelo formulado por el Plan General vigente en Collado Villalba, dentro del marco de sus previsiones temporales.

1.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE SE DESARROLLA.

El planeamiento municipal que se desarrolla son del vigente Plan General de Ordenación Municipal de Collado Villalba, que fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.001, y que aparece publicado en el **B.O.C.M. número 237** de 5 de octubre de 2.001, momento éste en que pasaron a ser ejecutivas.

No se somete a otro planeamiento urbanístico directo, y solo quedará afectado por la legislación y normativa sectorial de general afectación sobre el territorio.

1.4. INFORMACIÓN BÁSICA OPERATIVA.

1.4.1. De tipo físico.

a) Marco geográfico en que se inscribe el sector.

El sector que se planea se ubica en el término municipal de Collado Villalba, a una distancia aproximada de 40 kilómetros de Madrid capital.

Situado en el cuadrante occidental de la provincia de Madrid, en la conocida como "Hoya de Villalba", el ámbito comarcal en donde se sitúa Collado Villalba está compuesto por un territorio básicamente de pie de monte de la Sierra de Guadarrama, propio de las estribaciones del altiplano de la submeseta sur. Cuenta con una morfología llana o suavemente ondulada que se hace abrupta conforme nos aproximamos hacia el Noroeste.

Toda la comarca se halla en la importante cuenca hidrográfica del río Guadarrama, que relaciona básicamente a la misma.

Sobre una red de comunicaciones terrestres que se estructura básicamente por los ejes viarios constitutivos de las carreteras radiales N-VI, y la A.6.autovía de La Coruña, y por la M-601, carretera de Collado Villalba a Segovia por el Puerto de Navacerrada, quedando más distante de la primera y próximo a la segunda, que se constituye como la carretera de mayor rango jerárquico de las que atraviesan el municipio, que no el núcleo urbano.

También el ferrocarril juega un papel básico en la estructuración de este territorio, y es, precisamente, en Collado Villalba en donde la línea de ferrocarril se subdivide para ir hacia Ávila o hacia Segovia.

Como ya se ha indicado, al Este y Norte limita con el término de Morzarzal. Por el Oeste con el de Alpedrete. Y por el Sur con el de Galapagar.

Entrando a considerar el marco del sector dentro del conjunto urbano de Collado Villalba, éste se sitúa en el borde y colindante con la A.6., en el lado Sur de la misma en su travesía por el núcleo urbano de Collado Villalba, al Sureste del casco de Collado Villalba.

Es igualmente colindante con la E.D.A.R. que el Canal de Isabel II gestiona en Collado Villalba.

b) El sector. Características básicas. Superficie.

Tiene una forma muy irregular, con forma trapezoidal alargada en la dirección Noroeste-Sureste, y contiene una superficie total aproximada de **107.318,71** metros cuadrados de extensión superficial según levantamiento topográfico y medición.

c) Morfología. Topografía y clinometría.

Ya se ha manifestado que el ámbito del sector, con una forma muy irregular, está delimitado por una poligonal de muchos lados, si bien sensiblemente trapezoidal.

Toda vez que se trata de un terreno municipal, ha servido en los últimos tiempos para acumular y procesar el árido extraído de obras municipales como por ejemplo la obra del aparcamiento de la C/ Batalla de Bailén-C/ Honorio Lozano.

Se han creado acumulaciones, que habrá que retirar, y que no permiten ver la morfología inicial del territorio. No obstante esto, de la topografía existente en el perímetro se deduce un terreno originalmente bastante plano, inclinado hacia el Sur, y que en este borde se precipita de forma abrupta en los últimos metros al Arroyo del Endrinal.

Artificialmente se presenta en la zona Noreste, colindante con la autovía, una elevación que soporta la estructura del puente sobre aquella y da continuidad a la vía de servicio de la misma.

El terreno periférico conforma una suave ladera que se encuentra entre las cotas 895,50 m. en el Norte del sector, a la entrada por la nueva rotonda proyectada en el Plan General, como cota más alta, y 869,39 m. al Sur, en el borde del sector junto al arroyo antes citado, como cota más baja, no existiendo relevantes accidentes que sean de destacar salvo el barranco que forma el arroyo.

La pendiente media de caída NO-SE se puede estimar en una media en torno al 7,5 %.

d) Hidrología.

Por lo que se refiere a cauces de agua, el ámbito está atravesado por un arroyo (Arroyo del Endrinal) de aguas estacionales que conforma el borde Sur del sector.

El ámbito de la finca pertenece a la cuenca del río Tajo, subcuenca del río Guadarrama, teniendo una constitución litológica bastante permeable, condición ésta que desaparece en los puntos en donde el contenido de finos aumenta.

Por lo que se refiere a las aguas subterráneas, se trata de unos terrenos bajo los cuales existen cursos de agua, encontrándose la cota superior de la zona saturada relativamente somera. Por otra parte, la existencia de agua en el suelo (humedad edáfica) no se denota en ningún punto de la finca por no existir vegetación asociada a esta situación.

e) Clima¹.

¹ Datos obtenidos del Atlas Climatológico Básico de la Subregión de Madrid. COPLACO 1.980.

La estación termopluiométrica de Collado-Villalba, situada a menos de medio kilómetro al Oeste del ámbito que se considera, nos ofrece unos datos que podemos considerar muy representativos, dado que posee además una larga secuencia (24 años, tanto para los datos termométricos como para los pluviométricos) y una posición fisiográfica y altitud similares.

La pluviometría media anual es de 661,5 mm., con una distribución bastante uniforme a lo largo del año, a excepción del mes de diciembre, en el que se registra un aumento notable que no se extiende a meses contiguos y que se corresponde con la entrada del invierno. Por tanto, un tercio del total de precipitaciones cae en esa estación, mientras que en primavera y otoño se reparte por igual y desciende, como es normal, bruscamente en verano.

Durante el periodo comprendido entre octubre y mayo, la pluviometría media mensual es bastante homogénea, oscilando entre los 58,6 mm. de enero y los 67,2 de marzo, con la mencionada excepción de enero (92,7 mm.) y un leve descenso en abril (55,0) El mes más seco es julio. con solo 11,7 mm., subiendo considerablemente las precipitaciones al final del verano, registrándose una media mensual en septiembre de 50,7 mm.

La distribución estacional de las precipitaciones se refleja a continuación:

- Precipitación en invierno 217,7 mm. ... 32,9 %
- Precipitación en primavera 181,0 mm. ... 27,4 %
- Precipitación en verano 81,1 mm. ... 12,2 %
- Precipitación en otoño 181,7 mm. ... 27,5 %

Por lo que se refiere al régimen térmico, la temperatura media anual es de 13,3° C, con valores medios que oscilan entre los 24,3° C de julio y los 4,9° C de enero.

La temperatura anual media de las máximas es de 19,7° C, a media de las máximas más alta en julio, con 32,8 ° C.

La temperatura anual media de las mínimas es de 6,9° C, dándose la media de las mínimas más baja en enero, con -0,1° C.

El periodo normal libre de heladas se sitúa entre el 3 de mayo y el 17 de octubre.

Según la clasificación agroclimática de J. Papadakis, el municipio de Collado Villalba pertenece al tipo climático Mediterráneo templado, con inviernos tipo Avena fresco y veranos tipo Maíz. Por lo que respecta al tipo de humedad, los índices de humedad mensuales y anuales (índice anual de 0,75), la lluvia de lavado (279,8 mm.), la distribución estacional de la pluviometría, etc., lo definen como Mediterráneo seco.

En cuanto a la potencialidad agroclimática de la zona, arroja un valor de 15,4 para el seco y 40,5 para el regadío en el índice C.A. de L. Turc, lo que equivale a unas 9,3 Tm. de M.S./Ha. y año en seco y de 24,3 Tm. en regadío.

f) Geología. Geotecnia.

Participa el sector de las características geotécnicas de la rampa de la Sierra de Guadarrama.

Se trata de un soporte granítico que aflora en algunos puntos del sector a la superficie, extremo este que queda patente en la mitad Norte del término de Collado Villalba, que incluye el área que nos ocupa, y así mismo en sus áreas urbanas.

En el sector que consideramos esta circunstancia queda de manifiesto en algunos puntos del sector, estando el resto de la superficie cubierta por terrenos, mezcla de arenas y arcillas, siendo estos de escasa potencia en general.

Geotécnicamente se trata de terrenos muy aptos para soportar cargas de edificación de la naturaleza que para el ámbito se proyecta, viviendas en edificaciones de tres plantas, en general con cargas relativamente pequeñas sobre el firme.

g) Vegetación.

La vegetación que contiene, sin gran relevancia, se concentra principalmente en la ribera del arroyo que atraviesa, vegetación típicamente ripícola de la zona, y la que se concentra, de tipo ornamental, en la zona ajardinada de la edificación existente, en el extremo Sur del sector.

El Plan Parcial determinará las acciones concretas respecto de esta vegetación existente.

h) Situación actual. Usos del suelo.

En el ámbito delimitado por el sector que se considera está libre de actuaciones edificatorias, y únicamente se presentan usos ganaderos de pasto para ganado bovino. En otro momento ha podido dedicarse a pastos de ganados de forma más intensiva por las condiciones del suelo.

i) Infraestructuras existentes interiores y periféricas.

En este apartado se hace referencia únicamente a las infraestructuras urbanas periféricas al sector, de las que en su momento la edificación que se proyecte sobre el mismo se servirá.

En este sentido se señala que para dar servicio al presente sector se conectarán los servicios a los que se han ejecutado en los ámbitos urbanos colindantes por el Oeste y Noroeste.

En lo que se refiere a Saneamiento, la topografía y el hecho de que el borde Sur del sector lo constituye el Arroyo del Endrinal, junto con la situación de la estación depuradora de P.P.O. SECTOR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA". DEL P.G.O.U. DE COLLADO VILLALBA (MADRID.) JULIO 2.009 10

aguas residuales del municipio es colindante al mismo, suponen una posición ventajosa en este sentido.

La red de distribución de agua se prolongará del Paseo del Endrinal, por el Oeste, y de la C/ Romeral por el Norte, cerrando un anillo.

De más fácil solución, las redes eléctrica y de telecomunicaciones se acometerán desde las zonas urbanas próximas, en donde señalen las diferentes Compañías suministradoras y en las condiciones que señalen.

1.4.2. De tipo legal.

a) Estructura de la propiedad.

La totalidad de los terrenos que constituyen el sector que se ordena a través de este Plan Parcial de Ordenación, el 100%, el Sector **UR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA"**, pertenecen al Promotor del presente Plan Parcial de Ordenación, **AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA**.

El domicilio de dicho Promotor es Plaza de la Constitución, nº 1, Collado Villalba (Madrid).

b) Determinaciones del Plan General del municipio de Collado Villalba (Madrid) para el sector.

El presente Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con las previsiones y determinaciones que se indican en el Plan General que se desarrolla, tanto de carácter general para todo el suelo municipal edificable, como específicas para el ámbito del sector que nos ocupa, SECTOR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA".

Se adjunta en el ANEXO Nº 2 a ésta Memoria la ficha de desarrollo del sector, que recoge las determinaciones particulares del Plan General citadas para el sector.

En esta ficha, se determinan las condiciones de aprovechamiento como así mismo las de gestión y las cesiones de suelo a que los propietarios del mismo quedan obligados.

Se hace una aproximación a la superficie del sector, estimándose en el P.G. en 114.000 m², comprobándose tras el levantamiento topográfico realizado al efecto que la realidad es que la superficie se encuentra muy aproximadamente en torno a los 107.318,71 metros cuadrados, lo que supone un pequeño decremento en torno al 5,86%, lo que se considera insustancial, máxime teniendo presente la determinación del artículo 1.2. DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES, del Tomo IV-NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE del P.G., y que en la propia ficha de desarrollo se señala que la superficie expresada en la misma es Superficie aproximada del sector que deberá ser sustituida por la medición real sobre el terreno.

En lo que se refiere a los aprovechamientos, con un uso residencial multifamiliar básico, especifica el aprovechamiento edificable bruto del sector en 0,60 m²e/m²s., que determina el

aprovechamiento tipo del sector, y se determina que este aprovechamiento lucrativo se desarrollará según las ordenanzas de la ordenanza de Servicios SER, con un máximo de tres (3) plantas y 12,50 metros.

La tipología edificatoria será de nave exenta o adosada, o de edificio abierto.

El Plan General, a través de sus documentos, señala que el ámbito está planificado para un Centro Comercial.

Con todo, se señala expresamente que la ordenanza predominante, a los efectos de definir la propia del Plan Parcial, es la de Servicios, siendo compatibles todas las categorías de uso Terciario Comercial, excluyendo únicamente la j).

El área de reparto es coincidente con la delimitación de todo el suelo urbanizable sectorizado, que recoge este ámbito del sector, luego únicamente harán efectivos sus derechos, en la forma que proceda, los propietarios incluidos en su delimitación.

No está permitido el uso residencial.

El sistema determinado de actuación es el de Compensación y la iniciativa de desarrollo es privada, y las cesiones a que quedan obligados los titulares de derechos son las derivadas del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Como condiciones propias para atender en la ordenación se establecen las siguientes:

- El arroyo que constituye el borde Sur del sector se protegerá en una banda de 15 metros de anchura mínima destinados a zonas verdes y libres.
- Se deberá pedir permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes del desarrollo del sector.
- La ordenación deberá dejar espacio libre al Oeste del actual punte sobre la autopista A-6, de modo que en un futuro pudiera éste continuar en pendiente hasta el propio sector.
- Los parques y jardines públicos deberán regarse con agua reciclada de la E.D.A.R.
- Se requerirá estudio acústico. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.

No se establece por otra parte ninguna condición de estructura general ni específica del sector.

1.4.3. De tipo social y económico.

La actuación urbanística que respalda el presente Plan Parcial se enmarca en el contexto de un municipio que goza de un nivel económico medio o medio-alto, y que es de los tradicionales que desde antiguo vienen acaparando un importante contingente de servicios e industria y

almacenamiento, configurándose como la capitalidad comarcal, y que en las últimas décadas, al amparo del avance de los medios de comunicación fundamentalmente, se va convirtiendo en base de servicios supramunicipales de la propia zona de la que se viene en llamar "Hoya de Villalba" y así mismo del área metropolitana de Madrid.

Se hace patente la necesidad de servicios de este nivel supramunicipal, y en este contexto, los equipamientos comerciales, habida cuenta el contingente de viviendas que en los últimos años se ha desarrollado en el municipio y los colindantes.

Sin perjuicio de que el propio Plan general que se desarrolla, prevea la adscripción de este área a un centro comercial, parece lógica su ubicación por posición y relación con los canales de comunicación viaria de primer nivel, lo que facilita su accesibilidad a la vez que producen un mínimo de interferencias indeseables con otras áreas urbanas, principalmente residenciales.

1.4.4. De la accesibilidad al sector.

Si hacemos referencia al entorno comarcal, la accesibilidad al núcleo urbano de Collado Villalba se produce desde la A.6., que estructura toda la denominada "Hoya de Villalba".

Es en el margen izquierdo de esta autovía en donde se localiza, colindante con la vía de servicio y en donde se produce un cambio de sentido, en donde se localiza el sector que por el presente Plan Parcial se desarrolla.

Por tanto, tanto desde la dirección A Coruña como en la Dirección Madrid, el acceso desde la A.6 (sus vías de servicio), el acceso está garantizado, y ello sin perjuicio de las obras que el Ministerio de Fomento esta proyectando en obras de remodelación de este tramo, mejorando la citada accesibilidad.

Desde el interior del continuo urbano, al sector se accede también, desde la zona de la Estación de FFCC, por el eje denominado Paseo del Endrinal, constitutivo de un eje principal de sistemas generales del núcleo urbano, que termina en el acceso-salida desde la vía de servicio de la A.6. con dirección a Madrid.

Evidentemente, la posición del sector, en lo que se refiere a accesibilidad, es inmejorable para el desarrollo de equipamientos comerciales de servicio supramunicipal, por no decir regional.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS.

1.5.1. Consideraciones respecto de la ordenación.

Tras los capítulos anteriores, en los que se ha documentado formalmente la actuación urbanística enfocando el problema desde el punto de vista de la ordenación urbana, hay que especificar que en la propuesta de ordenación que se formula en el presente Plan Parcial se ha dado absoluta satisfacción a todas y cada una de las determinaciones del planeamiento municipal en que se ampara, aún siendo conscientes de los importantes condicionamientos que el sector conlleva, siendo significativo el volumen total de cesiones de suelos ordenados y urbanizados que por todos los conceptos supera el **60,7%** de la superficie total del sector.

En este sentido, en el Plan General a que nos referimos, la pieza urbanística que forma el sector supone el remate final de la estructura urbana de las extensiones del borde Sureste del núcleo de población de Collado Villalba.

Por otra parte, se significa que por las dimensiones superficiales que se consideran en el sector, y por las propias condiciones del territorio integrante del mismo, las determinaciones del Planeamiento General, etc., sólo se considera la propuesta que se formula como alternativa viable, tal y como se especifica en los siguientes párrafos, habida cuenta que todas las evaluadas son variaciones de la propuesta, mínimas en todo caso, dada la morfología del sector y los condicionantes urbanísticos.

Tratando de analizar las alternativas de ordenación del sector, y habida cuenta la exigua magnitud superficial del mismo, de poco más de 10,7 hectáreas, se ha llegado a la conclusión, en relación con los aprovechamientos que para el mismo se proyectan, y dadas las condiciones de localización de las áreas integrantes del sistema de espacios libres del sector, la mejor disposición del equipamiento público, junto con el eje viario de accesos, la disposición de los espacios libres en el entorno e incluyendo el arroyo, las zonas de especial protección, etc., de que es única la solución de estructura del mismo, y es la disposición de las áreas edificables en el resto de las áreas integrantes del ámbito la solución posible que se proyecta.

Cualquier alternativa de ordenación ha de pasar por esta solución, entendiéndola como la más racional y técnica, y económicamente viable. Estas posibles alternativas supondrán, prácticamente con exclusividad, alteraciones mínimas de la morfología de la red viaria de acceso a las parcelas edificables.

Como queda reflejado en los diferentes documentos gráficos del Plan, es perfectamente posible dar servicio a la edificación prácticamente a través de una mínima estructura viaria dada la configuración del ámbito rodeado por el Sur y Este por estructuras urbanas rígidas (existentes y proyectadas), por infraestructuras diversas (vitarias) de obligado mantenimiento, y por el pequeño tamaño relativo del mismo.

1.5.2. Consideraciones respecto de los aprovechamientos y redes públicas. Su justificación

Para abordar el tema que es objeto de estas consideraciones y justificación hay que pensar en primer lugar que el vigente Plan General del municipio de Collado Villalba se redactó al amparo de otra legislación del suelo que la actualmente vigente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Es importante esta apreciación puesto que, como se dice más adelante, el suelo que se requería en su momento para reservas de dotaciones públicas, del orden del 14% del suelo bruto del sector, permitía liberar mucho suelo para los usos lucrativos del sector, y en concreto un centro comercial como es el que prevé el Plan General.

Este extremo es importante consignarlo toda vez que en la legislación urbanística vigente, legislación ésta que es aplicable al plan general y su desarrollo por virtud de las Disposiciones Transitorias de la Ley, las reservas para redes públicas de dotaciones se multiplican exponencialmente hasta un valor próximo al 78% del suelo total del sector, toda vez que no depende de valores relativos al suelo bruto como en el caso anterior, sino que depende de la edificabilidad que se consigne y efectivamente se consolide.

