



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

60

LAS ROZAS DE MADRID

URBANISMO

Con fecha 14 de noviembre de 2014 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 271), la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicó el Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2014, por el que se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los Sistemas Generales y las parcelas 2 y 7 del PR VII "Parque Empresarial" y de la UE VII-I "Kodak", y el documento de ordenación pormenorizada.

Una vez realizada dicha publicación, corresponde a este Ayuntamiento publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el contenido íntegro de la parte del Plan que exige la legislación de Régimen Local, conforme lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los preceptos legales mencionados, se procede a la publicación de la ficha urbanística del ámbito de actuación UE-VII.1 "Sistemas generales PE + Kodak", así como de las ordenanzas del documento de ordenación pormenorizada.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK"	CÓDIGO: UE-VII.1.
---	-------------------

PARAMETROS DE ORDENACIÓN

CLAVE DE ORDENANZA	SUPERFICIE SUELO (m ² s)	USO PORMENORIZADO	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
4.2º	56.824,94	Terciario	56.824,94	---
2.0º(****)	79.537,29	Resid. Bloque	79.537,29	698
2.1º(****)	2.170,44	Resid. Bloque	2.170,44	22
6.D	114.478,09	Eq. Dep. Privado	20.000,00	---
Viarío	29.107,78	Red viaria	---	---
3 C.T.s	132,64	Equip. (C.T.)	---	---
7.	193.316,65	Esp. Libres	s/ ordenanza	---
6.	56.217,78	Equ. público	s/ ordenanza	---
TOTALES(*)	531.785,60		158.532,66	720

SUELOS DE CESIÓN GRATUITA

RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS		278.642,21
Esp.Lib.RG	67.030,71	
Esp.Lib.RL	126.285,94	
Equip. RG	56.217,78	
Viarío	29.107,78	
TOTAL CESIONES GRATUITAS		278.642,21
PARCELAS LUCRATIVAS DE CESIÓN (3)		10% s/ aprov. lucrat.

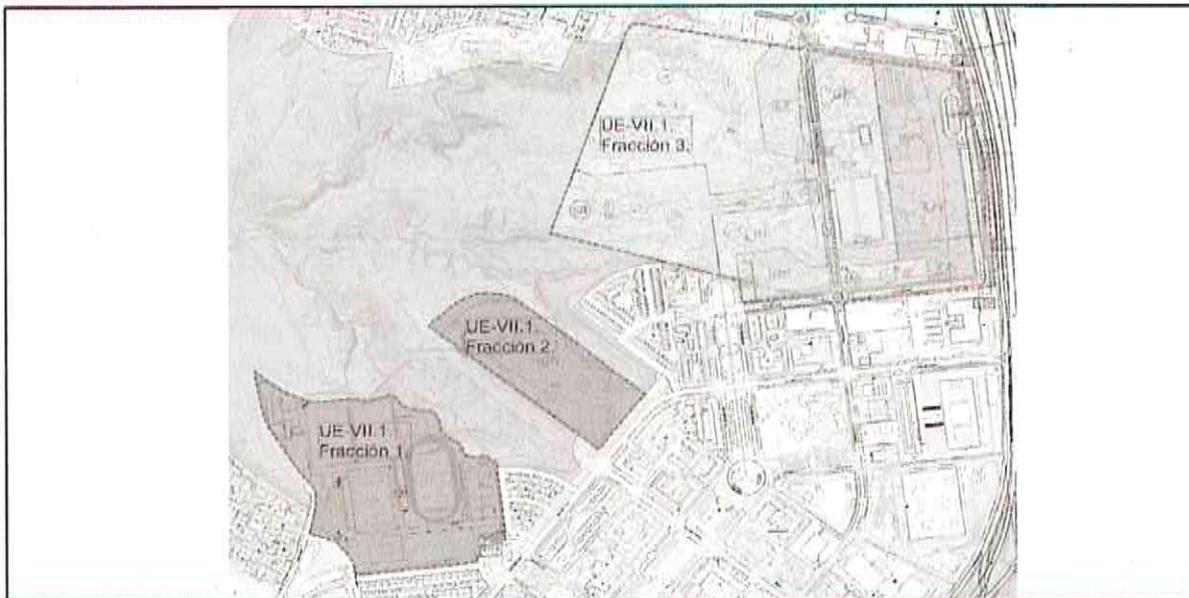
DATOS DEL ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	(**) AH.VII	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL A.H. 0,280726074 m ² e/m ² s (**)
----------------	-------------	--

CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación (1)	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN:
ACTOS DE DESARROLLO DE LA U.E		PLAZOS (Cuentan desde entrada en vigor Mod. Plan General)
DE ORDENACIÓN: Plan Parcial (***) Proyecto de Urbanización		6 años (APROBACIÓN)
DE REPARTO: Proyecto de Reparcelación		7 años (INSCRIPCIÓN)
DE URBANIZACIÓN: Ejecución de Obras		7 años (RECEPCIÓN PROVISIONAL)
DE EDIFICACIÓN: Solicitud de Licencia		8 años (SOLICITUD)

PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN



OBSERVACIONES:

(*) La total superficie del ámbito U.E. está constituida por tres fracciones discontinuas, una de 114.893,45 m²s, otra de 56.217,78 m²s y otra de 360.674,37 m²s.

(**) El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad del uso característico del ámbito de actuación según art.39 LSCM 9/2001.(=U.E.)

(***) De conformidad con las determinaciones de la Ley 9/2001, o se tramite simultáneamente la ordenación pormenorizada de esta U.E.

(****) Se reservará un 10% de la edificabilidad total residencial prevista en el ámbito para viviendas en algún régimen de protección

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK"	CÓDIGO: UE-VII.1.
---	-------------------

DETERMINACIONES NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

(1 DE 4)

USO GLOBAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA: (art. 38 LSCM 9/2001)		
Terciario	Coef. Homog =	1,00

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USOS: (Mismos coeficientes P.G. para PR-VII)

Terciario	4,2%	1,00
Resid. en bloque (2)	2,0%	0,59
Resid. en bloque (2)	2,1%	0,59
Eq. Dep. Privado	6,D	0,60

(2) La vivienda en bloque libre y la protegida con el mismo coeficiente.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

(1) El sistema de actuación previsto de Compensación podrá sustituirlo el Ayuntamiento por el de Convenio de Gestión, para la agilización de la efectiva ejecución de las determinaciones de planeamiento previstas.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN.

1º Para la Ordenanza de Zona 4 en Grado 2º, el nivel de aplicación será el "e".

2º Condiciones particulares para la Ordenanza Zonal 4.P.E. Subzona Residencial en Bloque Abierto:

- a) Para el Grado 0º la edificabilidad unitaria de la zona se fija en 1,00 m²/m²s.
 b) Para las manzanas que den a la prolongación de la calle José Echegaray, de vivienda en grado 0º, la densidad equivalente será el resultado de aplicar 116,85 m² construidos por vivienda.

c) En este ámbito no se aplicará equivalente al 10% de la edificabilidad de la zona 2.º para locales terciarios comerciales.

3º Condiciones particulares para la Ordenanza Zonal 4.P.E. Subzona P. Dotacional-Ocio y Dotacional Deportivo:

- a) En la subzona Dotacional Deportiva, si no se fija un área de movimiento en los planos de ordenación el retranqueo a cualquier alineación o lindero será de 9,00 metros.

b) A los efectos de ocupación, computarán como superficie ajardinada los campos de deporte al aire libre, y la edificación bajo rasante en el Grado D podrá ocupar un máximo del 30% de la parcela.

c) La altura máxima en el grado D se fija en 4 plantas sobre rasante y 14,50 metros a la línea de cornisa y 17,50 metros a la coronación.

d) La parcela deportiva privada será indivisible.

e) La edificabilidad máxima de la zona D (Deportiva) será de 20.000,00 m²e.

f) El grado de compatibilidad de usos en el grado D podrá llegar hasta el 50%.

4º Condiciones particulares para los Sistemas Generales en el Parque Empresarial.

a) Se tratará conjuntamente con los ámbitos de S.G. del Parque Empresarial los de sistemas generales que se proyectan en continuidad en el ámbito de actuación UE.VII.1. "Sistemas Generales P.E. + Kodak", y que se referencian en los planos de ordenación con las siglas S.G.

b) La edificabilidad conferida a la parcela P2 del Parque Empresarial será la de la ordenanza general dotacional del Plan General.

c) La zona verde de RG prevista junto a la A.6. se proyecta de transición [7*] no computa a efectos de la compensación de redes generales.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA AFECCIÓN DE LA A.6 AL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

a) Se han señalado en el plano P-05. las líneas de protección de la carretera, de dominio público, servidumbre y afección, y la línea límite de la edificación.