Esta circunstancia, que para usos residenciales podrían compatibilizarse con tipologías multifamiliares en altura, para desarrollos comerciales se revela como una situación que puede hacer inviable un desarrollo de esta naturaleza.

A diferencia del uso residencial, el suelo en los desarrollos terciarios, y con mayor motivo en los usos y desarrollos de centros comerciales, en función de su geometría (configuración formal), ubicación dentro del entramado urbano, orografía y topografía, y dimensiones netas, cada suelo disponible, es capaz de albergar un determinado número de metros cuadrados de edificabilidad que garantice la viabilidad económica-comercial del conjunto. En este sentido, no por tener más edificabilidad adscrita, un suelo determinado mejora sus atributos económicos y de viabilidad. Incluso, puede suceder al contrario, que la edificabilidad mal dispuesta en el conjunto de un centro comercial no tenga ningún valor económico de mercado. Como por ejemplo las superficies que se encuentren en plantas iguales o superiores a una tercera, y no digamos superiores, que su valor comercial tiende a cero exponencialmente.

No hay que olvidar que en este caso el Ayuntamiento ejerce como Promotor urbanístico toda vez que el suelo es de titularidad del mismo, y en el mismo tiene igual o mayor valor estratégico el suelo lucrativo que el dotacional, por tanto tiene que buscar un equilibrio que garantice el mejor resultado urbanístico para este desarrollo, como se demuestra más adelante, que no por agotar la edificabilidad que permite el Plan General para el sector se obtiene el mejor resultado urbanístico y económico.

En cualquier caso, del Plan Parcial redactado se deduce, en el sentido de lo anteriormente dicho, que el equilibrio encontrado, supone que el nivel de cesiones se mantiene muy por encima de las previsiones que formula el propio Plan General, pasando del 14% al 60,77%, con lo que en este sentido mejora muy notablemente en este apartado e incluso con la rebaja de la edificabilidad relativa en una décima.

En cuanto a la parte lucrativa del sector, la que genera un aprovechamiento real lucrativo al Ayuntamiento, en virtud del Plan General y al amparo de la legislación urbanística anterior, se podría llegar a un suelo neto lucrativo cercano al 86% del suelo bruto del sector, es decir, de unos 92.000 metros cuadrados.

La vigente Ley del suelo hace imposible de todo punto llegar a estos números de suelo neto lucrativo, toda vez que las reservas dotacionales se formulan en relación con la

edificabilidad neta efectiva como ha quedado puesto de manifiesto.

Para llegar a dicho valor de suelo con la legislación vigente, tendríamos que renunciar a una fracción de aproximadamente el 80% de la edificabilidad.

Estudiado el problema de equilibrio se llega a la solución que con la sola reducción del 17% de la edificabilidad, es decir, pasando del 0,60 m²c/m²s, como techo edificable de planeamiento general, a 0,50 m²c/m²s se puede disponer de una parcela neta lucrativa de aproximadamente 42.100 m²s, que hace viable en términos urbanísticos y económicos el desarrollo del sector.

En las siguiente Figura 01 se refleja el desarrollo del sector a que se llega con una edificabilidad de 0,60 m²c/m²s, mientras que en la Figura 02, este índice se rebaja a 0,50 m²c/m²s, que es la rebaja que se propone.

FIGURA 01.



FIGURA 02.



Como se observa, en la primera Figura 01, la zona coloreada en amarillo, la lucrativa, es netamente, casi del orden de un tercio, inferior a la de la Figura 02, mientras que las reservas para equipamientos varían a la baja muy poco, prácticamente la zona triangular de reservas para infraestructuras.

Querer mantener en el Plan Parcial el techo máximo edificable en el Plan Parcial supondría estar en lo que suelo lucrativo se refiere, en una parcela neta de unos 33.000-34.000 m² para disponer entre 64.500 más las calles cubiertas interiores, en donde se podría llegar hasta los 80.000 m² edificables, lo que supondría estimando unas ocupaciones objetivas en torno al 80% de la parcela neta, un centro comercial en tres o cuatro alturas, señalando que, el tipo de centro que admite no daría valor a la edificabilidad situada en las dos plantas superiores.

Se revela como necesario aumentar el suelo neto disponible mediante la rebaja propuesta de edificabilidad, aun a pesar de renunciar a un equivalente del 17% de la edificabilidad techo nominal del sector, para no perder, por inviabilidad o pérdida de valor, del orden del 33% al 40% en caso contrario.

Se revela, pues, equilibrio en esta rebaja, tanto por lo que se refiere a edificabilidad, y por tanto valor lucrativo del sector, y disponibilidad de equipamientos, y en todo caso, muy superior a las expectativas derivadas del Plan General.

Por último, la configuración de una ordenanza específica para el sector, con ocupaciones racionales de suelo que permitan cumplir tanto con determinaciones de seguridad en la edificación, accesibilidad etc., junto con parámetros de ocupación, etc., que sean adecuados al desarrollo, sin vulnerar en ningún caso determinaciones de Plan General, permitirán un diseño de

Centro Comercial que reúna las condiciones aceptables, en línea de mínimos, para su desarrollo efectivo.

Por tanto, dicha reducción de edificabilidad, pasando del 0,60 m²c/m²s, como techo edificable de planeamiento general, a 0,50 m²c/m²s, se deduce y revela como necesaria en el desarrollo del Plan Parcial.

1.6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

A continuación, desde la generalidad a lo particular, se describe la propuesta de ordenación formulada por el presente Plan Parcial, examinando cada uno de los factores que la integran.

Es preciso decir que el ámbito que queda delimitado por el sector se encuentra definido en el marco de un área de reparto de aprovechamientos que es coincidente con su delimitación. Efectivamente se comprueba que cada uno de los sectores delimitados en el Plan General está equilibrado en sí mismo sin que existan transferencias de aprovechamientos entre unos y otros, tratándose cada uno de ellos con independencia del resto por el equilibrio existente en origen, en el Plan General que se desarrolla.

1.6.1. El ámbito del sector.

Planimétricamente queda delimitado el Sector 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA" tal y como reflejan sus límites urbanísticos recogidos en el planeamiento municipal, constituido por el Plan General, en concreto en el plano de Clasificación del Suelo, y los de detalle correspondientes a las determinaciones del suelo urbano y urbanizable a la escala 1/ 2.000.

Cuenta con una superficie total, deducida de la medición efectuada sobre la cartografía 1/1.000 empleada y levantada al efecto, de **107.318,71 metros cuadrados de extensión**, y topográficamente constituye una suave ladera, con pendiente NE-SO, y buen drenaje natural, vertiendo hacia el Arroyo de El Endrinal, que en parte se presenta con pequeñas afloraciones de roca, tal y como se significa en el Capítulo de Información de esta Memoria.

Morfológicamente es prácticamente un trapecio muy irregular, alargado en sentido sureste-noroeste.

Por otra parte, el sector no contiene edificaciones, y ha estado dedicada a pastos en toda su extensión.

En el presente, la parte central del sector está siendo utilizada de forma provisional a acumular los restos de excavación que se han producido tras la obra del aparcamiento subterráneo de la C/ Honorio Lozano y Batalla de Bailén. Además se ha dispuesto una planta de tratamiento que por procedimientos de molturación genera, a partir de estos vertidos de la excavación antes mencionada, áridos de machaqueo para la construcción.

Por último señalar que el actual Paseo del Endrinal atraviesa por la parte central del sector hacia la vía de servicio de la A-6.

1.6.2. Carácter del sector. Zonificación general.

El sector que se ordena tiene carácter exclusivamente **terciario de servicios**, que el Plan General prevé para la generación de un centro comercial de nivel comarcal, y servicio en la zona de la Hoya de Villalba, tal y como se señala en el marco del propio Plan General que se desarrolla.

No se proyectan por el presente Plan Parcial otros usos que el de un centro comercial sobre la única parcela lucrativa que se proyecta, sin perjuicio de las condiciones de desarrollo

que se proyectan para la ordenanza lucrativa.

Se proyecta una edificación de carácter singular y que tendrá que sustanciar la diferencia de niveles existentes en el perímetro de la parcela que se genera.

Esta circunstancia, en principio inconveniente, se revela como interesante ya que se posibilita el acceso vehicular a diferentes niveles altimétricos, lo que en resumidas cuentas permitirá el acceso y gestión diferenciada por niveles.

La ordenación que se proyecta incluye los espacios libres, zonas verdes y equipamientos al servicio de la unidad urbanística que se genera en la cuantía que establece el Plan General y la legislación urbanística aplicable, siendo en este caso mucho más condicionante las determinaciones de la legislación del suelo en cuanto a reservas para redes públicas de equipamientos, tanto municipales como supramunicipales.

Entrando a considerar la ordenación, debido a que el uso lucrativo terciario comercial que se dispone, se proyecta sobre una sola manzana lucrativa, que ocupa la parte central del sector, el desarrollo del resto de zonas se articula como complementario del anterior, sin perjuicio de las diferentes asignaciones legales.

Junto a la vía de servicio se articula una red perimetral viaria, de importante sección, como luego se dirá, que conforma el anillo viario que se proyecta.

Del citado anillo viario forma parte el último tramo del viario actualmente denominado Paseo del Endrinal, entre la última rotonda y la vía de servicio de la autovía A.6., si bien, mínimamente modificado –en su trazado en planta- hacia el Sur para el mejor diseño del sector.

Las zonas verdes se disponen protegiendo al arroyo del Endrinal, con un ancho mínimo de 15 metros hasta el anillo viario, y en la zona próxima al la E.D.A.R. colindante por el Oeste con el sector que se desarrolla.

Dentro de la zona delimitada por el Anillo viario, al Oeste del mismo en la zona más próxima a las zonas residenciales del núcleo urbano, se disponen áreas destinadas a equipamientos municipales, locales y generales, en contigüidad con la zona lucrativa terciaria comercial.

Se remata la ordenación del sector con una pequeña zona situada al Norte del sector, entre el viario que entra en el mismo desde el paso sobre la A.6. y la ITV, que igualmente se destina a equipamientos públicos, los determinados como supramunicipales, de cesión a la Comunidad de Madrid y generales municipales.

En relación con la ordenación del sector, únicamente queda por señalar que, paralela a la vía de servicio de la A.6. se proyecta una franja de equipamientos municipales que no se podrá edificar, acumulando su edificabilidad en las otras dos parcelas de equipamientos generales municipales, y que servirá para resolver los accesos directos al sector desde el tronco central de la A.6.

En la siguiente Tabla 1.6.2. se pueden ver las superficies desglosadas que el Plan Parcial de Ordenación adscribe para cada uso urbanístico.

Hay que significar que la superficie adscrita a la Zona 01. incluye toda la superficie integrada por los usos terciarios de servicios en el sector, incluyendo a tal fin la cesión de aprovechamiento exigida por el Plan General de Collado Villalba de cesión al Ayuntamiento, sin perjuicio de que sea éste el Promotor y titular dominical de los terrenos.

Las áreas lucrativas se completan así mismo con las superficies destinadas a equipamientos y dotaciones de carácter público, equipamiento y zonas verdes, así como infraestructuras, tanto local como general y supramunicipal.

Tabla 1.6.2. Resumen de superficies del sector.

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
	LUCRATIVAS				
Zona 01	SERVICIOS TERCARIOS	SER.TER		40.659,75	37,8869%
	NO LUCRATIVAS				
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	12,1105%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	15,0004%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	5,9691%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	10,0000%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	7,5010%
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	1,5309%
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	10,0013%
	TOTAL SECTOR			107.318,71	100,0000%

Por lo que se refiere a los aprovechamientos edificables que fija el plan para cada una de las zonas que define, es en la siguiente Tabla 1.6.2.b. en donde se relacionan todas, y en donde se comprueba que el total de las edificabilidades lucrativas es igual o inferior al tope señalado en el planeamiento municipal de 0,60 m²c/m²s.

Efectivamente se comprueba que el tope que decide el Plan Parcial, anteriormente justificado, es el de 0,50 m²c/m²s.

Tabla 1.6.2.b. Superficies edificables lucrativas del sector (s/r):

Zona	Descripción	Código	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Sup. Edif. (m ²)
	LUCRATIVAS				
Zona 01	SERVICIOS TERCARIOS	SER.TER	40.659,75	1,319717	53.659,36
	TOTAL SECTOR		40.659,75		53.659,36

Como se observa, la superficie edificable lucrativa total se corresponde con el índice bruto de 0,50 m²c/m²s aplicados sobre la superficie bruta del sector (0,50 = 53.659,36/107.318,71).

En cuanto al resto de superficies edificables, las relativas a las zonas de equipamientos municipales, se resumen en la siguiente tabla.

Superficies edificables no lucrativas del sector (s/r):

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Sup. Edif. (m ²)
	NO LUCRATIVAS					
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	1,000000	12.996,78
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	1,000000	16.098,24
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	1,000000	6.405,92
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	0,000000	0,00
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	0,000000	0,00
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	0,000000	0,00
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	1,000000	10.733,23
	TOTAL SECTOR			66.658,96		46.234,17

Se observa que todos los suelos destinados a equipamientos se dotan de una edificabilidad de 1,00 m²c/m²s.

Los suelos destinados por el planeamiento municipal a infraestructuras generales se concentran en la importante estructura viaria que, aparte de servir al sector dará solución a los accesos al núcleo urbano de Collado Villalba por este punto, principalmente desde el tronco central de la autovía A.6.

1.6.3. Estructura y jerarquía viaria. Conexión con su entorno.

Para entrar a considerar este punto es preciso analizar el momento actual de donde partimos.

El sector está delimitado por el Este (realmente Noreste), por la vía de servicio de la A.6. que condiciona de todo punto su desarrollo.

Paralelamente hay que significar que es el punto en que, de forma artificial se ha elevado en dicha vía de servicio la rasante para permitir el paso superior de la A.6.

En cuanto al interior del sector, está atravesado por el denominado paseo del Endrinal, que realmente es una vía de entrada y salida, del núcleo de la Estación de Collado Villalba, desde y hacia la vía de servicio de la A.6. citada.

Todos estos condicionantes, junto con el Proyecto que tiene el Ministerio de Fomento de reordenación de la citada autovía, y de regulación de los accesos a esta parte del núcleo urbano (ver siguiente Figura 1.6.3.1.) han condicionado el desarrollo del sector.

sección total de este vial es de 20,00 metros. En el lado norte deja parte de los equipamientos municipales generales y los supramunicipales y en el lado Sur conforma la manzana lucrativa que está acompañada de equipamientos municipales, tanto generales como locales.

En la vía de servicio, de conformidad con el Proyecto del Ministerio de Fomento, se proyecta una rotonda, de similares dimensiones que la anterior mencionada ahora existente.

Por el Este del sector se regulariza la vía de servicio a dos carriles, en única dirección, sentido Madrid, y cerrando el anillo viario, se redefine el denominado Paseo del Endrinal, con un sección doble de entrada que de salida, para recoger la entrada desde el tronco central de la autovía A.6., con una sección de calzada de 10,50 metros, 7,00 m +3,50 m., y dos bandas de acerado, al Sur, en contacto con la zona verde, de 2,00 metros, y al Norte, en contacto con la zona terciaria y los equipamientos, de 1,50 metros, con un total de 14,00 metros.

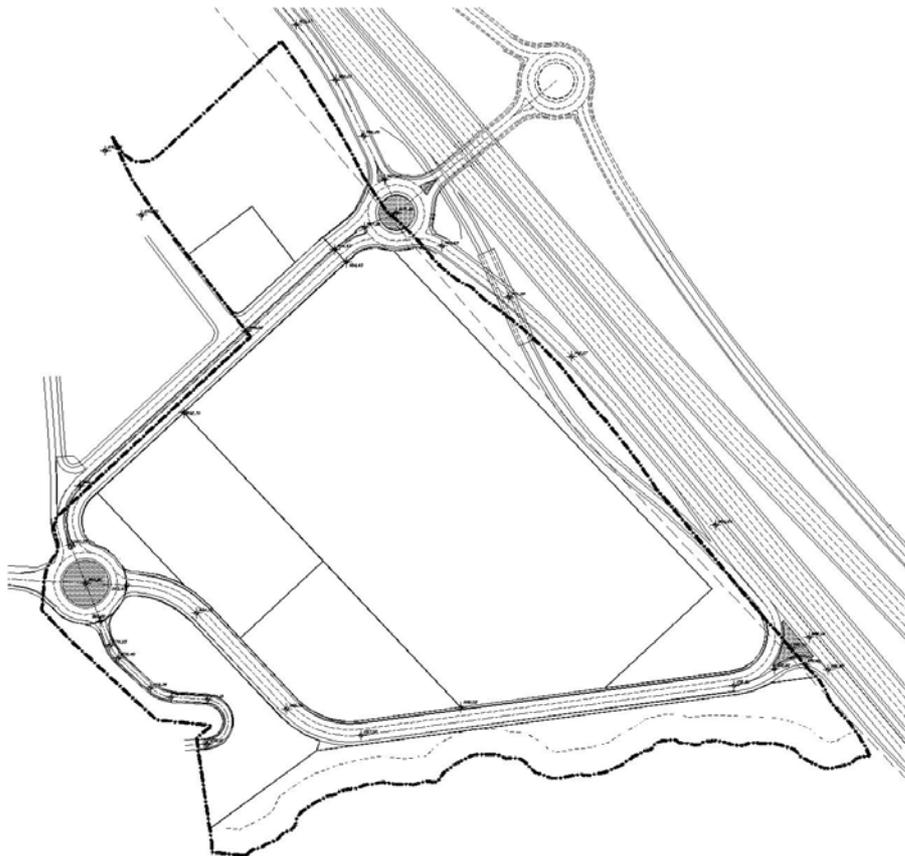


Figura 1.6.3.2. Red viaria Proyectada.

En la Figura anterior se describe gráficamente lo señalado en párrafos anteriores. Así mismo, y con el detalle preciso se establece en los planos de planta de ordenación del Plan Parcial.

En cuanto a las rasantes del viario, hay que señalar el condicionante del viario y situaciones existentes.

En los planos correspondientes se observan los perfiles longitudinales del viario. Se

observan pendientes que se encuentran dentro de lo normal en general, entre el 1,68% en el interior del sector y el 4,63% en la vía de servicio.

Únicamente en el tramo desde la rotonda de paso sobre la A.6. y la existente en el Paseo del Endrinal se proyecta un vial con una pendiente algo fuerte, pero dentro de lo admisible, con el 8,98%.

El resto del viario del sector se configura como un vial de servicio exclusivo a la E.D.A.R., sin uso público, en la misma posición que ocupa ahora.

En relación con la red viaria no queda nada más que señalar exceptuando una justificación respecto a la diferente posición que ocupa el Paseo del Endrinal en la propuesta.

Es preciso señalar que ahora, totalmente ejecutada y en servicio, atraviesa el sector, de una forma sensiblemente centrada en el mismo.

Efectivamente, del estudio del mismo, y tras su estudio y determinación de la zonificación, se verifica el inconveniente de la posición actual.

Esta situación ha llevado a la propuesta de modificación de su posición hacia el Sur, de forma que sirve de límite entre las zonas y espacios libres y verdes de protección del Arroyo del Endrinal, siendo que el viario se configura como un borde neto del espacio edificado del núcleo, por debajo del cual (hacia el Sur) no se proyecta edificación alguna.

De alguna manera, de querer mantener el citado vial en su posición actual, devendría en el desdoblamiento de la zona lucrativa del sector, que necesariamente debe de ser única, o generaría zonas para equipamientos de un escaso fondo, que los haría inútiles, o en buena parte inútiles.

De esta manera, se racionaliza el espacio del sector, en orden a su promoción, y ello sin perjuicio del pequeño coste que supone su alteración en la posición.

1.6.4. Los usos lucrativos del sector: El uso terciario-comercial.

El único uso lucrativo que se proyecta en el presente Plan Parcial de Ordenación es el Terciario Comercial que se concreta físicamente en la única zona proyectada bajo el Indicativo **[SER.TER.]**.

Se proyecta una zona que superficialmente cuanta con una extensión neta de 40.659,75 metros cuadrados.

Sobre la misma se proyecta una edificabilidad computable equivalente al producto de la superficie total bruta del sector multiplicada por el índice de edificabilidad bruta $0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, lo que da un total computable de $53.659,36 \text{ m}^2\text{c}$.

Por otra parte se significa que el propio Plan General, al considerar los equipamientos comerciales de un cierto tamaño establece el no cómputo de determinados espacios edificados como lo son los pasillos interiores de circulación, no adscritos a ningún local específicamente, y ello en coordinación con la *Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.*

Se fija para su desarrollo una altura máxima de tres plantas y 12,50 metros, extremo éste que habrá que acompañarlo con el desarrollo efectivo de la parcela, que cuenta con un diferencial muy importante. Estas alturas habrá que considerarlas en los términos previstos en la normativa general municipal, analizando la edificación sobre la parcela en relación con las rasantes en cada

uno de los puntos del perímetro de la misma.

Se fija una ocupación máxima sobre rasante del 80% de la parcela neta, lo que permitirá en todo caso la accesibilidad perimetral dentro de la parcela de un vehículo de extinción de incendios, sin perjuicio del resto de condicionantes en esta materia que establece el Código Técnico de la Edificación.

Bajo la rasante se prevé la posibilidad de ocupar hasta el 100% de la superficie neta de la parcela.

Como edificación singular, se proyecta una tipología de edificación aislada, y si bien se considera la altura funcional en el máximo permitido por el planeamiento general, como no podía ser de otro modo, se prevé la posibilidad de articular una cubierta de mayor expresividad plástica, que conlleve mayor altura de forma puntual y/o excepcional.

El aparcamiento se fija en los límites que normativa estable el Plan General, que en todo caso da cumplimiento a la legislación vigente. No obstante esto, este tipo de centros demandan una dotación de aparcamiento muy superior.

No se proyecta ninguna otra zona con aprovechamiento lucrativo.

1.6.5. Las reservas para dotaciones de equipamientos públicos. El sistema de espacios libres y zonas verdes.

La propuesta que se formula prevé en su ordenación la disposición del equipamiento cuantitativamente suficiente, tanto municipal como supramunicipal, para cubrir la potencial demanda del sector e incluso de un mayor ámbito de servicio, y en cualquier caso, como se expondrá más adelante, cubriendo suficientemente las reservas que en este sentido exige tanto la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como el planeamiento general municipal.

Como se puede ver en el plano de ordenación P.1. de ZONIFICACIÓN, la red general de espacios libres queda constituido por la fracción de suelo del sector localizada al Sur del sector, que supone una banda de terreno que paralelo al arroyo que bordea por este punto cardinal al sector, Arroyo del Endrinal, y que tiene una anchura igual o superior a los 15 metros teniendo al citado arroyo como borde Sur de dicha banda. Esta zona cuenta con una superficie de 10.731,90 m².

La red local de espacios libres está formada por tres fracciones, que se sitúan dos de ellas anejas a la anterior, y la tercera como colchón de protección entre las zonas residenciales nuevas proyectadas, al Oeste del Sector. Cuenta con una superficie total de 8.049,94 metros cuadrados de suelo.

El conjunto de este sistema de espacios libres en el sector cuenta con una superficie total por todo concepto de 18.781,83 m², lo que supone el 17,50% de la superficie total bruta del sector, y tiene una accesibilidad inmediata desde el viario público para el servicio de la misma.

El suelo adscrito a la dotación para el equipamiento general, que se corresponde con las redes generales [RG.EQ.] con una superficie total de 16.097,81 m²s, se localiza en tres fracciones, una de ellas con un desarrollo longitudinal anexa al borde Este del sector, y cuyo aprovechamiento edificable se hará efectivo, al menos parcialmente, en las otras dos fracciones, y las otras dos una de ellas situada en la fracción Norte del Sector y otra anexa a la parcela lucrativa.

Junto a esta última se disponen dos parcelas destinadas a los equipamientos locales, una parcela de 3.926,91 metros cuadrados de suelo, y otra, en el vértice Sureste del sector, que cuenta con 2.479,00, y que se destina a equipamientos locales del sector.

Por último, la parcela que se reserva para las redes de equipamientos supramunicipales, que cuanta con una superficie de 10.733.23 metros cuadrados, se dispone en el vértice Norte del Sector, colindante con la ITV, y con acceso tanto por la vía de servicio de la A.6. como por el viario interior.

Este suelo se dotará de las protecciones de barreras antirruído necesarias para el correcto cumplimiento de la normativa de la Comunidad de Madrid vigente.

Ninguna de estas zonas de equipamiento se adscriben específicamente a ningún uso concreto que determine el Plan General, siendo la correspondiente administración receptora quien determinará su último destino dentro del uso dotacional general previsto en el Plan Parcial, y su remisión al plan general.

Se completan las reservas de redes de servicios con el viario o infraestructura viaria general municipal que conforma el anillo perimetral a la zona lucrativa señalado anteriormente.

1.6.6. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.

Es de significar que todas estas áreas adscritas por el presente Plan Parcial de Ordenación a redes generales y locales de espacios libres, al equipamiento general, como red general, del sector, así como las destinadas a infraestructuras y a la red viaria y peatonal y los suelos previstos para acoger las redes supramunicipales, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, y libre de cargas, al Ayuntamiento correspondiente y a la Comunidad de Madrid, respectivamente, de conformidad con lo legalmente previsto.

Así pues, en la siguiente Tabla 1.6.6. se relaciona y pormenorizan los suelos destinados a tal fin.

- Tabla 1.6.6. Suelos de cesión.

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²) (m ²)	Porcentaje (%)
	NO LUCRATIVAS				
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	12,1105%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	15,0004%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	5,9691%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	10,0000%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	7,5010%
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	1,5309%
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	10,0013%
	TOTAL SECTOR			66.658,96	62,1131%

Por lo que se refiere a la teórica cesión de suelos con aprovechamiento lucrativo en relación con el sistema de Compensación, en la proporción legalmente exigida como es el caso, la evaluación del 10% de cesión legal sobre la totalidad de los usos lucrativos supone una superficie de suelo de uso terciario comercial de 4.065,98 m²s.

Todos los ámbitos de cesión para redes y el aprovechamiento lucrativo de cesión queda definido pormenorizadamente en los correspondientes planos de ordenación del Plan Parcial.

En resumidas cuentas se significa que la totalidad de suelos de cesión supone un monto total superior al 65,90% sobre la totalidad de la superficie del sector.

1.6.7. Las infraestructuras al servicio del área.

Los servicios que se proyecta incorporar al sector durante la urbanización de los terrenos son los siguientes:

- Red de distribución de agua, red de hidrantes contra incendio.
- Red de riego con agua reciclada de la E.D.A.R.
- Red de alcantarillado, y saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de la red de telecomunicaciones.
- Canalización de gas combustible.

Las presentes infraestructuras y servicios urbanos complementarán las obras de vialidad (explanación y conformación de la plataforma del viario, pavimentaciones y señalización viaria).

En cualquier caso, se contempla así mismo el enganche o conexión de las redes locales proyectadas para el sector con los sistemas generales de infraestructuras del ámbito urbano en que se incardina.

En todo caso, y de conformidad con las determinaciones del Plan General, el presente Sector participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable desde el cuál se servirá.

Por tanto, entrando a considerar cada una de las redes locales de servicios que se proyectan se puede decir, en general que van a conectar con los servicios generales proyectados en el sector colindante, que a su vez conectan con las infraestructuras generales del municipio:

a) Red de saneamiento

Se proyecta para el sector una red de tipo separativo, que recoja separativamente las aguas residuales y las pluviales.

El trazado de la red se proyecta de forma que discurra por el viario, para no generar servidumbres sobre áreas de destino privativo, y el funcionamiento será por gravedad en régimen de lámina libre.

El vertido de las aguas fecales se efectuará a la red municipal, y en concreto sobre los colectores existentes y proyectados al Suroeste del ámbito del sector, mientras que las aguas pluviales verterán al arroyo del Endrinal, en las condiciones que determine la Confederación

Hidrográfica del Tajo.

A efectos del cálculo de las aguas residuales se considerará un caudal medio igual a la dotación de agua potable por persona y día, de 250 litros, con un coeficiente de punta de 2,4.

En la cabecera de cada ramal se instalarán cámaras de descarga o de limpia, automáticas, si es que ello lo permite el Canal de Isabel II.

El material de conducción podrá ser de tuberías de hormigón vibrocentrifugado P.V.C. sanitario, o bien cualquier otro sancionado por la práctica. Se situarán pozos, bien de registro simples o bien de resalto, en todos los cambios de alineación o rasante, y en cualquier caso no se superarán los 50,00 metros de longitud entre cada dos sucesivos.

Se dispondrán así mismo un número suficientes de sumideros o absorbedores en las calles, con separación igual o inferior a 50 metros entre cada dos sucesivos, para recoger las aguas de escorrentía.

b) Red de distribución de agua, red de riego e hidrantes contra incendios.

El agua necesaria para abastecer el sector se tomará de la red general del municipio, y en cualquier caso en donde estime pertinente el Canal de Isabel II, creando en el sector una red mallada que se genera a partir de las conducciones periféricas al sector (ver planos de información y de ordenación).

La red de distribución no se podrá emplear para el riego dada la pequeña extensión del sector. En todo caso se estará a las determinaciones del Canal de Isabel II para lo que se establezca respecto a la red de riego y baldeo del viario.

De conformidad con las determinaciones del Plan General, la red de riego será exclusiva para su uso con agua reciclada de la E.D.A.R.

Discurrirán por zonas de dominio y uso público para no generar servidumbres sobre áreas privativas.

En cuanto al material de conducción, éste podrá ser cualquiera que esté sancionado por la práctica y que cumpla las condiciones de calidad y timbraje que se prevé en la normativa de este plan, recomendándose la fundición gris nodular para la red principal, y el polietileno de baja densidad para la de riego. En cualquier caso la presión será la necesaria para dar servicio a las edificaciones de dos plantas que se proyectan en el sector.

Se dispondrán ventosas en los puntos topográficamente más altos de la red, y válvulas de desagüe en los más bajos. Así mismo se preverán las válvulas de corte necesarias para la correcta maniobra de la red.

Se prevé la instalación de hidrantes contra incendios situados baricéntricamente en el

área que se ordena y a los que servirán, dando cumplimiento así a lo estipulado en la normativa básica contra incendios.

c) Red de distribución de energía eléctrica.

La red de distribución de energía eléctrica a la edificación se servirá de la red de media tensión existente próxima al sector, desde donde se derivará una línea al centro de transformación proyectado centrado en el sector (zonas SU), del cual se derivarán las líneas necesarias para suministrar a la edificación y al alumbrado público, suficiente para las cargas que se prevén.

Las redes serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras o, en cualquier caso, bajo superficies de dominio y uso público. Los conductores se colocarán directamente enterrados en zanja y protegidos con una hilada de ladrillo hueco, colocado transversalmente al conductor, colocándose por encima de esta hilada una banda de plástico de señalización de color vivo.

El cálculo de demanda se realizará de acuerdo con las determinaciones de los reglamentos electrotécnicos vigentes, y en cualquier caso la demanda unitaria residencial no será inferior a 5.000 w. o equivalente para usos terciarios.

Así mismo se estará a las determinaciones y normativa que dimanen de la Compañía Suministradora.

d) Red de alumbrado público.

Por la consideración del tipo de ordenación previsto, su tamaño de pequeñas proporciones, y el tráfico esperado que no va a ser nada más que de acceso a la edificación, se proyecta la disposición general de luminarias tipo farolas, integradas con la edificación y el ambiente urbano que se desea crear, no obstante para conseguir un nivel medio de iluminación de 7-12 lux con una uniformidad de 0,25-0,30.

Para la calle principal de acceso del sector, los niveles de iluminación y uniformidad se elevan a 12-15 lux con una uniformidad de 0,30-0,40 y se emplearán luminarias de alto rendimiento montadas a 10-12,00 metros.

La iluminación de los espacios libres, áreas ajardinadas y de juego de niños, adoptará valores mínimos de 5 lux, con una uniformidad entre 1/7 y 1/8.

Las lámparas utilizadas serán de vapor de mercurio de color corregido o de vapor de sodio a alta presión por la mayor calidad cromática que generan.

Tabla 1.6.7. NIVELES DE ILUMINACIÓN.

Tipo de calle	Luminancia (lux)	Uniformidad media	Lámpara recom.
Calles principales	12-15 lux	0,30-0,40	V.S.A.P.
Calles locales	7-12 lux	0,25-0,30	V.S.A.P.
Sendas peatonales y zonas verdes	5-7 lux	0,15-0,20	V.S.A.P. V.M.C.C.

V.S.A.P. Vapor de sodio a alta presión.
V.M.C.C. Vapor de mercurio color corregido.

El trazado de la red y la situación de los puntos de luz se indican en el correspondiente plano de proyecto. La red de alimentación de las luminarias será subterránea discurriendo bajo aceras o espacios libres públicos. Los conductores irán alojados en canalizaciones de P.V.C. Las secciones de los conductores serán las precisas para que la caída de tensión sea inferior al 3% en cualquier punto de la red.

e) Canalización de la red de telecomunicaciones.

Se proyecta la ejecución de la obra civil de la red de telecomunicaciones integrada actualmente por la red urbana de telefonía.

Se efectuará en cualquier caso de acuerdo con la normativa y directrices que en todo momento establezca la C.T.E. Será subterránea y discurrirá por suelos que en ejecución del plan queden de dominio y uso público.

Para el cálculo de la demanda se aplicará el número de viviendas y las superficies de otros usos corregidos por los coeficientes de ponderación que se consideren oportunos en relación con los usos por la precitada Compañía Telefónica.

1.7. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA VIGENTES.

El presente documento de desarrollo del planeamiento municipal se ampara y somete básicamente a dos textos legales y normativos por lo que a sus determinaciones técnicas y contenido documental se refiere. Estos textos de referencia son, por una parte, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, de ámbito estatal, y la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid –y sus modificaciones vigentes a tenor de lo dispuesto en las Leyes 14/2001, 3/2007 y 7/2007 todas ellas de la Comunidad de Madrid-, y en la medida de su vigencia parcial, los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, y por otra al planeamiento municipal, integrado por el Plan General de Ordenación de Collado Villalba, aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en 2001, como ya ha quedado de manifiesto en puntos anteriores de esta Memoria.

Se analiza en el Capítulo 1.8. siguiente la adecuación del Plan a las determinaciones que para los planes parciales establecen tanto la citada Ley del Suelo como los reglamentos citados para el ámbito de la Comunidad de Madrid.

1.7.1. Adecuación a las determinaciones legales y reglamentarias.

En relación con el contenido técnico, por lo que a determinaciones se refiere, se da satisfacción a lo previsto en los artículos 47 y 48 de la Ley del Suelo de la C.M. y 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, y en cuanto a documentación, a lo previsto en los artículos 49 de la Ley del Suelo citada y 57 a 63 del último cuerpo legal citado.

Del contenido documental del Plan Parcial que se presenta, aporta el previsto en los artículos 49 de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Consta dicha documentación de:

- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
- Organización y Gestión de la Ejecución: Estudio Económico-Financiero.
- Planos de Información, y
- Planos de Ordenación o Proyecto, y Catalogación.

Respecto a los Planos de Información, en relación con lo que determina el artículo 59.b) del Reglamento de Planeamiento, no se ha estimado necesario incorporar los planos hipsométrico y clinométrico del sector, toda vez que la por la cartografía utilizada y la naturaleza de la actuación que se pretende, quedan suficientemente determinados estos extremos (rasantes y pendientes del viario proyectado en relación con la forma del terreno).

Respecto a la información gráfica relativa a la ordenación establecida por el Plan General, como es el caso, para el ámbito del sector, es de significar que se incorpora el propio plano de Plan General que se incorpora al Plan Parcial como plano de información correspondiente, quedando justificado en esta forma lo relativo a lo que establece el punto a) del precitado artículo 59 del Reglamento de Planeamiento.

Las reservas para redes públicas, toda vez que se trata de un plan general no adaptado, se estará a las determinaciones a que hace referencia la Disposición Transitoria Cuarta, punto 1 letra a).

Las determinaciones del artículo 36, puntos 5 y 6 de la Ley del Suelo de la C.M., por tanto de aplicación, por lo que se refiere a las redes generales y locales, se reserva mayor cuantía de suelo para las mismas que la estricta debido a las condiciones proyectadas, no ocurriendo lo mismo con respecto a las reservas de redes supramunicipales, previstas en el art. 91 de la precitada Ley, en donde se ajusta al límite previsto, y toda vez la prohibición para el sector del uso residencial, se propone su monetización..

En la siguiente tabla quedan justificadas las reservas, habida cuenta que la edificabilidad máxima lucrativa en el sector es de 53.659,36 m2e.

Tabla 1.7. Comparativa de exigencia legal y redes realmente reservadas.

				Reserva legal	En P.P.O.		
1.2.1.	Redes locales.						
1.2.1.1.	Zonas verdes	(>=15m2s/100 m2c)	8.048,85	m2s.	8.049,94	m2s.	
1.2.1.2.	Resto equipo y viario	(<=15m2s/100m2c)	8.048,85	m2s.	8.048,87	m2s.	
1.2.2.	Redes generales.						
1.2.2.1.	Zonas verdes	(=20m2s/100 m2c)	10.731,87	m2s.	10.731,90	m2s.	
1.2.2.2.	Equip. Sociales y servicios	(=30m2s/100 m2c)	16.097,81	m2s.	16.098,24	m2s.	
1.2.2.3.	Infraestructura	(=20m2s/100 m2c)	10.731,87	m2s.	12.996,78	m2s.	
1.2.3.	Redes supramunicipales						
1.2.3.2.	Equip. e infraestructuras.	(=20m2s/100 m2c)	10.731,87	m2s.	10.733,23	m2s.	
TOTAL SUMA REDES SEGÚN LEY SUELO:				64.391,12	m2s.	66.658,96	m2s.

Se comprueba así mismo el cumplimiento de la dotación de aparcamiento, que se evalúa en 1,5 plazas por cada 100 m2 edificables o fracción, con un total de 805 plazas, estableciéndose las determinadas y proyectadas en parcelas privadas en total 805 plazas, habida cuenta que se impone esta condición a la única parcela lucrativa que se deduce de la ordenación.

No obstante esto, se estará a las determinaciones que en materia de aparcamiento y su dotación determine la legislación sectorial, si ésta reseñada fuera menor.

1.7.2. Adecuación a las determinaciones del planeamiento municipal

En cuanto a la adecuación a las determinaciones del planeamiento municipal al cual se somete, constituido por el Plan General de Ordenación del municipio de Collado Villalba tantas veces mencionado, el presente Plan Parcial de Ordenación da satisfacción a todas y cada una de las determinaciones que establece.