b) Serán de aplicación en todas las limitaciones que establece la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General, para estas zonas.

c) La línea límite de edificación queda muy aproximadamente entre la zona verde de transición y el viario de borde, no afectando en modo alguno a las zonas edificables terciarias que se proyectan.

d) En todo caso se significa muy expresamente que, de conformidad con lo que determina el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras, entre esta línea y la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

e) En orden a la ejecución del acceso desde la vía de servicio de la A-6 al ámbito (Fracción 3), si bien cuenta con Informe Favorable de Viabilidad de fecha 24/01/2013, para su autorización deberá presentarse solicitud con Proyecto de Modificación de Acceso suscrito por técnico competente según lo establecido en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, y así mismo se revisará el Estudio de Tráfico existente a la hora de dicha solicitud con el fin de confirmar que la distribución de la glorieta interior del desarrollo urbanístico es la más adecuada desde el punto de vista de almacenamiento del acceso y del ramal de entrada.

f) Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público de la carretera.

En el estudio de Ruido que forma parte de esta Modificación de Plan general, se acompañan los correspondientes mapas de isófonas.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK"	CÓDIGO: UE-VII.1.
---	-------------------

DETERMINACIONES NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

(2 DE 4)

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA AFECCIÓN DE LA A.6 AL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. (Continuación).

g) Cualquier actuación que afecte a carreteras estatales necesitará la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS REDES HIDRAULICAS DE GESTION POR EL CANAL DE ISABEL II GESTION.

a) Para el desarrollo de las determinaciones de la Modificación puntual será necesario la solicitud a Canal de Isabel II Gestión el Informe de Viabilidad de suministro de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer el punto de conexión definitivo, y ello sin perjuicio de los puntos de conexión y diámetros que ha establecido esta Compañía para el Documento de Ordenación Pormenorizada que se acompaña.

b) El proyecto de red de distribución de agua para consumo humano que forme parte del Proyecto de Urbanización que desarrolle esta Modificación de Plan General deberá recoger las conexiones exteriores que se deriven de la viabilidad de suministro y cumplir con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, así como remitirse a la División de Conformidades para su aprobación.

c) Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectadas a la red de agua para consumo humano.

d) En las zonas verdes de uso público del ámbito de esta modificación, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos que contemplen estas redes deberán remitirse al CYII Gestión para su aprobación.

e) De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

f) Toda vez que se proyecta una red de saneamiento separativa para el ámbito, en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector, debiendo incorporarse a la red de pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales, y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para las aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para aguas pluviales.

g) Para redes separativas, como la prevista para este ámbito, no deberán incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales.

h) Los vertidos de aguas residuales del ámbito, deberá efectuarse en el colector Ø600 mm que entronca con el colector existente denominado A2 perteneciente al Sistema de Depuración Guadarrama Medio.

i) El Proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito de la modificación deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión, y remitirse al Departamento de Tecnología de Saneamiento de dicha Empresa para su aprobación y determinación del punto de conexión.

j) Respecto de las características de la red de distribución de agua, se significa que: En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión.

k) Respecto a las características de la red de saneamiento, se significa que: En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión.

l) Respecto a las características de las red de reutilización para riego, se significa que: En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II Gestión.

m) Como determinación para la puesta en servicio de las redes hidráulicas del ámbito de la Modificación se significa que la recepción de las mismas y su conexión a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento adscritos al Canal de Isabel II Gestión estará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de dicho ámbito.

n) Sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Ayuntamiento deberá comprobar en fase de Proyecto de Urbanización que la incorporación a la red de pluviales de los nuevos caudales a aportar por los desarrollos de las Fracciones 2 y 3 resulta admisible para la capacidad y funcionamiento de dicha red, y que no se producen desbordamientos ni vertidos incontrolados a los cauces próximos. En todo caso, el Ayuntamiento, a la vista de los caudales generados en estas dos fracciones, considerará en cada caso la conveniencia de incorporar tanques de tormenta previos a los puntos de vertido.

DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS PIRUÉTANOS EN LA FRACCIÓN 2.

a) De forma previa al desarrollo efectivo de este ámbito (Fracción 2) de redes públicas (sistemas) generales, por el Ayuntamiento se tramitará el instrumento de planeamiento especial (Plan Especial) o de detalle (Estudio de Detalle) que desarrolle las condiciones de protección e integración en el propio desarrollo de la parcela que permita conseguir los objetivos de: 1) Mantenimiento de los ejemplares en un entorno adecuado, y 2) Redacción de un documento ambiental justificativo de dicho mantenimiento.

b) El ámbito mínimo de protección dentro de la parcela será aquel que objetivamente, y derivado de los estudios ambientales específicos contenidos en el precitado documento ambiental justificativo, permita su mantenimiento y desarrollo en condiciones óptimas.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK"	CÓDIGO: UE-VII.1.
---	-------------------

DETERMINACIONES NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

(3 DE 4)

DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LAS MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO.

- a) Se dará íntegro cumplimiento a las medidas señaladas en el Estudio Acústico (Anexo General Nº 2 a este documento de Modificación) que forma parte sustancial de la Modificación de Plan General.
- b) Tanto las medidas de protección del ambiente urbano exterior (elementos de protección acústica frente a la A-6), como las de aislamiento frente al ruido en la edificación (DB-HR Código Técnico de la Edificación) deberán ser justificadas convenientemente en el Proyecto de Urbanización y en los correspondientes de edificación, y si en fases posteriores, antes de dicha aplicación, se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones del ámbito ahora estudiadas o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de las nuevas medidas correctoras.
- c) La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará en los proyectos de edificación con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA CALIDAD DE LOS SUELOS.

En el caso de instalaciones sometidas al Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4. del mencionado Real Decreto, y en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS CALIFICADAS COMO ZONA VERDE.

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones.

- a) Las condiciones naturales de los espacios libres/zonas verdes, sin obras que alteren su carácter, deberán mantenerse en todos aquellos ámbitos que, de conformidad con los informes de la Dirección General de Medio Ambiente o el Estudio de Incidencia Ambiental, reúnan condiciones que aconsejen su conservación en su estado actual, ello sin perjuicio de las competencias municipales en el suelo urbano.
- b) En cualquier caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
- c) Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- d) Para el nuevo arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- e) Para minimizar el impacto de polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas alergénicas.
- f) Con el objeto de disminuir el volumen de agua de riego, se implantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- g) Se incluirá en el Programa de Vigilancia Ambiental todas las determinaciones que se derivan de las propias específicas para este ámbito.

DETERMINACIONES DE CATALOGACIÓN (PROTECCIÓN DEL CANAL DEL GUADARRAMA).

Se cataloga, en grado integral, el elemento constitutivo del Canal del Guadarrama, como ingeniería civil relevante de la época de la Ilustración en España.

La catalogación se extenderá tanto sobre el viaducto que queda visible, como sobre todo su recorrido aparente y levantado en el Proyecto de Actuaciones Arqueológicas, que es el que se muestra en el Plano de Ordenación P-05 de Ordenación del Suelo Urbano. Alineaciones y Rasantes, que forma parte del presente Documento.

Sin perjuicio de las determinaciones de los informes de la D.G. de Patrimonio Histórico, serán las administraciones competentes las que establezcan las medidas a adoptar en este sentido.

Queda dentro de las zonas verdes y espacios libres de cesión por lo que quedará garantizada su pervivencia en el tiempo.

Las medidas preventivas de protección y las normas de Actuación, que se trasladarán íntegramente al Documento de Ordenación Pormenorizada que desarrolla esta modificación de planeamiento general son las siguientes:

I. Determinaciones de conservación:

Las determinaciones afectarán a los bienes culturales y entornos de protección. El entorno delimitado, conforme a lo anteriormente expresado, tendrá, a los efectos de la Ley 3/2013, la misma protección.

I.1. Edificación

- Actuaciones autorizadas. Ejemplo: obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación, demolición puntual, reedificación etc.
- Actuaciones no autorizadas. Ejemplo: Demolición y sustitución, Reestructuración, modificación de la volumetría, etc.

• Estado ruinoso de los Bienes Catalogados y los supuestos para declarar el estado de ruina de los mismos: Dentro del catálogo, los Bienes Culturales acogidos al régimen de protección de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a régimen de ruina y demolición deben regirse por el Art. 25, de la LPHCM.

I.2. Usos y actividades; Conservación del uso

La salvaguarda de la integridad del bien conlleva no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un bien cultural.

- Uso propuesto por el PG. Justificación de la idoneidad del mismo a los efectos de la LPHCM.