Por lo que se refiere al ámbito del sector, se ajusta perfectamente al sector delimitado en el correspondiente plano de CLASIFICACIÓN DEL SUELO del Plan, y en el plano de calificación en suelo urbano y delimitación de sectores, así como en la correspondiente ficha de desarrollo.

1º Justificación de la superficie del sector.

Por otra parte, y entrando a considerar las condiciones específicas que se contienen en la ficha de desarrollo del sector, se manifiesta una aproximación a la superficie del sector, estimada en 114.000 m², siendo que del levantamiento efectuado a tal fin, a la escala 1/1.000 se deduce una superficie de muy aproximadamente 107.318,71 metros cuadrados, aproximadamente un 5,86% menos que la anterior, aspecto este que se considera insustancial habida cuenta la pequeña magnitud de la diferencia existente y la calificación de aproximada que establecen las propias Normas a su estimación, y la determinación de estas respecto a la verdadera magnitud de las superficies, toda vez que la propia ficha de desarrollo, al considerar la superficie estimada que ofrece establece literalmente que es una *Superficie aproximada del Sector, que deberá ser sustituida por la medición real sobre el terreno.*

2º Justificación de la edificabilidad adoptada y parámetros de edificación.

Se prevé en el Plan General un índice de edificabilidad bruta de 0,60 m²c/m²s. En este sentido, y como ya ha quedado expuesto y justificado, la edificabilidad bruta se ha rebajado en una décima, a 0,50 m²c/m²s, toda vez que por una parte se trata de usos proyectados en el ámbito, los previstos para el sector en el Plan General, terciarios de servicios y principalmente comerciales, que demandan una gran cantidad de suelo libre para destinarlo a aparcamiento, y por otra que se trata de un desarrollo de planeamiento general no adaptado, mientras que en aplicación de la legislación del suelo, las reservas para dotaciones se calculan, en término de mínimos legales, en función de la edificabilidad total a ejecutar en el ámbito.

Para abordar el tema que es objeto de esta justificación hay que pensar en primer lugar que el vigente Plan General del municipio de Collado Villalba se redactó al amparo de otra legislación del suelo que la actualmente vigente, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

Es importante esta apreciación puesto que, como se dice más adelante, el suelo que se requería en su momento para reservas de dotaciones públicas, del orden del 14% del suelo bruto del sector, permitía liberar mucho suelo para los usos lucrativos del sector, y en concreto un centro comercial como es el que prevé el Plan General.

Este extremo es importante consignarlo toda vez que en la legislación urbanística vigente, legislación ésta que es aplicable al plan general y su desarrollo por virtud de las Disposiciones Transitorias de la Ley, las reservas para redes públicas de dotaciones se multiplican exponencialmente hasta un valor próximo al 78% del suelo total del sector, toda vez que no depende de valores relativos al suelo bruto como en el caso anterior, sino que depende de la edificabilidad que se consigne y efectivamente se consolide.

Esta circunstancia, que para usos residenciales podrían compatibilizarse con tipologías multifamiliares en altura, para desarrollos comerciales se revela como una situación que puede hacer inviable un desarrollo de esta naturaleza.

A diferencia del uso residencial, el suelo en los desarrollos terciarios, y con mayor motivo en los usos y desarrollos de centros comerciales, en función de su geometría (configuración formal), ubicación dentro del entramado urbano, orografía y topografía, y dimensiones netas, cada suelo disponible, es capaz de albergar un determinado número de metros cuadrados de edificabilidad que garantice la viabilidad económica-comercial del conjunto. En este sentido, no por tener más edificabilidad adscrita, un suelo determinado mejora sus atributos económicos y de viabilidad. Incluso, puede suceder al contrario, que la edificabilidad mal dispuesta en el conjunto

de un centro comercial no tenga ningún valor económico de mercado. Como por ejemplo las superficies que se encuentren en plantas iguales o superiores a una tercera, y no digamos superiores, que su valor comercial tiende a cero exponencialmente.

No hay que olvidar que en este caso el Ayuntamiento ejerce como Promotor urbanístico toda vez que el suelo es de titularidad del mismo, y en el mismo tiene igual o mayor valor estratégico el suelo lucrativo que el dotacional, por tanto tiene que buscar un equilibrio que garantice el mejor resultado urbanístico para este desarrollo, como se demuestra más adelante, que no por agotar la edificabilidad que permite el Plan General para el sector se obtiene el mejor resultado urbanístico y económico.

En cualquier caso, del Plan Parcial redactado se deduce, en el sentido de lo anteriormente dicho, que el equilibrio encontrado, supone que el nivel de cesiones se mantiene muy por encima de las previsiones que formula el propio Plan General, pasando del 14% al 58,51%, con lo que en este sentido mejora muy notablemente en este apartado e incluso con la rebaja de la edificabilidad relativa en una décima.

En cuanto a la parte lucrativa del sector, la que genera un aprovechamiento real lucrativo al Ayuntamiento, en virtud del Plan General y al amparo de la legislación urbanística anterior, se podría llegar a un suelo neto lucrativo cercano al 86% del suelo bruto del sector, es decir, de unos 92.000 metros cuadrados.

La vigente Ley del suelo hace imposible de todo punto llegar a estos números de suelo neto lucrativo, toda vez que las reservas dotacionales se formulan en relación con la edificabilidad neta efectiva como ha quedado puesto de manifiesto.

Para llegar a dicho valor de suelo con la legislación vigente, tendríamos que renunciar a una fracción de aproximadamente el 80% de la edificabilidad.

Estudiado el problema de equilibrio se llega a la solución que con la sola reducción del 17% de la edificabilidad, es decir, pasando del 0,60 m²c/m²s, como techo edificable de planeamiento general, a 0,50 m²c/m²s se puede disponer de una parcela neta lucrativa de aproximadamente 40.659,75m²s, que hace viable en términos urbanísticos y económicos el desarrollo del sector.

Querer mantener en el Plan Parcial el techo máximo edificable en el Plan Parcial supondría estar en lo que suelo lucrativo se refiere, en una parcela neta de unos 33.000-34.000 m² para disponer entre 64.500 más las calles cubiertas interiores, en donde se podría llegar hasta los 80.000 m² edificables, lo que supondría estimando unas ocupaciones objetivas en torno al 80% de la parcela neta, un centro comercial en tres o cuatro alturas, señalando que, el tipo de centro que admite no daría valor a la edificabilidad situada en las dos plantas superiores.

Se revela como necesario aumentar el suelo neto disponible mediante la rebaja propuesta de edificabilidad, aun a pesar de renunciar a un equivalente del 17% de la edificabilidad techo nominal del sector, para no perder, por inviabilidad o pérdida de valor, del orden del 33% al 40% en caso contrario.

Se revela, pues, equilibrio en esta rebaja, tanto por lo que se refiere a edificabilidad, y por tanto valor lucrativo del sector, y disponibilidad de equipamientos, y en todo caso, muy superior a las expectativas derivadas del Plan General.

Por último, la configuración de una ordenanza específica para el sector, con ocupaciones racionales de suelo que permitan cumplir tanto con determinaciones de seguridad en la edificación, accesibilidad etc., junto con parámetros de ocupación, etc., que sean adecuados al desarrollo, sin vulnerar en ningún caso determinaciones de Plan General, permitirán un diseño de Centro Comercial que reúna las condiciones aceptables, en línea de mínimos, para su desarrollo

efectivo.

Por tanto, dicha reducción de edificabilidad, pasando del 0,60 m²c/m²s, como techo edificable de planeamiento general, a 0,50 m²c/m²s, se deduce y revela como necesaria en el desarrollo del Plan Parcial.

En estos términos, la edificabilidad techo se concreta en **53.659,36 m²c**.

En la ordenanza lucrativa de aplicación se respeta y mantiene la altura máxima prevista en la Ficha de Desarrollo, de tres planta y 12,50 metros al alero como techo máximo, aunque, como se ha dicho, se persigue en la edificación no pasar en la medida de lo posible de las dos plantas.

3º Justificación de los usos proyectados para el ámbito.

Por lo que se refiere al uso global, de **servicios terciarios**, más aún, como se indica en la Memoria Justificativa del propio Plan General (ver Volumen I), en donde al hablar de la descripción de la ordenación –Capítulo 5- en concreto en el párrafo 5.1.2., titulado LA CALLE REAL Y EL EJE HONORIO LOZANO-BATALLA DE BAILÉN COMO ÁREAS DE ACTIVIDAD CENTRAL, señala textualmente que:

*“.....Deberá potenciarse el comercio local mediante adecuado planeamiento de actuación comercial (PAC), y prever la posible peatonalización de zonas de Calle Real, y mediante la limitación de nuevas implantaciones comerciales en el P-29 (ámbito no diseñado para ese uso) y de **la implantación de nuevos centros comerciales** (prohibición de la categoría de grandes superficies alimentarias en las áreas de nuevo crecimiento del Caño de la Fragua (ITV), y de Cantos Altos-Maripis).”*

El propio Plan General, como se observa, determina la ejecución de nuevos **centros comerciales**, entre otras posiciones, en la zona del Caño de la Fragua, sector que por este Plan Parcial se desarrolla, en suelo urbanizable sectorizado.

La implantación de un centro comercial tiene la lógica implícita del propio Plan General dentro de los servicios terciarios de posible aplicación al ámbito.

En estos términos, la posibilidad de incorporar dentro del centro comercial un formato de los corrientemente llamado “hipermercado” se revela como posible y deseable. En todo caso hay que ir a la legislación específica comercial para catalogar el espacio comercial en sí mismo.

En todo caso, señala que, pese a las limitaciones al uso que vienen impuestas en el planeamiento (ver ficha de desarrollo del sector en Anexos a esta Memoria), se significa que para el sector considerado cabe cualquier tipo de instalación comercial *que no se pueda encuadrar en el apartado j) señalado*, que en el contexto legal del Plan General se señala como (ver Volumen II. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL Y NORMATIVA DEL SUELO URBANO):

“4.- USO CARACTERÍSTICO: TERCIARIO.

Categorías:

1.

2.

3. COMERCIO.

f)

g)

h)

i) grandes establecimientos comerciales: establecimientos que, individualmente o colectivamente, tengan una superficie neta de venta o exposición al público superior a los 2.500 m². se admite únicamente en áreas sujetas a Ordenanza de Edificación “Centro Comercial”, y requiere cumplir la reglamentación de la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid y otra legislación aplicable.

j) Grandes superficies comerciales de alimentación, con espacio de venta de alimentación superior a 500 m².”

De las determinaciones específicas del uso comercio minorista en la Comunidad de Madrid.

Al margen del planeamiento urbanístico municipal, el uso comercial minorista está intervenido por la Ley 16/1.999, de 29 de abril, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

En el texto articulado se definen cuantos parámetros y determinaciones se establecen para el control por parte de las Administraciones del precitado uso comercial.

En dicha Ley, en su artículo 16 se determina el concepto general de establecimiento comercial, sin perjuicio de las especificidades que determine el planeamiento en otro orden de cosas, y es en el artículo 17 en donde se determina lo que es un gran establecimiento comercial minorista, que para el tamaño –en número de habitantes- de Collado Villalba se cifra en que tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m².

Consideraciones sobre la potencialidad de usos para incorporar al sector 1.6. “Caño de la Fragua”.

Ahora bien, entrando a considerar la potencialidad de usos que tiene el precitado ámbito urbanizable que venimos considerando, dentro del uso general comercial, el planeamiento expresa con claridad y rotundidad que cabe cualquier configuración comercial, minorista y mayorista, que no sea la que se encuadra en el apartado j) antes señalado, es decir **grandes superficies comerciales de alimentación, con espacio de venta de alimentación superior a 500 m²**, que están expresamente prohibidos.

Se determina literalmente que las únicas instalaciones no permitidas, dentro del uso comercial minorista son las que atienden exclusivamente al formato de grandes superficies comerciales de alimentación. En este sentido se señala que se han de entender en el contexto comercial como de alimentación las que incorporan tanto alimentación como droguería y limpieza, pero no otras.

Por otra parte, llevando a la situación más restrictiva, la superficie mínima por considerar como establecimiento prohibido en esta situación señalada es la que formulan las Normas Urbanísticas, de 500 m² de superficie efectiva de venta, y no 2.500 como señala la legislación de la Comunidad de Madrid.

Si consideramos el apartado i) de la misma Normativa Urbanística, no prohibido y por tanto **permitido en toda su extensión para el sector** objeto de este Informe, que determina la

posibilidad de implantación de grandes establecimientos comerciales, definidos en el contexto de las Normas Urbanísticas del Plan General como **establecimientos que, individualmente o colectivamente, tengan una superficie neta de venta o exposición al público superior a los 2.500 m². Se admite únicamente en áreas sujetas a Ordenanza de Edificación “Centro Comercial”, y requiere cumplir la reglamentación de la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid y otra legislación aplicable.**

En este apartado i) no se habla de ninguna clase de comercio al por menor específica, entran todas, significándose al respecto que en el mismo cabe tanto el comercio alimentario con el no alimentario mezclado (bazar, electrodoméstico, bricolaje, confección, etc.), ejemplo clásico de un **hipermercado**, como exclusivamente así mismo el no alimentario, mezclado en una razón comercial tiene cabida con los controles y licencias específicas a que trae causa la legislación específica comercial, antes señalada.

En este estado de cosas, se significa que para la clase de suelo que se trata de suelo urbanizable, está previsto un centro comercial -como se señala específicamente en la Memoria justificativa del Plan General para el ámbito que estamos tratando-, y por tanto ordenanza que sería de aplicación tras su desarrollo y ejecución a tenor de lo expresado en el punto 2 del artículo 21 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4º Justificación del sistema de actuación.

Se adopta el previsto de Compensación. El sistema de actuación que se determina para la ejecución de las determinaciones del sector es el de Compensación, el cual se ha adoptado en el plan.

5º Justificación de las reservas para dotaciones.

En cuanto a reservas para las dotaciones de equipamiento, toda vez que el Plan General vigente no está adaptado, las reservas para dotaciones –redes públicas- son las que se han señalado en el capítulo anterior de conformidad con las determinaciones del artículo 36 y 91 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante lo anterior, el presente Plan Parcial justifica las que se prevén para el sector en la citada Ficha de Desarrollo.

Así pues, prevé una reserva del 10% de la superficie bruta del sector para Suelo libre de uso público, y remite a las que prevé el Reglamento de Planeamiento en lo que se refiere a dotaciones de carácter local.

Se comprueba la reserva más del 17,50% para zonas verdes y espacios libres, superando el límite que establece el Plan General.

Por lo que se refiere a reservas para equipamientos, que en el Reglamento de Planeamiento se señalan como servicios de interés público y social, en éste se evalúan en el 4% de la superficie bruta del sector, y será el Plan Parcial el que fije el destino de los mismos, es decir un mínimo de superficie de 4.292,75 m² de suelo.

Es de señalar que el presente Plan Parcial, solamente para las redes locales fija un total de 8.049,94 m² de suelo, es decir el 7,50 % de la superficie bruta del sector. Si le añadimos las superficies totales para equipamientos municipales que se derivan de la aplicación de la Ley vigente, y que se cumplen en el Plan Parcial, este porcentaje sube hasta el 28,47% sin incluir las superficies destinadas a infraestructuras generales.

Como se observa, las reservas para equipamientos son, en el peor de los casos considerados, casi el doble de lo determinado por el Plan General, y considerando todo, tres veces y media más.

6º Justificación de los aspectos de estructuración del Plan.

En cuanto a las determinaciones de estructuración del área del sector, se conjugan los objetivos escritos con los de carácter gráfico.

Antes que dejar espacio libre al Oeste del actual puente sobre la A.6., el plan prevé la conexión viaria desde este punto mediante la incorporación de una rotonda, con la existente en el borde Suroeste.

Se determina expresamente en las condiciones de urbanización del Plan Parcial que las zonas verdes se regarán con agua reciclada de la E.D.A.R.

Se ha respetado la condición de dejar una franja no menor de 15,00 metros a cada lado del cauce del Arroyo del Endrinal. Toda la zona verde de reserva de redes generales de espacios libres se ha acumulado en la zona Sur del sector, constituyendo dicha banda, en general de más del doble que lo que fija el Plan General.

Se tramitará el Plan frente a la Confederación Hidrográfica del Tajo, a los efectos de que dictamine lo que considere oportuno.

Al Plan Parcial le acompañan los estudios acústicos justificativos del cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, de la Comunidad de Madrid.

En otro orden de cosas, cabe señalar que el Plan Parcial modifica la posición del viario que actualmente atraviesa en sentido Este-Oeste el sector, a una situación más hacia el Sur, de modo y manera que no perdiendo la funcionalidad actual, como se comprueba, así mismo no interfiera en el desarrollo del suelo lucrativo del sector, en orden a rentabilizar el mismo, que de otra manera sería un inconveniente difícilmente asumible.

7º Justificación de las determinaciones de carácter general que para el suelo urbanizable establece el Plan General.

En cuanto a las determinaciones que con carácter general establece el Plan General para las áreas urbanizables y edificables, el Plan Parcial remite y hace suyas todas las determinaciones relativas a la edificación y los usos, y así mismo se adecua a cuantas determinaciones y criterios establecen para el diseño del viario y de las infraestructuras.

Como conclusión a todo lo expuesto anteriormente se puede significar, salvo opinión más cualificada, que la ordenación que propone el Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA", es respetuosa en todo, y da cumplimiento, a las determinaciones de la legislación del suelo vigente, y así mismo con las previstas en el planeamiento municipal al que se somete, y sus fichas de desarrollo específicas, así como es coherente con todas las determinaciones de usos aplicables.

1.8. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL.

1.8.1. Las condiciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Quedan recogidas en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento las condiciones y documentación complementaria para el planeamiento parcial.

En cumplimiento de dichas determinaciones se expresan a continuación los condicionantes específicos que imponen para los planes de iniciativa privada:

A. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Ya ha quedado suficientemente justificado en la Memoria del presente Plan Parcial de Ordenación la necesidad, conveniencia y oportunidad de acometer el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable 1.3 "CAÑO DE LA FRAGUA", como consolidación y ejecución de las determinaciones del planeamiento municipal vigente en Collado Villalba.

En este sentido, viene a sustanciar la necesidad proyectada de equipamiento comercial, no ya de nivel municipal sino de nivel supramunicipal habida cuenta la capitalidad comarcal que ejerce Collado Villalba. De esta manera se considera en el Plan General.

B. Relación de propietarios afectados.

La totalidad de los suelos integrantes de la unidad de gestión que aquí se considera, SECTOR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA", es de titularidad única de AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA.

C. Modo de ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación.

La totalidad de las obras de urbanización serán costeadas y ejecutadas por el Ayuntamiento como propietario del sector y, en su caso, a través de los convenios-contratos con terceros que estime oportuno, constituyéndose como Promotores de la actuación urbanística en promotores urbanísticos subsidiarios, sin que se derive parte alguna para el Ayuntamiento de Collado Villalba en el coste que resulte de la ejecución de las antes citadas obras.

El sistema de actuación adoptado es el de **compensación** de conformidad con lo estipulado por el planeamiento de rango superior al que se somete este plan.

E. Plazos de ejecución de las obras de urbanización.

Quedan expuestos claramente en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

F. Medios de toda índole con que cuenta para la promoción.

El Ayuntamiento cuenta con recursos propios y capacidad crediticia suficiente para hacer frente a la total urbanización del sector y los compromisos de cesión que adquiere en relación con las redes públicas.

G. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Empresas ejecutoras y las que en su caso se hayan subrogado en las competencias promotoras del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, como propietario 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, hasta que el Ayuntamiento reclame para sí dicha obligación.

1.9. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.9.1. Sistema de actuación.

Se ha adoptado para el desarrollo del sector, de conformidad con lo previsto en el planeamiento de rango superior al que el presente Plan Parcial se somete, el sistema de **COMPENSACIÓN**.

El desarrollo del precitado sistema se efectuará de acuerdo con las determinaciones previstas para el mismo en el Plan General, Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística en lo que resulta de aplicación, particularizadas en su caso para el supuesto de propietario único en el sector.

La presentación en su caso, y ante la Administración actuante, del Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, Convenio de desarrollo etc., o eventualmente en el caso que proceda del Proyecto de Reparcelación, se producirá antes de transcurrido el plazo de 6 meses contado desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, haciéndose por tanto efectiva la cesión de suelos en el primer cuatrienio de vigencia del P.G. de conformidad con las determinaciones establecidas para este sector.

1.9.2. Cargas y obligaciones inherentes al sector.

El desarrollo de el presente sector se somete al régimen general de obligaciones y cargas por la clase de suelo que se considera, suelo urbanizable, previsto con carácter general en el artículo 21 en relación con el 18, ambos de la Ley del Suelo de la C.M., que se concreta en la cesión de los suelos reservados por el plan al sistema de espacios libres, a los equipamientos públicos y a la red viaria por una parte, a la urbanización completa del sector y enganche a los sistemas generales de servicios de la ciudad por otra.

1.9.3. Ámbito de gestión y sector de suelo urbanizable.

A efectos de aplicación de las determinaciones del sistema de actuación previsto, y habida cuenta la definición de un solo polígono o unidad de ejecución como se dirá en el siguiente epígrafe, el ámbito de gestión que se considera está constituido por la totalidad de los suelos del sector.

1.9.4. Polígonos de ejecución.

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA" determina, a efectos de la ejecución de sus determinaciones, un solo polígono de ejecución coincidente con la delimitación del sector y con el área de reparto. Sobre el mismo se aplicarán las condiciones del sistema de Compensación con todos sus efectos, y sin perjuicio de la delimitación de etapas para la ejecución material de las determinaciones del propio Plan Parcial.

1.9.5. Desarrollo previsto de gestión.

La gestión para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y para la implantación de los servicios urbanísticos que se consideran en este plan, correrá a cargo del Propietario único, y eventualmente sobre la Junta de Compensación que se pudiese constituir, que será la encargada de acometerlas a través de las Contratas necesarias a tal efecto.

1.9.6. Desarrollo previsto de ejecución: Plan de etapas.

El presente 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, no superando en ningún caso, como límite el previsto en el Plan General como plazo para que estén urbanizados la totalidad de los sectores de suelo urbanizable.

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 efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 18 meses contados desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del sector.

En el plano de ordenación P.12. de Polígonos de Ejecución. Plan de Etapas, se determina una sola Etapa de desarrollo, suponiendo la ejecución de la totalidad del suelo del sector en dicha etapa única.

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.

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 18 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e 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.

Madrid, Julio de 2.009

Conforme:

Por **AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA.**

El Equipo Redactor.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

ANEXO Nº 1: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA" DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

A - Ámbitos de planeamiento y gestión:

Superficie total del ámbito de gestión (coincidente con el sector): **107.318,71 m2.**

Superficie del Sector: **107.318,71 m2.**

Carácter del sector: **TERCIARIO.**

B - Desglose de superficies en el sector:

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
				(m ²)	(%)
	LUCRATIVAS				
Zona 01	SERVICIOS TERCARIOS	SER.TER		40.659,75	37,8869%
	NO LUCRATIVAS				
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	12,1105%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	15,0004%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	5,9691%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	10,0000%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	7,5010%
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	1,5309%
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	10,0013%
	TOTAL SECTOR			107.318,71	100,0000%

C - Superficies edificables lucrativas del sector (s/r):

Zona	Descripción	Código	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m2e/m2s)	Sup. Edif. (m ²)
			(m ²)	(m2e/m2s)	(m ²)
	LUCRATIVAS				
Zona 01	SERVICIOS TERCARIOS	SER.TER	40.659,75	1,319717	53.659,36
	TOTAL SECTOR		40.659,75		53.659,36

D - Superficies edificables no lucrativas del sector (s/r):

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²) (m ²)	Edificabilidad ad (m2e/m2s)	Sup. Edif. (m ²)
	NO LUCRATIVAS					
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	1,000000	12.996,78
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	1,000000	16.098,24
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	1,000000	6.405,92
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	0,000000	0,00
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	0,000000	0,00
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	0,000000	0,00
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	1,000000	10.733,23
	TOTAL SECTOR			66.658,96		46.234,17

E - Determinaciones generales de la ordenación:

* Uso característico del sector:	SERVICIOS TERCIARIOS.
* Parcela mínima:	LAS DEFINIDAS EN EL PLAN PARCIAL.
* Altura máxima residencial:	3 plantas/12,50 m.
* Edificabilidad lucrativa total en el sector:	53.659,36 m2e.
* Tipologías edificatorias residenciales:	BLOQUE AISLADO/EDIF. SINGULAR.
* Densidad bruta residencial:	-----.
* Número máximo de viviendas en el sector:	-----.

F - Gestión del suelo y su desarrollo:

* Sistema de actuación:	COMPENSACIÓN
* Iniciativa del planeamiento:	PÚBLICA
* Iniciativa del desarrollo:	PÚBLICA

G - Suelos de cesión para redes o equipamientos:

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²) (m ²)	Porcentaje (%)
	NO LUCRATIVAS				
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	12,1105%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	15,0004%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	5,9691%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	10,0000%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	7,5010%
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	1,5309%
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	10,0013%
	TOTAL SECTOR			66.658,96	62.1131%

**ANEXO Nº 2: FICHA DEL PLAN GENERAL PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR 1.6.
“CAÑO DE LA FRAGUA” DEL PLAN GENERAL DE COLLADO VILLALBA.**

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL
SECTOR 1.6. CAÑO DE LA FRAGUA
<p><i>SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.</i></p> <p>USO GLOBAL: Servicios Terciarios</p> <p>ORDENANZA PREDOMINANTE: Servicios , con todas las categorías del uso característico terciario como compatibles, con excepción de la categoría j). Grandes Superficies de Alimentación, que no se permite. Son compatibles también todas las categorías del uso característico Productivo y Distribución en Almacén y Comercio Mayorista. El Plan Parcial podrá no obstante limitar estas compatibilidades según categoría del uso.</p> <p>- Altura máxima: Tres plantas (12,5 metros al alero) en edificación de tipología de nave exenta o adosada, o de edificio abierto.</p> <p>SUELO PUBLICO PARA DOTACIONES:</p> <p>- 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público.</p> <p>- Suelo para dotaciones: la superficie señalada por el Reglamento de Planeamiento.</p> <p>SISTEMA DE ACTUACION: Compensación</p> <p>PLAZO: Tramitación del Plan Parcial en el Primer Cuatrienio del Plan General.</p> <p>CONDICIONES ESPECÍFICAS: La ordenación deberá dejar espacio libre al oeste del actual puente sobre la autopista A-6, de modo que en un futuro pudiera éste continuar, en pendiente, hasta el propio sector.</p> <p>Los jardines y parques públicos deberán regarse con agua reciclada de la EDAR.</p> <p>Debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 15 m., a ambos lados, desde el cauce.</p> <p>Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.</p> <p>Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.</p>

TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE									
ÁREA DE REPARTO ÚNICA									
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6 U.A./m ² del Uso y Tipología Característico de Servicios									
SECTOR	SUP M2	Coef.Edif m2	Coef.Edif m2	APROV. Totl m2	Sup Edif Apr Prop	Sup Edif Ayto	Densidad Vdas/Ha	Nº max. Tot. Vda.	Nº Min. Vda Prot.
1.1. ARROYO ARRIBA	119700	0,3	0,3	35910	32319	3591	12	144	60
1.2. CHARCO PEÑA ABAJO	44000	0,3	0,3	13200	11880	1320	15	66	36
1.3. PRADO MANZANO	55400	0,4	0,4	22160	19944	2216	28	155	85
1.4. LA HUERTA	120000	0,25	0,25	30000	25200*	4800*	25	300	153
1.5. CERCA DE MONTERO	22000	0,6	0,6	13200	11880	1320	0	0	
1.6. CAÑO DE LA FRAGUA	114000	0,6	0,6	68400	61560	6840	0	0	
TOTAL	463100			187670	168903	18767		665	334

SUP M2: Superficie aproximada del Sector, que deberá ser sustituida por la medición real sobre el terreno.

APROV TOT m2 : Techo edificable total del sector

SUP EDIF APR PROP: Superficie o techo edificable apropiable por la propiedad del Sector

*Nota: la superficie edificable apropiable en el Sector La Huerta está limitada por Convenio Urbanístico al 84% de la edificabilidad total.

SUP EDIF AYTO: Superficie o techo edificable por el Ayuntamiento en suelo de cesión

DENSIDAD VDA: Densidad máxima de vivienda, calculada en régimen libre

Nº MAX TOT VDA: Número máximo de viviendas, calculadas en régimen libre

Nº MIN VDA PROTEC: Nº mínimo de unidades de vivienda que han de ser destinadas a algún régimen de protección pública.

ANEXO Nº 3: PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

PLAN DE ALARMA, SEGURIDAD Y EVACUACIÓN DEL SECTOR.

Dando cumplimiento al apartado e) del punto 2 del artículo 48 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se formula el presente Plan Alarma, Seguridad y Evacuación civil del sector.

Toda vez que se trata de un sector que mayoritariamente desarrolla tipologías industriales y de almacenamiento, se determinan los ámbitos exteriores seguros, y los canales de evacuación para la población en caso de siniestro.

En el Plano P.13. del presente Plan Parcial se determinan gráficamente las anteriores consideraciones.

Así pues, el viario se constituye como canales de evacuación, simultáneamente a considerarlos como los propios de accesibilidad para acometer a socorrer en dicho caso de siniestro.

Los sentidos que se señalan en dicho plano se posicionan como los sentidos con recorridos más cortos, en relación con la posición dentro del sector, para llegar a una salida del mismo.

Por otra parte, el sistema de espacios libres se posiciona como lugares seguros frente a riesgos catastróficos posibles, situados principalmente junto a las zonas que van a acoger edificación en altura, y por tanto, de mayor densidad de población residente.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.3 “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS REGULADORAS

Julio, 2.009

INDICE

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1. Objeto, Naturaleza y Características.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

Art. 3. Vigencia.

Art. 4. Efectos.

Art. 5. Modificaciones del P.P.O.

Art. 6. Contenido documental del P.P.O.

Art. 7. Normas de interpretación.

Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria.

2.2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Art. 9. Terminología empleada en el Plan Parcial.

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art.10. Calificación del suelo.

Art.11. Sistemas o redes generales y locales.

Art.12. Edificaciones y usos fuera de ordenación.

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

Art. 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.

Art. 15. Determinaciones sobre elementos protegidos dentro del sector.

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

Art.16. Condiciones generales para su desarrollo.

Art.17. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

Art.18. Proyecto de Compensación.

Art.19. Proyecto de Urbanización.

Art.20. Estudio o Proyecto de Parcelación.

Art.21. Proyectos de Edificación.

Art.22. Condiciones de actuación y ejecución.

Art.23. Conservación de la urbanización.

Art.24. Derecho a edificar.

Art.25. Licencias.

Art.26. Caducidad y prórroga de las licencias.

Art.27. Obra menor.

2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

Art.28. Normativa de aplicación.

Art.29. Enlace con los servicios generales.

Art.30. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.

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

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

Art.32.

Art.33.

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art.34. Generalidades.

Art.35. Ordenanza de Zona 01. Servicios Terciarios.

Art.36. Ordenanza de Zona 02. Red general de Infraestructuras.

Art.37. Ordenanza de Zona 03. Equipamiento Público Local y General.

Art.38. Ordenanza de Zona 04. Zona verde/Espacios Libres.

Art.39. Ordenanza de Zona 05. Servicios Públicos/Red Viaria.

Art.40. Ordenanza de Zona 06. Equipamientos y Servicios Supramunicipales.

Art.41. Medidas Generales de Protección del medio Ambiente.

Art.42. Plan de Vigilancia Ambiental.

ANEXO NORMATIVO Nº 1:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACION.

ANEXO NORMATIVO Nº 2:

CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE COLLADO VILLALBA.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. 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 1.6. “**CAÑO DE LA FRAGUA**”, de suelo urbanizable, definido en el contexto del Plan General del municipio de **Collado Villalba** (Madrid), estando en el presente vigente y al cual 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 (Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) y en los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en lo que está vigente.
3. El presente Plan Parcial tiene las siguientes características:
 - A.- Es una ordenación integral del territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable Sector 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” de Collado Villalba.
 - B.- Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el Plan General del citado municipio de Collado Villalba, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.001.
 - 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.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Ordenación es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el Sector de suelo urbanizable Sector 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA”, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

Artículo 3. Vigencia.

1. El presente Plan Parcial de Ordenación entrará en vigor el día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y así mismo estas Ordenanzas Reguladoras, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
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.

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.- **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.
- 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.
- 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.

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 concurren 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:
 - A.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
 - B.- Planos de información.
 - C.- Planos de Proyecto u Ordenación, y Catalogación.
 - D.- Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
 - E.- Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas.
- F.- Organización y Gestión de la Urbanización: Estudio Económico-Financiero para acometer la urbanización.

Artículo 7. Normas de Interpretación.

1. 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.
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y 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.
4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá 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.

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 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en 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 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

2.2. 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 el **Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Collado Villalba**, del que el presente Plan Parcial de Ordenación es desarrollo, 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.

2.3. 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.	SERVICIOS TERCARIOS. [SER.TER.] .
Zona 02.	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. [RG.INF.]
Zona 03.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL. Grado 1º Red General. [RG.EQ.] Grado 2º Red Local. [RL.EQ.]
Zona 04.	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES. Grado 1º Red General. [RG.ZV.] Grado 2º Red Local. [RL.ZV.]
Zona 05.	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA. [RL.INF.V.]
Zona 06.	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES. Grado 1º Equipamiento genérico. [RSM.EQ.]

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.

3. 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 locales y generales.

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

1. Constituyen sistemas o redes 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 del Plan General que

se desarrolla.

2. Constituyen sistemas o redes locales los elementos de la ordenación al servicio de la población y los usos que se proyectan para el sector, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan Parcial, quedando vinculados al citado sector.
3. Constituyen sistemas o redes 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 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL.
Grado 2º Red Local. [RL.EQ.]
 - Zona 04. ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES.
Grado 2º Red Local. [RL.ZV.]
 - Zona 05. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA. [RL.INF.V.]
5. Los elementos o zonas que componen las redes generales municipales son los siguientes:
 - Zona 02. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. [RG.INF.]
 - Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL.
Grado 1º Red General. [RG.EQ.]
 - Zona 04. ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES.
Grado 1º Red General. [RG.ZV.]
6. Los elementos o zonas que componen las redes o sistemas supramunicipales son los siguientes:
 - Zona 06. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.
Grado 1º Equipamiento genérico. [RSM.EQ.]

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. No obstante, en casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento respectivo podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años.

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) como el Plan General municipal, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

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

De gestión:

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

De cesión:

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

Zona 02. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. **[RG.INF.]**

Zona 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL.
Grado 1º Red General. **[RG.EQ.]**
Grado 2º Red Local. **[RL.EQ.]**

Zona 04. ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES.
Grado 1º Red General. **[RG.ZV.]**
Grado 2º Red Local. **[RL.ZV.]**

Zona 05. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA. **[RL.INF.V.]**

Zona 06. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES.
Grado 1º Equipamiento genérico. **[RSM.EQ.]**

- Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento lucrativo del sector, localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Compensación para el polígono de ejecución, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) en relación con el 21 de la Ley del

Suelo.

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 de la urbanización una vez se haya entregado ésta a la Administración urbanística actuante, tras la suscripción del acta de recepción provisional 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 el Plan General 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 afeción.

Artículo 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan Parcial.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes usos y regímenes, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación determina el coeficiente unidad para todos los aprovechamientos lucrativos dentro del sector, con independencia del destino de los mismos, ya sea aprovechamiento edificable en terciario comercial o de cualquier otra naturaleza, o bien sea destinado a equipamiento alguno de naturaleza privada.

Artículo 15. Determinaciones sobre elementos protegidos dentro del sector.

Se entienden aplicables en toda su extensión, y aquí por reproducidas, las determinaciones que sobre protecciones de toda índole puedan existir dentro del ámbito territorial del Plan Parcial, establece el Plan General de Ordenación que se desarrolla por el presente.

2.4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

Artículo 16. 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 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 17. Planeamiento y proyectos de desarrollo.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento 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.- Proyecto de Parcelación (en su caso, si no se contuviere la parcelación en el propio Proyecto de Reparcelación).
 - D.- Proyectos de Edificación.
4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el siguiente:

Artículo 18. Proyecto de Reparcelación.

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.

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 19. Proyecto de Urbanización.

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.

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.

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.

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 20. Estudio o Proyecto de Parcelación.

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 Compensación.

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.

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.

Contenido básico:

Sin perjuicio de las determinaciones que al respecto puedan establecer el Plan General de afección al territorio que se ordena, su contenido básico será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al sector sobre cartografía del Plan Parcial.
- Planos de segregación o parcelación a escala adecuada.
- Se acompañarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, servicios, uso y aprovechamiento.

Formulación y tramitación:

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

Artículo 21. Proyectos de Edificación.

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

En especial, todos los Proyectos de Edificación, tanto residencial en cualquiera de los regímenes previstos en el Plan, como los relativos a dotaciones de equipamiento, deberán satisfacer para el ambiente interior las determinaciones a que hace referencia el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, 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 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 realizarán 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 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 compensación 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 (legal y/o convenida si es en cuantía superior) 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, 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.

La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los particulares Promotores.

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 por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será indefinido, hasta que el Ayuntamiento, en razón a la consolidación de la edificación y ocupación efectiva del sector reclame para sí dicha obligación.

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 del Plan General.
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 el Plan General, siempre que se cumplan los siguientes requisitos simultáneamente:

- A.- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.

- B.- Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o 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 en el escrito de solicitud de licencia 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 del edificio.
3. No se permitirá la 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.
4. A estos efectos, se considerará como infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación sobre todo el viario comprendido en el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de las etapas o fases de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a las parcelas:
- a) Explanación.
 - b) Saneamiento.
 - c) Encintado de bordillos y base del firme.
 - d) Capa intermedia asfáltica del firme.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de suministro de energía eléctrica y Canalizaciones telefónicas.
 - g) Red de alumbrado público.
 - h) Obras civiles de los parques y jardines públicos.
 - i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

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 del Plan General.

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, al año de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades que amparan en dicho plazo.
2. También caducarán, previa adopción de las medidas procedentes, las licencias cuando se interrumpan las obras o actividad amparada por más de tres meses.

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.

3. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculándose en base al presupuesto de ejecución material.
4. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho valor se calculará así mismo sobre la base del presupuesto de ejecución material.
5. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo según se dispone en el artículo 158 de la Ley del Suelo.
6. En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de

nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 27. Obra menor.

A los efectos del presente Plan Parcial de Ordenación tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en la Normativa, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en que se ubique.
- Que la obra, sea del tipo que sea, no afecte ni comprometa a elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea la obra a realizar.

2.5. NORMAS DE URBANIZACION.

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.

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.

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 de 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) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

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

En el **ANEXO NORMATIVO Nº 1**, de **CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACION**, 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 Plan General que se desarrolla.

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 Plan General.

En cualquier caso, y como condición que proviene del Plan General, se determina expresamente que las zonas verdes se regarán con agua reciclada de la E.D.A.R.

Por otra parte, el Proyecto de Urbanización preverá las protecciones frente al ruido en las parcelas de equipamientos municipales, supramunicipales y generales que se localizan junto a la vía de servicio de la autovía A-6, para dar cumplimiento a la legislación que en materia de protección frente al ruido está vigente en la Comunidad de Madrid.

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

Artículo 32.

En coordinación con lo establecido en el Plan General municipal, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias las Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dicho Plan General, quedando unido a las presentes normas urbanísticas copia de las mismas en el **ANEXO NORMATIVO Nº 2.**

Artículo 33.

Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general 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.

2.7. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 34. 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 seis 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.	SERVICIOS TERCIARIOS. [SER.TER.] .
Zona 02.	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. [RG.INF.]
Zona 03.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL. Grado 1º Red General. [RG.EQ.] Grado 2º Red Local. [RL.EQ.]
Zona 04.	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES. Grado 1º Red General. [RG.ZV.] Grado 2º Red Local. [RL.ZV.]
Zona 05.	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA. [RL.INF.V.]
Zona 06.	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES. Grado 1º Equipamiento genérico. [RSM.EQ.]

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, sin perjuicio de la Ordenanza Lucrativa de referencia que se establece para el sector.

4. Plantas bajo rasante.

Se permitirá con carácter general dos plantas bajo rasante en todas las zonas con aprovechamiento edificable, 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 a que se somete, se considerará como tal la planta que tiene la rasante del techo (cara inferior del forjado superior) a menos de setenta centímetros (0,70 m.) de altura sobre la rasante oficial de la parcela que se considere en el punto más desfavorable, de conformidad con lo previsto en la norma F/3.1.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General municipal, 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 residencial y dotacional se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

Artículo 35. ORDENANZA DE ZONA 01. SERVICIOS TERCIARIOS.

1. Definición.

Es la zona que acogerá el conjunto de aprovechamiento edificable para actividades económicas de carácter terciario comercial que forman el núcleo edificable principal que se define por el sector.

En general será edificación singular, que resolverá accesos y aparcamiento dentro de la parcela, bien al aire libre o en sótano, así como resolverá la movilidad de personas y vehículos a través de los espacios que se diseñen cubiertos o descubiertos, sin perjuicio del cómputo edificable.

Se localiza el área de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[SER.TER.]** en los correspondientes planos de ordenación.

Este ámbito, en cumplimiento de las determinaciones del Plan General, será capaz de acoger un gran centro comercial con la posibilidad de integrar en él un hipermercado.

2. Grados:

No se establecen grados a aplicar en la presente zona de ordenación

3. Tipologías edificatorias:

Las tipologías permitidas serán las de edificación libre y singular, integrando espacios libres de parcela destinados a espacios libres privados o aparcamiento en superficie.

4. Condiciones de parcelación:

Se define parcela única indivisible en el Plan Parcial.

- Parcela mínima a efectos de segregación y parcelaciones: **mil metros cuadrados (1.000,00 m2).**

- Frente mínimo: **veinte metros (20,00 m).**

- Forma de la parcela: **será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro veinte metros (Ø 20,00 m)..**

5. Condiciones de volumen edificable:

Las condiciones de edificabilidad se definen por los índices siguientes:

- Edificabilidad máxima computable sobre rasante:..... **53.659,36 m2c.**

- Índice de edificabilidad: **1,319717 m2c/m2s.**

- Altura máxima de la edificación: **12,50 metros.(1)**

- Número máximo de plantas: **3 plantas (baja más dos).**

(1) De conformidad con la tipología de edificación comercial singular, la altura máxima que en el Plan General se establece como medida de la rasante perimetral al alero, se considerará éste el plano inferior del plano traccionado de la estructura de cubierta.

- Por lo singular que pudiera ser ésta citada cubierta, no se establece límite a la misma siempre que entre dicho punto de medida y su parte exterior más alta no supere los 5,00 metros de altura o 17,50 metros la coronación del edificio. La parte translúcida permitirá sobre esta última superficie 2,00 metros más.

- Si la cubierta en su conjunto así medida tuviese una altura mayor de los 5,00 metros, y que la altura total del edificio superase los 17,50 metros se tendrá que redactar un estudio de Detalle con las implicaciones que volumétricamente pueda conllevar el edificio.

- En los locales comerciales interiores al centro comercial se permiten altillos, que no computarán edificabilidad con una ocupación máxima del 40% del local en que se encuentren. Estos altillos no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo los de seguridad y evacuación en caso de siniestro), y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso.

- Las calles peatonales interiores al centro comercial (mall) no computarán edificabilidad, entendiéndose por tal, de conformidad con las determinaciones del Plan General que se desarrolla, aquella con acceso público en horario comercial y de anchura superior a seis metros (6,00 m) y sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta. Únicamente podrán albergar como no computables zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares pero manteniendo las calles peatonales un ancho libre agregado de 6,00 metros.

5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales (frente de parcela): la edificación se separará como mínimo **la mitad de la altura del volumen edificado con un mínimo de 5,00 metros.**

No se fija fondo máximo edificable.

En todo caso, podrán abrirse entrantes o patios abiertos al exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio.

- Retranqueos a linderos laterales: **1/2 de la altura de la fachada lateral que se retranquea, y como mínimo 5,00 metros.**

- Retranqueos a linderos traseros: **1/2 de la altura de la fachada posterior de la edificación y como mínimo 5,00 metros.**

- Índice de ocupación máxima sobre rasante sobre parcela neta: **80%.**

- Índice de ocupación máxima bajo rasante sobre parcela neta: **100%.**

- La separación mínima de diferentes bloques dentro de una misma parcela dependerá de la composición de la fachada, así pues se pueden dar las siguientes situaciones:

* Con huecos enfrentados.....70% de la altura del más alto.

* Con huecos frente a paramento ciego.....60% de la altura del más alto.

* Con paramentos ciegos enfrentados.....50% de la altura del más alto.

6. Condiciones de uso:

Se aplican los mismos a todos los Grados.

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes:

- Principal o característico:

Terciario, en todas sus clases y categorías excepto en la clase Comercio categoría j) que queda prohibida.

- Compatibles:

Uso garaje-aparcamiento, al servicio de las instalaciones terciarias y los usos compatibles.

Espacios libres privados.

Deportivo privado.

Vivienda, exclusivamente de guardería de las instalaciones si se requiriese.

- Prohibidos: Resto de usos.

7. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

- Son las previstas con carácter general en el planeamiento municipal.

- Se admiten terrazas en cualquier posición de la edificación.

- Se admiten monopostes o totems para disponer publicidad de la firma comercial que se instale. La altura máxima será de 15 metros si se mide desde el terreno y de 6,00 metros si se mide desde el alero o plano equivalente si se disponen en la cubierta.

8. Otras Condiciones:

- Para el uso comercial en grandes superficies se estará a la legislación específica de la Comunidad de Madrid.

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela **una plaza y media de aparcamiento** por cada 100 m² de edificación terciaria. Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

- Si la legislación sectorial arroja otros índices mayores de aparcamiento se estará como obligatorio a estos últimos.

- El cerramiento de la parcela, que será obligatorio en la parte de alineación oficial en donde no se disponga alineada sobre la misma la edificación, se ajustará a las previsiones siguientes:

- a) con elementos ciegos de 0,70 m de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
- b) mediante soluciones diáfanos de 2,00 metros de altura total.
- c) por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes continuos de longitud superior a 10,00 metros, ni rebasen una altura de 1,80 metros.

- Los espacios libres de parcela podrán dedicarse exclusivamente a jardín, deporte al aire libre, aparcamiento en superficie.

Artículo 36. ORDENANZA DE ZONA 02. RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA.

1. Definición:

Es la zona del plan parcial que se reserva para los servicios infraestructurales de nivel general dentro del sector, y que le confiere contenido urbanístico a la misma. Se encuentran tanto el viario general como otros espacios destinados a infraestructuras del municipio.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave **[RG.INF.]** en los correspondientes planos de ordenación.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres, para el caso del viario.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Grados:

Se establece un único grado correspondiente con las redes generales de infraestructura viaria.

2. Condiciones específicas:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m². y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Artículo 37. ORDENANZA DE ZONA 03. EQUIPAMIENTO PÚBLICO LOCAL Y GENERAL.

1. Definición:

Es la zona que acogerá usos dotacionales públicos de servicio municipal, tanto local como general.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RG.EQ.]** y **[RL.EQ.]** en los correspondientes planos de ordenación.

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º, Red General.

Grado 2º, Red local.

3. Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de edificación aislada.

4. Condiciones de parcelación:

- Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **La fijada en el Plan.**

5. Condiciones de volumen:

Para ambos grados:

- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: **1,00 m²/m².**

- Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

- Número máximo de plantas: **3 plantas.**

En relación con el grado 1º, se significa muy expresamente que la edificabilidad que procede de la aplicación de estas condiciones a la parcela signada en los correspondientes planos de ordenación como **[RG.EQ.03.]** se hará efectiva en las otras dos parcelas de esta ordenanza y grado, es decir en las parcelas **[RG.EQ.01.]** y **[RG.EQ.02.]**, en proporción a las respectivas superficies, toda vez que en la primera queda prohibida su consolidación.

6. Condiciones de posición:

Para ambos grados:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

- Retranqueos a alineaciones oficiales: **5,00 metros.**

- Retranqueos a linderos laterales: **4,00 metros.**

- Retranqueos a linderos traseros o testeros: **4,00 metros.**

- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta:..... **60%.**

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones.

En todo caso podrá dar cabida a un centro de Estudios Superiores, como uso dotacional escolar.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Deportivo.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

8. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

9. Otras condiciones:

- Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m². de edificación o fracción.

- Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

- Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

- El aprovechamiento edificable correspondiente a la parcela de esta ordenanza y Grado 1º signada en los correspondientes planos de ordenación como **[RG.EQ.03.]**, se hará efectiva, con el resto de las condiciones, adicionándola a las otras dos parcelas que son del mismo grado, las signadas en los correspondientes planos de ordenación como **[RG.EQ.01.]** y **[RG.EQ.02.]**.

Artículo 38. ORDENANZA DE ZONA 04. ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES.

1. Definición:

Son las áreas adscritas al uso público y destinadas a contener espacios ajardinados y plantados, necesarios para la adecuada salubridad de la población y su esparcimiento.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves **[RG.ZV.]** y **[RL.ZV.]** los suelos así calificados adscritos a las redes generales y locales del sector.

2. Grados.

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados:

Grado 1º, Red General.

Grado 2º, Red local.

3. Tipologías edificatorias:

En el ámbito de esta zona no se permitirá edificación de carácter permanente alguna.

No obstante esto anterior, en el Grado 2º y con carácter temporal y extraordinario, se podrá permitir únicamente en el perímetro de la zona la instalación provisional de kioscos de bebidas, de música, e instalaciones similares, siendo en cualquier caso edificaciones exentas de carácter singular.

Se permiten así mismo en este Grado 2º citados instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

4. Condiciones de parcelación:

Las áreas adscritas en el plano de Zonificación a esta zona de ordenanza se considerarán a todos los efectos parcelas netas indivisibles.

5. Condiciones de volumen:

Para el Grado 2º, cualquier actuación o edificación de carácter provisional en las áreas permitidas no superará los 12 m². y tendrá una altura máxima de la edificación de 4 m. y una planta, y una altura máxima a cumbre de siete (6,00).

6. Condiciones de posición:

- Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y que definen las áreas adscritas a la zona.

- Cualquier edificación que se permita, en las condiciones previstas en los números anteriores, se retranqueará de las alineaciones oficiales un mínimo de seis (6,00) metros, y en cada área adscrita a este uso no se superará por ningún concepto el límite máximo de ocupación del 1% de la superficie delimitada.

7. Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General los permitidos en la zona son los siguientes:

Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Deportivo en instalaciones al aire libre.

Comercial en instalaciones provisionales (kioscos de prensa y bebidas, e instalaciones de similar naturaleza). Nunca se permitirán instalaciones permanentes quedando expresamente prohibidas.

Usos prohibidos: El resto de los usos.

8. Otras condiciones.

Se mantendrá íntegramente la vegetación existente en todo el ámbito de esta zona, sin que sobre las zonas que contengan especies arbóreas se pueda implantar los usos y edificaciones provisionales permitidas y reguladas en puntos anteriores.

Artículo 39. ORDENANZA DE ZONA 05. SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA.

1. Definición:

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.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por las Claves [RL.INF.V.] los suelos así calificados adscritos a las redes locales del viario del sector.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

En cualquier caso se tendrán en cuenta en el diseño las normas que dimanen de la normativa estatal y regional relativa a eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Grados:

Se establece un único grado correspondiente con las redes locales de infraestructura viaria.

2. Condiciones específicas:

Para este grado:

- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 6 m². y una altura máxima de 3,00 metros, por cualquier concepto.

- Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

Artículo 40. ORDENANZA DE ZONA 06. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO SUPRAMUNICIPALES.

1. Definición.

Esta zona de ordenación integra las áreas destinadas por el Plan Parcial a las reservas de suelos para dotaciones o programas específicos de la Comunidad de Madrid, en concreto el de vivienda pública o de integración social.

Se localizan las áreas de aplicación de esta zona de ordenación por la Clave [RSM.EQ.] y [RSM.INF.] los suelos así calificados adscritos a las redes supramunicipales del sector.

2. Grados:

A efectos de la consideración de esta zona de ordenación se establecen dos grados.

Bajo la denominación [RSM.EQ.01.] se determinan las zonas del Grado 1º, correspondientes a equipamientos genéricos.

Para el Grado 1º se establecen las siguientes determinaciones.

3. Determinaciones:

- Tipologías edificatorias:

La tipología permitida será la de **edificación aislada**.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima a efectos de segregaciones y parcelaciones: **La fijada en el Plan se establece como indivisible.**

- Condiciones de volumen:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta:..... **1,00 m2/m2.**

Altura máxima de la edificación: **12,00 metros.**

Número máximo de plantas: **3 plantas.**

- Condiciones de posición:

Alineaciones oficiales: son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las diferentes zonas entre sí o con el espacio de uso público.

Retranqueos a alineaciones oficiales:..... **5,00 metros.**

Retranqueos a linderos laterales:..... **4,00 metros.**

Retranqueos a linderos traseros o testeros: **4,00 metros.**

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: **60%.**

- Condiciones de uso:

Con referencia a los usos definidos en el Plan General, serán los siguientes permitidos:

Uso principal o característico:

Dotacional, sin limitaciones.

Uso alternativo:

Como uso alternativo se prevé el uso Residencial, multifamiliar, desarrollado a Instancias de la Comunidad de Madrid, por tanto público, en parcela independiente.

Usos complementarios:

Uso garaje-aparcamiento, permitido al servicio de la instalación.

Deportivo.

Espacios libres.

Usos prohibidos: resto de usos.

- Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad:

Serán las previstas con carácter general en el Plan General.

- Otras condiciones:

Se reservará como mínimo dentro de la parcela una plaza y media de aparcamiento, bien al aire libre o en garaje, por cada 100 m2. de edificación o fracción.

Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, sótano o semisótano, sobre la superficie ocupable por la edificación, en las condiciones previstas en el Plan General, tanto por lo que se refiere a usos como a condiciones higiénicas, etc.

Los cerramientos de la parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica u opacos hasta una altura de 0,70 metros, y el resto hasta la máxima se resolverá con soluciones de cerrajería, mallas vegetaciones, etc.

Artículo 41. 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 surgen como determinaciones en el respetivo Estudio de Evaluación Ambiental que consta en el Expediente de desarrollo del presente sector.

1. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental y de la Ley 16/2002

Se aplicarán los procedimientos ambientales correspondientes a los proyectos que así prevea de acuerdo a la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

2. Se aplicaran las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, si fuera pertinente.

3. Se cumplirá, especialmente, en lo relativo a licencias, la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada ley.

4. Infraestructuras

Se dispondrá de una banda de protección de infraestructuras, con ancho variable nunca inferior a 50 metros a cada lado. 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) Infraestructura ferroviaria. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- c) Gasoducto. Se cumplirán con lo dispuesto en la legislación sectorial.
- d) 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.
- e) Redes de telefonía. 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 no quedará autorizado.

5. 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 Norma Granada, tal y como se recoge en el Estudio de Incidencia Ambiental. 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 trasplante 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. Se dispondrá 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.

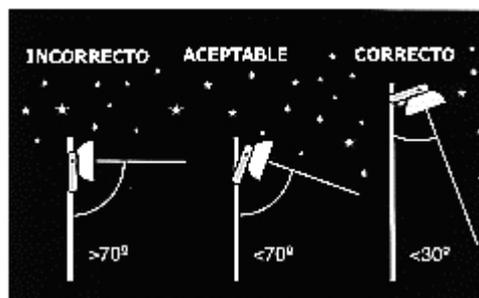
Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999.

6. Protección del medio urbano

Teniendo en cuenta que la zona de estudio se hace muy visible desde la A-6 y desde las viviendas 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.

7. Protección del medio nocturno.

- Se instalarán focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.
- Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- Se utilizará la potencia lumínica necesaria para cubrir las necesidades del polígono sin perjudicar a la fauna.
- 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.



- 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.
- Se evitará la utilización de las lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores.

8. 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, y entre tales puntos, especialmente lo previsto en el artículo 30 de la misma, por lo que al tratarse de un nuevo sector de suelo industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a costa de los Promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector.

9. Vertidos. Destino de los residuos inertes generados.

Se cumplirá con del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2.006 y el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

10. 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.

11. Respecto a vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento

Los vertidos líquidos de las industrias que se establezcan en el sector deberán cumplir la Ley 10/1993 de 26 de octubre sobre Vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

Será necesaria la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

12. Contaminación acústica y vibratoria

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 78/1999, y en especial a lo que determina el artículo 8 del mismo, señalándose las siguientes condiciones:

- Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico que consta en el Expediente de Tramitación Administrativo del Plan de Sectorización del cual el presente Plan Parcial es directo desarrollo, u otras acústicamente equivalentes.
- Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su inclusión de la manera pertinente en las Normas Urbanísticas del ámbito. Se incluirá la determinación del horizonte temporal para el cual se realiza la predicción de la situación postoperacional y la actualización de los valores de intensidad media de vehículos correspondientes a tal situación, calculados empleando los porcentajes de crecimiento de la intensidad de tráfico previstos por el Servicio de Planificación del Ministerio de Fomento.
- Si en fases posteriores se produjesen modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1.999.

13. Caracterización de suelos. Medidas a aplicar.

Las obras de tratamiento del vertedero estarán terminadas con anterioridad a la ocupación por parte de la población de las instalaciones industriales, las zonas verdes y los equipamientos deportivos.

Se dispondrá un cerramiento sobre el área donde se distribuyan los residuos para su confinamiento "in situ", que impida el libre acceso al emplazamiento.

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 EDAR de Collado Villalba.
- La red de saneamiento del sector será separativa de aguas residuales (negras) y pluviales, debiendo existir en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas/industriales y otra para pluviales, ya que en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquiera otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de saneamiento de aguas negras.
- De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será 371 m³/día, que se corresponde con una población de 1.484 habitantes equivalentes, que se tratarán en la estación depuradora de Collado Villalba.
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.
- Los vertidos que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. El Proyecto de Urbanización deberá incluir en la red de saneamiento correspondiente a la zona terciaria, una arqueta, en cada parcela, que permita la medida de un caudal continuo y la toma de muestras del vertido procedente de la actividad, por lo que dicha arqueta se situará en el tubo de acometida, antes del pozo de registro de conexión a la red, en una zona accesible y con unas dimensiones mínimas en función de la profundidad de dicho tubo, de forma que se cumplan los objetivos establecidos en la Ley 10/93.
En el caso excepcional de que las aguas pluviales sean susceptibles de contaminación dentro de las instalaciones terciarias, esta agua se incorporarán a la red de aguas negras de manera que no exista la posibilidad de verter aguas contaminadas a los cauces.
- 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.
- La red de aguas pluviales se definirá completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales a cauce. Se preverán las infraestructuras necesarias, tales como tanques de tormenta para laminar los caudales de vertido, según la capacidad de evacuación del cauce de asumir el caudal de las citadas aguas, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el mencionado Proyecto de Urbanización.

Se deberá establecer un sistema abierto de captación de las aguas pluviales o cualquier sistema de gestión del agua de lluvia, de tal manera que la modificación de las condiciones de escorrentía sea mínima, intentando reducir su llegada al alcantarillado convencional en los momentos de tormenta, aumentando las superficies permeables, aumentando el tiempo de retardo e infiltración y posibilitando la reutilización del agua pluvial para diferentes usos. El desarrollo de los sistemas abiertos o de gestión del agua de lluvia figurará en la ficha urbanística del sector.

- 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.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia que son las que aportan la mayor carga contaminante, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportuno.
- 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 Collado Villalba deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- El Ayuntamiento de Collado Villalba 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.
- El Ayuntamiento de Collado Villalba deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.
- En el caso de empleo de los pozos existentes en el sector para abastecimiento se deberá cumplir con lo establecido en el real decreto 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. En el caso de que para estos pozos no se prevea un usos futuro se deberá plantear su correcto sellado con el fin de evitar la posible contaminación de los acuíferos subyacentes.
De acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, deberá firmarse un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Collado Villalba en el cual se regulará la gestión de todas las infraestructuras de saneamiento promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.

Artículo 42. Plan de Vigilancia Ambiental.

Recursos hídricos

LIMPIEZA DEL CAUCE DEL RÍO

Antes de la aprobación del proyecto se comprobará que se ha presupuestado la limpieza y desbroce periódico del cauce del arroyo colindante al sector por el Sur.

AUMENTO DE LA MOTA EXISTENTE EN LAS ZONAS DONDE SE PREVÉ LA OCURRENCIA DE LOS DESBORDAMIENTOS

Antes de la aprobación del proyecto se comprobará que se ha elevado la cota de la mota.

FORMACIÓN DEL CAUCE EN LA ZONA DONDE EL ARROYO ABANDONA EL SECTOR.

Antes de la aprobación del proyecto se comprobará que se ha encauzado el arroyo en la zona descrita en la medida.

Calidad del aire y emisiones

El promotor deberá verificar que no se superan los valores límites establecidos en el Decreto 78/99 .

Del mismo modo deberá valorar las emisiones que resulten del funcionamiento efectivo del ámbito con las actividades y tráfico que en el se desarrollen.

Iluminación

Antes de la aprobación del proyecto se comprobará que la iluminación del polígono cumple con los requisitos especificados en la Medida.

Vía pecuarias

Durante el desarrollo de las obras se verificará que, en su caso y para el caso de que existan, no se utilizarán las vías pecuarias para ninguno de los usos contemplados en la medida y que las nuevas calles diseñadas para el polígono y que la atraviesan longitudinalmente lo hacen conforme a la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Suelos

Los controles ambientales se efectuarán sobre los diferentes medios o aspectos ambientales relacionados con la obra y la problemática asociada.

En concreto se controlarán, entre otros, los siguientes aspectos ambientales:

- Las aguas subterráneas y las aguas superficiales: mediante la medición de niveles, el muestreo y análisis de parámetros químicos de referencia. Se definirá el número mínimo y ubicación de los puntos de control así como la frecuencia y metodología de los muestreos y análisis.
- La estabilidad de las zonas de vertido en fase posterior a la obra: mediante la medición periódica de bases de replanteo que se instalarán en la plataforma y en zona exterior a ella.
- Las emisiones del sistema de desgaseificación pasiva y los valores de inmisión del entorno.
- La integridad de la cobertura y de la vegetación.

- La integridad del cerramiento y accesos.

Por último, se establecerán los informes periódicos a realizar así como los registros a recopilar en todo el proceso del Plan.

Plantaciones

PLANTACIONES EN EL POLÍGONO. REVEGETACIÓN DE LAS RIBERAS DEL ARROYO DEL ENDRINAL.

Objetivo: Control y seguimiento de la evolución de las especies plantadas

Indicador: % de ejemplares vivos

Valor Umbral: < del 80 % de ejemplares vivos

Momento de análisis del Valor Umbral: Inspección durante el periodo vegetativo (entre abril y octubre, ambos incluidos) y al menos un año tras la plantación.

Medidas complementarias: Nuevas plantaciones

TRASPLANTE DE OLIVOS A LAS ZONAS VERDES DEL PLAN. TRASPLANTE ÁRBOLES ORNAMENTALES DEL ENTORNO DEL EDIFICIO PRINCIPAL A LAS ZONAS VERDES DEL PLAN

Objetivo: Control y seguimiento de la evolución de los ejemplares seleccionados

Indicador: % de ejemplares trasplantados en buen estado fisiológico

Valor Umbral: < del 60 % de ejemplares en buen estado fisiológico

Momento de análisis del Valor Umbral: Inspección durante el periodo vegetativo (entre abril y octubre, ambos incluidos) y al menos un año tras la plantación.

Medidas complementarias: Modificación o replanteamiento del sistema de trasplante.

Observaciones: La elección de los ejemplares para ser trasplantados debe ser realizada por el experto indicado en la Medida, al igual que la elección del lugar para su plantación.

APLICACIÓN DE LA NORMA GRANADA PARA LA VALORACIÓN ECONÓMICA DE AQUELLOS EJEMPLARES QUE NO PUEDAN SER TRASPLANTADOS Y PLANTACIÓN POR VALOR EQUIVALENTE EN LAS ZONAS VERDES

Antes de la eliminación de cualquier ejemplar arbóreo se comprobará que se ha valorado aplicando la Norma Granada.

Control de los impactos de difícil estimación en el momento de la redacción del Estudio de Incidencia Ambiental

Teniendo en cuenta que la zona de estudio se hace muy visible desde la N-II, el cerro de El Viso y desde las viviendas 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.

INFORMES

Los informes a presentar se clasifican en dos tipologías: Informes Ordinarios, de carácter periódico, e Informes Extraordinarios presentados ante hitos o acontecimientos excepcionales.

FASE DE OBRA

Informes Ordinarios en la fase de obras

Se presentarán periódicamente durante la duración de las obras. Se propone que se realice cada mes a contar desde la firma del acta de replanteo.

Recogerán incidencias, observaciones y aplicación de medidas protectoras y correctoras y compensatorias.

Informes Extraordinarios durante la fase de obras

Siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista o detectada en el Estudio de Incidencia Ambiental, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

También se emitirán informes especiales cuando:

- Alguna acción de obra esté generando impactos de magnitud o incidencia superior a la prevista.
- Surjan nuevas acciones no previstas, con capacidad de incidir gravemente sobre el medio.
- Se detecte la existencia de elevadas sinergias entre impactos que puedan desencadenar procesos no previstos.

FASE DE EXPLOTACIÓN

En esta fase, que se extenderá, al menos, durante tres (3) años desde el acta de recepción de las obras, el Programa de Vigilancia se centrará en el control de los siguientes aspectos:

- Determinación de las afecciones que, en un plazo medio de tiempo, ejercen las obras sobre el medio, comprobando su adecuación al Estudio de Incidencia Ambiental.
- Detección de las afecciones no previstas y articulación de las Medidas necesarias para su corrección, minimización o anulación.
- Comprobación de la efectividad de las Medidas Protectoras y Correctoras diseñadas y del grado de adecuación y utilidad real de las Medidas Compensatorias
- Verificación de la existencia, incidencia y magnitud de los impactos residuales identificados.
-

Informes Ordinarios

Serán aquellos informes referidos a un período de tiempo variable desde la recepción definitiva de la obras. Se propone un período mínimo de tres (3) años. La periodicidad será anual y recogerá la evolución y eficiencia de las Medidas aplicadas.

Informes Extraordinarios

Siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista o detectada en este Estudio de Incidencia Ambiental, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

Madrid, Julio de 2.009.

Conforme:

Por AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

El Equipo Redactor.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO NORMATIVO Nº 1:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACION.

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS REDES Y OBRAS DE URBANIZACION.

1. En los siguientes apartados se establecen las condiciones técnicas mínimas que habrán de cumplir los diferentes servicios urbanos para su correcto funcionamiento.

Estas condiciones son las que con carácter vinculante fija el vigente Plan General de Ordenación del término municipal de Collado Villalba.

2. Estas condiciones deberán tenerse en cuenta en los Proyectos de Urbanización y de obras que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación.
3. Si por cualquier circunstancia, y del estudio en profundidad de las condiciones específicas del servicio urbano que se trate, se dedujese una solución técnicamente viable, que contravenga alguna de las determinaciones de las que a continuación se exponen, deberá quedar claramente justificada dicha modificación en el correspondiente Proyecto de Urbanización, así como efectuado un análisis comparativo y ponderado de los efectos que supone el cambio.
4. No obstante lo anterior no podrá ser objeto de cambio o modificación las determinaciones relativas a captación de agua potable y dotación mínima diaria unitaria, ni las condiciones de vertido a la red pública municipal, ni todas aquellas condiciones que derivan de la normativa sectorial de aplicación estatal.

ANEXO NORMATIVO Nº 2:

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

Se dan por transcritas en el presente Anexo las páginas correspondientes al Volumen II del vigente Plan General de Collado Villalba.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS

Julio, 2.009

INDICE

3.- PLAN DE ETAPAS.

- 3.1. INTRODUCCIÓN.
- 3.2. POLÍGONOS DE EJECUCIÓN. SISTEMA.
- 3.3. PLAZOS PARA EL DESARROLLO ADMINISTRATIVO DEL PLAN PARCIAL.
- 3.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.
- 3.5. ALTERNATIVAS AL PLAN DE ETAPAS.

3. PLAN DE ETAPAS.

3.1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento, como parte integrante del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA" de suelo urbanizable, en el término municipal de Collado Villalba (Madrid), determina básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se han de desarrollar las determinaciones de ejecución que prevé para dicho sector el citado plan, en relación con la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y, así mismo, del comienzo de las obras de edificación, todo ello en coordinación con las determinaciones propias del planeamiento de rango superior al que se somete.

El desarrollo del Plan Parcial, y la ejecución material de sus determinaciones, queda incardinado en las previsiones que al respecto establece el Plan General.

Efectivamente, El Plan General prevé que los sectores de suelo urbanizable estén ejecutados, en lo que se refiere a las obras de urbanización, en un plazo no superior a dieciocho (18) meses a contar desde la publicación de la aprobación definitiva o en su caso en un plazo no superior a treinta meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, y todo ello en aras de completar el modelo municipal previsto a través de las mismas para su crecimiento y estructuración de este ámbito territorial el desarrollo del sector que se considera.

De esta manera, dando satisfacción a estas previsiones, se completa el modelo territorial y residencial que se formula en el marco del Plan General.

3.2. 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 sólo polígono o unidad de ejecución y como exclusivo área de reparto para su ámbito territorial**, coincidente en todo con el ámbito delimitado por el sector de suelo urbanizable, y que queda definido a través de los Planos de Ordenación del presente plan, en donde se harán efectivos los aprovechamientos de los titulares de suelos y derechos dentro del mismo.

El sistema de actuación, de entre los previstos por la legislación del suelo vigente, adscrito al polígono de ejecución es el sistema de **COMPENSACIÓN**.

3.3. 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, 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 el Plan General de Collado Villalba, se definen a continuación los plazos que afectan al desarrollo del sector que se considera.

Se determinan una única etapa de desarrollo para el desarrollo efectivo del Plan, coincidente territorialmente con el sector proyectado, que se define en orden a garantizar los accesos al conjunto del ámbito.

No obstante ésto, 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 sobrepasarán los siguientes:

- 3.3.1. Los Proyectos de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación, si fuese exigible, y el Proyecto o Anteproyecto de Urbanización, se presentarán 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.
 - 3.3.2. 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 en un plazo no superior a **doce 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.
 - 3.3.3. 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 meses** desde la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial en el B.O.C.M. En este plazo como máximo deberán así mismo registrarse a favor del Ayuntamiento el viario y todos los suelos de cesión obligatoria previstos en el Plan Parcial.
3. Solicitud de recepción provisional de la urbanización.

Se solicitará la recepción provisional de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos del sector en el plazo de **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 provisional de las obras de urbanización que se consideren, si las mismas estuvieren ejecutadas de conformidad con el Proyecto correspondiente.

4. 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 provisional 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 provisional 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.

3.4. EL DESARROLLO FÍSICO DEL PLAN. PROGRAMACIÓN EN ETAPAS.

Definido el Sector 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA" 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 trasladado de Sur a Norte, a los efectos de la ejecución de la urbanización con una duración total máxima de 18 meses contados desde la Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del sector.

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.

3.4.1. Etapa 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 18 meses, y comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del sector, e 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.

3.4.2. 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 dotaciones locales, generales y supramunicipales de los equipamientos proyectados en el sector.

Por tanto, abarca una extensión superficial de 107.318,71 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 un mes desde la certificación final de las obras de urbanización se procederá a solicitar por los Promotores, y ante la Administración correspondiente, la recepción provisional 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 tres meses a contar desde la fecha del acta de recepción provisional 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 incendio (*).
- d) Red de 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 y telefonía (obra civil).
- h) Red de gas combustible.
- i) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

(*) La red de riego se dispondrá en las condiciones en que determinan las Normas Canal del Canal de Isabel II, vigentes al momento de redactar el Proyecto de Urbanización.

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.

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

3.5. 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.

Madrid, Julio de 2.009.

Conforme:

Por AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

El Equipo Redactor.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Julio, 2.009.

INDICE

- 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
 - 4.1. INVERSIONES EN URBANIZACION.
 - 4.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.
 - 4.3. EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACION Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
 - 4.4. CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL SECTOR. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.
 - 4.5. EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.
 - 4.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACION

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

4.1. INVERSIONES EN URBANIZACION.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente 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 Plan Parcial de Ordenación.

Hay que significar que por no existir otros derechos que los de los titulares de suelos y Promotore del Plan Parcial, derivados de 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 Reparcelación y Urbanización,
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones, y vertido.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.
- 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.

4.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

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

4.3. 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.

Tabla 4.3.1. Resumen de la evaluación del coste de urbanización.

Cap. I	Movimiento de Tierras. Explanación.	52.200,00 €	2,90%
Cap. II	Pavimentaciones	520.200,00 €	28,90%
Cap. III	Señalización y otros	55.800,00 €	3,10%
Cap. IV	Ajardinamiento y mobiliario urbano.	34.200,00 €	1,90%
Cap. V	Red de Distribución de Agua, Riego e Hidrantes + Adenda Canal (proporción)	226.800,00 €	12,60%
Cap. VI	Red de Alcantarillado	165.600,00 €	9,20%
Cap. VII	Red de Distribución de Energía	216.000,00 €	12,00%
Cap. VIII	Alumbrado Público	192.600,00 €	10,70%
Cap. IX	Red de Canalización de Telecomunicaciones (obra civil)	84.600,00 €	4,70%
Cap. X	Red de Gas Combustible.	120.600,00 €	6,70%
Cap. XI	Acometidas	131.400,00 €	7,30%
	TOTALES EJECUCIÓN MATERIAL	1.800.000,00 €	100,00%

El coste que se deduce para la ejecución material de las obras de urbanización y los servicios urbanísticos asciende a un total de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL EUROS.**

Dentro de este coste está incluido el correspondiente a los enganches de los diferentes servicios a las redes locales previstas.

En todo caso, y de conformidad con las determinaciones del Plan General que se desarrolla, dentro del capítulo de Red de distribución de agua se ha incorporado la participación correspondiente a este sector en lo que se refiere a la ejecución de la red de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estima este capítulo en los siguientes valores:

- Planeamiento parcial	100.000.- Euros.
- Proyecto de Reparcelación	40.000.- Euros.
- Proyecto de Urbanización	120.000.- Euros.
- TOTAL COSTE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	260.000.- Euros.

4.4. 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 total capacidad económica del Promotor, propietario de más del 85% del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo. 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 que se consideren convenientes.

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

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, 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.

4.5. 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 única etapa para la ejecución de la urbanización, 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 Plan Parcial de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras.

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:

Total sector (inversión en 18 meses) **2.060.000,00 Euros.**

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 por suelo del sector:

$$\frac{2.060.000 \text{ Euros}}{107.318,71 \text{ m}^2} = \mathbf{19,19 \text{ Euros/m}^2. \text{ de suelo.}}$$

Coste unitario por superficie lucrativa edificable:

$$\frac{2.060.000 \text{ Euros}}{53.659,36 \text{ m}^2\text{e.}} = \mathbf{38,39 \text{ Euros/m}^2. \text{ edific.}}$$

Estos valores de repercusión se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica, y de todo orden, de la operación urbanística.

4.6. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACION.

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%)
2.060.000,00 Euros	206.000,00 Euros

Madrid, Julio de 2.009.

Conforme:

Por **AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA**

El Equipo Redactor.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
(Planos)**

Julio, 2.009

ÍNDICE DE PLANOS.

Suponen además planos de información del presente Documento todos los del Plan General y que afectan al ámbito territorial que se ordena.

5.1. PLANOS DE INFORMACIÓN. (INFO).

- I.1. Situación. E. 1/ 10.000.
- I.2. Topográfico. E. 1/ 1.000.
- I.3. Estructura de la Propiedad. E. 1/ 1.000.
- I.4. Estado actual. Infraestructuras Básicas Existentes. E. 1/ 1.000.
- I.5. Situación en relación con la Estructura General Municipal. E. 1/ 5.000.
- I.6. Determinaciones del Planeamiento Municipal para el Sector. E. 1/ 2.000.

5.2. PLANOS DE ORDENACIÓN O PROYECTO (PROYECTO).

- P.1. Zonificación. E. 1/ 1.000.
- P.2. Áreas de Cesión. Definición Geométrica. E. 1/ 1.000.
- P.3. Red Viaria. Sistema Peatonal. Alineaciones y Rasantes. E. 1/ 1.000.
- P.4. Perfiles Longitudinales del Viario. H. 1/1.000. V. 1/1.000.
- P.5. Secciones Transversales Tipo. E. 1/20-1/ 10-1/ 5.
- P.6. Red de Saneamiento Separativa. E. 1/ 1.000.
- P.7. Red de Distribución de Agua y P.C.I. E. 1/ 1.000.
- P.8. Red de Distribución de Energía Eléctrica. E. 1/ 1.000.
- P.9. Red de Alumbrado Público. E. 1/ 1.000.
- P.10. Red de Canalización de Telecomunicaciones. E. 1/ 1.000.
- P.11. Red de Canalización de Gas Combustible. E. 1/ 1.000.
- P.12. Polígonos de Ejecución. Plan de Etapas. E. 1/ 1.000.
- P.13. Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil. E. 1/ 1.000.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

ANEXOS GENERALES DEL P.P.O.

Julio, 2009.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

ANEXO Nº 1: ESTUDIO PAISAJÍSTICO.

Julio, 2.009

ANEXO Nº 1: ESTUDIO PAISAJÍSTICO Y DE IMPACTO AMBIENTAL.

VALORES PAISAJISTICOS

El valor paisajístico del sector radica en la conservación de un paisaje eminentemente pecuario en donde sobresalen las alineaciones de fresnos y la casa catalogada para su protección con su entorno arbolado. El uso ganadero en régimen extensivo, por su abandono, ha perdido su función y está en declive por su ubicación en un entorno urbano, configurando una topografía deprimida, desprovistas de vegetación arbórea y arbustiva, carente de valor ambiental y paisajístico alguno y que supone la mayor superficie del sector.

La casa o vivienda catalogada, está acompañada de una masa de vegetación arbórea dominada por la especie *Pinus Pinea* o piño piñonero, con algunas especies de cedros y encinas en lugares muy localizados

El sector se encuentra atravesado por el *Arroyo Arriba* que dispone, en algunos de sus tramos, de arbolado de fresno dispuesto a lo largo de su ribera.

La zona noroeste del sector presenta alineaciones de fresnos y planta de menor porte (fundamentalmente olmo).

Como impacto negativo sobre el valor paisajístico del sector cabe destacar la existencia de una torreta y la conducción de una línea eléctrica aérea de alta tensión (220 kV) sobre la zona noroeste del sector.

ESPACIOS PROTEGIDOS.

Como se cita anteriormente, el sector se encuentra atravesado por el cauce de un arroyo por el que solo de manera intermitente circula agua con signos, a juicio de los redactores del informe de impacto ambiental sobre el sector que se acompaña como anexo al presenta Plan Parcial, muy visibles de contaminación a consecuencia de los vertidos de las urbanizaciones y colectores de aguas residuales.

Con arreglo al Artículo 2 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de AGUAS, dicho arroyo pertenece al dominio público hidráulico del Estado, correspondiendo al Organismo de cuenca denominada la Confederación Hidrográfica del Tajo el regir y administrar los intereses de dicho cauce.

Las márgenes del arroyo están sujetas a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente. Para todas las actividades y usos del suelo que se desarrollen a 100 metros del arroyo (zona de policía) se exigirá la autorización previa del Organismo de cuenca.

Los altos valores paisajísticos y ecológicos que la alineación de fresnos en un tramo del arroyo le proporcionan, han sido determinantes a la hora de valorar su conservación incluyendo sendas franjas a ambos lados del mismo, de una anchura de 15 metros, previstos en el Convenio, calificados como de Zona Verde pública, que garanticen la conservación de los valores de ésta unidad así como el funcionamiento hidráulico de un arroyo cuya cuenca vertiente es pequeña.

MEDIDAS PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL PARA LA REDUCIR LA REPERCUSIÓN AMBIENTAL.

La principal medida protectora y minimizadora del impacto ambiental es el procedimiento mismo de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Collado Villalba, donde quedó establecida la idoneidad de éstos suelos para urbanizar, entendiéndose que el tratamiento de los aspectos ambientales no debería ser realizado como un documento anexo, a excepción del estudio paisajístico, sino que acompaña a todo el proceso de discusión y definición del modelo urbanístico propuesto. Así el impacto ambiental negativo del Plan Parcial se minimiza en la fase de ejecución del mismo, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico.

Los valores paisajísticos del sector han sido tenidos en cuenta de manera minuciosa en la elaboración del presente Plan Parcial, respetando de igual manera las determinaciones contenidas en la ficha del Plan General de Collado Villalba correspondiente al sector de referencia y a las recomendaciones contenidas en el informe de impacto ambiental del sector, elaborado con anterioridad a éste documento.

Delimitación de los espacios libres.

Por un lado, para la totalidad de masas arbóreas de la zona oeste del sector, así como para las alineaciones a lo largo del arroyo, en función de su valoración ecológica y su posición dentro del término municipal de Collado Villalba, se ha realizado una zonificación que permita conseguir la conservación de los valores ecológicos y paisajísticos del mismo, quedando incluidas dentro de las denominadas zonas verdes o espacios libres. De ésta manera, al establecer una amplia zona de espacios libres y de uso público se traduce en un impacto positivo paisajístico y ambiental para el medio, que de no realizarse el Plan Parcial quedaría expuesto a tensiones y agresiones ambientales en general.

Con la delimitación de los espacios libres se pretende dotar a las áreas de mayor interés del territorio de un marco de protección que garantice la conservación de sus valores y elementos ambientales, paisajísticos y territoriales.

Ordenación de volúmenes e impactos visuales.

Por otro lado, el Plan Parcial contempla la edificación a desarrollar en la zona ambiental menos valiosa del sector: las praderas carentes de vegetación y evitando, además, las zonas arboladas. Los suelos destinados a éstas edificaciones se localizan en la parte más próxima a las zonas residenciales actuales.

La localización preferente de la cesión del 60 % al Ayuntamiento en la parte que va desde el arroyo a la zona de menor cota, favorecerá que la integración de los equipamientos que pretenda la administración al intercalarse sobre las escasas masas arbóreas existentes en la zona consigan soluciones respetuosas con el entorno.

El impacto sobre el paisaje queda minimizado gracias a la adopción de disposiciones normativas sobre el uso y la edificación establecidas en el propio Plan Parcial.

Con la propuesta del diseño se cuida el perfil del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se corrige el aspecto del paisaje degradado mediante la ruptura del mismo, con la aparición de elementos compositivos de características adecuadas con la adopción de edificaciones de escasa altura (3 plantas).

El impacto de la actuación en el entorno es favorable, pues la densidad del sector permite ordenar bordes y frentes urbanos con libertad compositiva y volumétrica, y crear espacios de transición.

En el interior del sector, el arroyo se regenerará ambientalmente, convirtiéndose en un elemento paisajístico central de la ordenación del sector, a más de su papel regulador de las aguas pluviales.

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL.

El conjunto de determinaciones del Plan Parcial, intentan minimizar el impacto paisajístico de las distintas actuaciones previstas, especialmente a las condiciones de protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.

Depuración de aguas residuales y red de pluviales.

El esquema de redes de servicios propuesta por el Plan Parcial incorpora la dotación de saneamiento al conjunto del suelo del sector.

La red de saneamiento será separativa, no permitiéndose la conexión de la evacuación de aguas pluviales al alcantarillado general, disponiéndose aquella en una red independiente.

La adopción del sistema separativo supondrá efectos de signo positivo sobre el cauce del arroyo y su vegetación puesto que hacia el mismo se dirigirán los puntos de vertido de pluviales, mientras que los de fecales serán incorporados a la red general de alcantarillado de la localidad.

De ésta manera el cauce del arroyo y su franja de protección no se verán afectadas por la urbanización y los impactos negativos sobre él se evaluarán con carácter positivo, puesto que el aporte de las aguas pluviales recogidas va a contribuir a la regeneración y reforestación del citado cauce.

Arbolado.

Los árboles existentes en el espacio libre de ocupación deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida voluntaria de arbolado, por las causas que sea, y cuando no pueda ser trasplantado, deberá ser repuesta de forma inmediata, plantándose cinco ejemplares por cada uno que se pierda.

Se evitará la introducción de plantas foráneas y de especies necesitadas de riego.

Conservación de los espacios libres privados.

Los espacios libres privados, como por ejemplo los interiores de las parcelas, patios de manzana y espacios abiertos en proindiviso, deberán ser cuidados y conservados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Línea de transporte de energía eléctrica.

De acuerdo a lo suscrito en el Convenio y a lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre de la Comunidad de Madrid, en su artículo 2, la línea eléctrica de alta tensión que discurre por la zona noroeste del Sector pasará a ser subterránea, habiendo sido solicitada a la propietaria de dicha red, Red Eléctrica de España, la elaboración del proyecto para la ejecución del pretendido soterramiento.

La supresión de la citada línea eléctrica, supone una incidencia muy positiva en el impacto paisajístico del sector.

MEDIDAS PREVISTAS PARA LA SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Las medidas de supervisión y vigilancia tienen los siguientes objetivos.

- Velar para que, en relación con el medio ambiente, el plan se ejecute según las condiciones en que se hubiera autorizado.
- Comprobar que la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias aplicadas a garantizar su adecuado mantenimiento.
- Detectar la aparición e nuevos impactos y diseñar las correspondientes medidas minimizadoras.

Seguimiento de las medidas propuestas.

Objetivo: Protección de la vegetación autóctona
Medidas: Recuperación de las zonas afectadas.

Objetivo: Preparación de la superficie del terreno para plantaciones y siembras.
Medida: Aportación de una nueva capa de tierra vegetal hasta llegar a 30 cms., realización de labores de compactación, etc.

Objetivo: Plantación en las zonas afectadas.
Medida: Control de las plantas cuando lleguen a obra.

Objetivo: Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas.
Medida : Sanción.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR 1.6. “CAÑO DE LA FRAGUA” DE SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

“P.P.O. CAÑO DE LA FRAGUA”

ANEXO Nº 2: INFORME DE VERTIDOS (decreto 170/98, de 1 de octubre, de la C.M.).

Julio, 2.009

DOCUMENTACIÓN EXIGIDA POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE PARA EL INFORME DEL DECRETO 170/98 (ART. 7).

En relación con la documentación exigida por la Consejería citada, Servicio de Calidad Ambiental, se señala cuanto sigue:

1º INSTRUMENTO URBANÍSTICO A INFORMAR.

El Instrumento urbanístico que es objeto del presente Documento es el **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR UR. 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA"** Del vigente Plan General de Ordenación DEL MUNICIPIO DE COLLADO VILLALBA (MADRID).

2º FASE DE APROBACIÓN EN QUE SE ENCUENTRA.

El Plan Parcial señalado se encuentra en fase de **documento para su tramitación administrativa.**

3º PLANEAMIENTO DE NIVEL SUPERIOR Y QUE SE DESARROLLA.

El planeamiento urbanístico que por el citado Plan Parcial de Ordenación se desarrolla es el constituido por **del vigente Plan General de Ordenación MUNICIPAL DE COLLADO VILLALBA**, que fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Madrid en sesión de fecha 27 de septiembre de 2.001.

4º SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO.

La superficie del sector de referencia es de muy aproximadamente de **107.318,71 metros cuadrados de extensión superficial** según reciente levantamiento topográfico y medición.

5º CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La clase de suelo que se considera es de **suelo urbanizable.**

En la siguiente Tabla 1. se pueden ver las superficies desglosadas que el Plan Parcial de Ordenación adscribe para cada uso urbanístico.

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²) (m ²)	Porcentaje (%)
	LUCRATIVAS				
Zona 01	SERVICIOS TERCIARIOS	SER.TER		40.659,75	37,8869%
	NO LUCRATIVAS				
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	12,1105%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	15,0004%
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	5,9691%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	10,0000%
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	7,5010%
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	1,5309%
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	10,0013%
	TOTAL SECTOR			107.318,71	100,0000%

Por lo que se refiere a los aprovechamientos edificables que fija el plan para cada una de las zonas que define, es en la siguiente Tabla 2. en donde se relacionan todas.

Zona	Descripción	Código	Grado	Superficie (m ²) (m ²)	Edificabilidad (m ² e/m ² s)	Sup. Edif. (m ²)
	LUCRATIVAS					
Zona 01	SERVICIOS TERCIARIOS	SER.TER		40.659,75	1,319717	53.659,36
	TOTAL SECTOR			40.659,75		53.659,36
	NO LUCRATIVAS					
Zona 02	RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA	RG.INF		12.996,78	1,000000	12.996,78
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RG.EQ.	1º RED GENERAL	16.098,24	1,000000	16.098,24
Zona 03	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RL.EQ.	2º RED LOCAL	6.405,92	1,000000	6.405,92
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVG	1º RED GENERAL	10.731,90	0,000000	0,00
Zona 04	ZONA VERDE/ESPACIOS LIBRES	ZVL	2º RED LOCAL	8.049,94	0,000000	0,00
Zona 05	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	RED LOCAL	1.642,95	0,000000	0,00
Zona 06	EQUIPAMIENTO Y SERV. SUPRAMUNICIPALES	RSM.EQ.	1º EQUIPAMIENTO GENÉRICO	10.733,23	1,000000	10.733,23
	TOTAL SECTOR			66.658,96		46.234,17

6º PREVISIONES DE LAS MODIFICACIONES EN LA RED HIDROGRÁFICA A QUE DARÁ LUGAR EL PLANEAMIENTO PROYECTADO.

Debido a la escasa entidad del sector, y que no se alteran las rasantes del mismo, adoptando para la ordenación las mismas rasantes actuales existentes, no se altera la forma del

terreno del sector.

Por tanto, se justifica que **no existen modificaciones** en la red hidrográfica del sector por virtud de la ordenación urbanística proyectada.

7º JUSTIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES QUE GENERA EL ÁMBITO.

MUNICIPIO:	COLLADO VILLALBA
AMBITO:	SECTOR URBANIZABLE 1.6. "CAÑO DE LA FRAGUA"
SUPERFICIE (ha)	10,73

Caudal vertido de aguas negras

TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL	Superf. edif. [m2]	Hab. equiv.	Dotación [l/m2/dia]	Qm [m3/dia]
TOTAL T.D.I.	53.659	1.484	6,912	371

Vertido total [m3/dia]	371
-------------------------------	------------

Caudal medio [l/s]	4,3
---------------------------	------------

5*Qm [l/s]	21
-------------------	-----------

10*Qm [l/s]	43
--------------------	-----------

Habitantes equivalentes	1.484
--------------------------------	--------------

Queda justificado el caudal en 4,2939 litros/segundo (371 m3/día)

8º JUSTIFICACIÓN DEL CAUDAL DE PLUVIALES.

Se ha comprobado sobre el terreno que en la cabecera de los ramales del sector colindante se han dejado tres conducciones de Ø30 cm. más una de Ø50 cm., ésta última ya prevista para absorber las aguas pluviales procedentes del sector colindante, el que es objeto de este Documento, lo que supone una capacidad hidráulica de absorción de aguas residuales importante.

Al evaluar el caudal de aportación de aguas pluviales de escorrentía que se generan en el sector que se proyecta, para considerar las aportaciones a la red de saneamiento del sector colindante, ya en servicio, para el que se comprueba la situación y diámetros antes citados,

recurrir, como una aproximación estimativa suficientemente adecuada, a la *Fórmula racional*, recomendada repetidamente en cálculos de redes urbanas, que tiene la siguiente expresión:

$$q=(25/9)ACAiAA$$

- en donde:
- q = caudal en el punto de salida del sector considerado, en l/s.
 - C = valor medio del coeficiente de escorrentía de los terrenos (-).
 - A = superficie del sector que se calcula, en Ha.
 - i = intensidad de precipitación adoptada en la subcuenca para una duración igual al tiempo de concentración, estimado en 40 min., en un tiempo de retorno $T=15$ años, en mm/h.

La precipitación de cálculo para el dimensionado presente se ha determinado a partir de los siguientes datos básicos tomados de la Normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Instrucción de Carreteras/Drenaje):

* Precipitación horaria máxima: 30 mm/h. correspondiente a un periodo de retorno de 15 años y asociado a un nivel de probabilidad (confianza) del 90%.

En estos términos, $C=0,30$, $A= 5,20$ Ha, e $i=30$ mm/h. Con estos valores el caudal de aportación de aguas pluviales, calculado según la fórmula anterior, a la red de saneamiento del sector colindante es de **130 l/s**.

9º JUSTIFICACIÓN DE LOS CAUDALES DE PLUVIALES GENERADAS AGUAS ARRIBA DEL ÁMBITO EN ESTUDIO Y QUE EVACUAN EN EL SECTOR QUE SE CONSIDERA.

De los planos que se aportan al presente documento se comprueba que el sector en estudio no tiene aportaciones exteriores que sean significativas, siendo que las que se producen se derivan por el cauce que forma el sistema del Arroyo Arriba, que atraviesa el sector sin interrupción en su discurso.

Por todo lo anterior, se significa que no hay aportaciones externas a la hora de considerar los caudales de escorrentía que ha de soportar el sector, debiendo considerarse únicamente los provenientes de la delimitación propia del mismo y que se significan en puntos anteriores.

10º DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS CAUDALES A CONECTAR A INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Los caudales a verter en infraestructuras de la C.M. son los expuestos en puntos 7º y 8º anteriores.

11º INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN EN SERVICIO QUE SE PREVÉ QUE DEN SERVICIO AL ÁMBITO. TITULARIDAD PATRIMONIAL.

La red proyectada vierte sobre el colector municipal de diámetro Ø600 que discurre por la carretera de Collado Villalba a la zona de la Estación, y que a su vez vierte sobre el sistema de Collado Villalba que tiene como destino la E.D.A.R. de este municipio., de titularidad de la Comunidad de Madrid.

12º PLANO EN DONDE FIGUREN TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO, INCLUIDA LA DEL SECTOR Y SU CONEXIONADO.

Al efecto se aportan los planos P.7. de RED DE SANEAMIENTO, expresivo del esquema de red de saneamiento para el sector que se considera, del P.P.O. del sector 1.6. Por último se acompaña copia parcial del plano P.8.b. de ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS. RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO DEL PLAN GENERAL DE PLANEAMIENTO DE COLLADO VILLALBA (MADRID), en donde se comprueba el soporte de la red proyectada.

13º ELECCIÓN DEL TIPO DE RED DE SANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA.

Se ha proyectado una red separativa, que vierte, la de aguas residuales sobre los colectores municipales recién construidos en el ámbito urbano colindante por el Oeste, y los aportes por pluviales directamente a su cauce natural del Arroyo que discurre por el Sur del sector como borde del mismo.

14º DESTINO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

La red proyectada vierte sobre el colector municipal de diámetro 1600 que discurre por la carretera de Collado Villalba a La Estación, y que a su vez vierte sobre el sistema de Collado Villalba que tiene como destino la E.D.A.R. de este municipio., de titularidad de la Comunidad de Madrid.

15º PLANO TOPOGRÁFICO DE LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO.

Se aportan planos DEL PLAN GENERAL y del P.P.O. del sector 1.6. en donde se grafía y pone de manifiesto la delimitación del ámbito y su relación con el entorno.

16º PLANOS DE CUENCAS DE ESCORRENTÍA EN QUE SE UBICA EL ÁMBITO.

Se aportan planos DEL PLAN GENERAL y del P.P.O. del sector 1.6. en donde se grafía y pone de manifiesto las áreas constitutivas de la cuenca de escorrentías considerada.

17º PLANO A ESCALA ADECUADA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se adjunta al presente el plano P.1. de ZONIFICACIÓN del P.P.O. del sector 1.6. DEL PLAN GENERAL de Planeamiento del municipio de COLLADO VILLALBA, que se desarrolla.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.