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA DE LA URBANIZACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN: "SISTEMAS GENERALES P.E. + KODAK"	CÓDIGO: UE-VII.1.
---	-------------------

DETERMINACIONES NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS

(4 DE 4)

DETERMINACIONES DE CATALOGACION (PROTECCIÓN DEL CANAL DEL GUADARRAMA) (Continuación).

- Usos compatibles con la salvaguarda e integridad del Bien Cultural.
- Usos incompatibles. Los Usos que no se indiquen se deberán entender incompatibles.

1.3. Normas comunes en todo la parcela:

La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra en la zona de protección del Bien Patrimonial requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, éste lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

1.4. Disciplina:

El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el de la Ley 03/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

- Compensación de los sistemas generales ocupados en la Fracción 1 sobre suelos de similar naturaleza/Regularización de las instalaciones de la RFEF.
- Liberar el máximo suelo posible del Oeste de la Fracción 3 para destinarla a espacios libre para añadirlo al Parque Natural colindante
- Facilitar y potenciar la conectividad Norte-Sur en las tramas urbanas al Oeste de la A-6 como alternativa a la vía de servicio.

OBSERVACIONES:

- Se reservará una franja de 3,61 metros de anchura que discorra por el borde Este de la Fracción 3, junto o cercano a la Vía de Servicio de la A-6, como zona de Reserva de Vía Pecuaria.

(3) La parcela correspondiente a Equipamiento Deportivo Privado se adjudicará al Ayuntamiento por el concepto de aprovechamiento obligatorio de cesión. Si fuese insuficiente para la totalidad de la edificabilidad que representa se completará con derechos patrimoniales del Ayuntamiento en el ámbito.



ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Objeto, Naturaleza y Características.—1. El Objeto del presente Documento de Ordenación en grado de Plan Parcial, es la ordenación urbanística de desarrollo del territorio delimitado por el ámbito de actuación UE VII.1 "Sistemas Generales PE + Kodak", de suelo urbano, categoría no consolidado, definido en el contexto del Plan General del municipio de Las Rozas de Madrid (Madrid), y que se tramita conjunta y paralelamente a la Modificación de Plan General como Documento de Ordenación pormenorizada en grado de Plan parcial del ámbito territorial de la misma, 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, en relación con el 42.6.e), 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 ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado UE. VII.1. "Sistemas Generales PE + Kodak" de Las Rozas de Madrid.
- B. Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el Plan General del citado municipio de Las Rozas de Madrid, tramitándose simultáneamente con la Modificación de este que le da soporte de planeamiento.
- 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.

4. Cuantas veces se señale en la presente Normativa Urbanística Plan Parcial de Ordenación o simplemente Plan Parcial se entenderá que hace referencia al presente Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial.

Art. 2. Ámbito de aplicación.—El presente Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado UE. VII.1. "Sistemas Generales PE + Kodak", quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan.

Art. 3. Vigencia.—1. El presente Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial 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 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 4. Efectos.—Este Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial, 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 Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial y de los planes que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B. Obligatoriedad: El Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial 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 este 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.

Art. 5. Modificaciones del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial.—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 Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial, 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.

Art. 6. Contenido documental del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial.—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.
- 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.

2. Existe un elemento catalogado en el ámbito. La catalogación procede del instrumento que se desarrolla.

Art. 7. Normas de Interpretación.—1. Las determinaciones del presente Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial 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 este 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.

Art. 8. Afecciones y Normativa Complementaria: Aparte de lo regulado directamente por el presente Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos.

Para las vías pecuarias será de aplicación específica lo determinado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias estatal, y en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece 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.

Art. 9. Terminología empleada en el Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de 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 Las Rozas de Madrid, 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.

Art. 10. Calificación del suelo.—1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial 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, trasladada directamente desde las correspondientes previstas por las Normas urbanísticas del Plan General para el suelo urbano:

Ordenanza Zonal 2 (*):

- Edificación en bloque abierto (subzona 5).
- Grado 0.º [2] 0º.
- Grado 1.º [2] 1º.

Ordenanza Zonal 4:

- Terciario.
- Grado 2.º [4] 2.º, c.

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento deportivo privado. (subzona 8) [6.D].

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento público (subzona 10) [6].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal 6:

- Equipamiento. Sistemas infraestructurales [6.S.I.].

Ordenanza Zonal 7:

- Espacios libres públicos [7].
- Red Local [RL].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal:

- Red viaria.
- Red Local [RL].

Las zonas de ordenanza señaladas con el asterisco (*) se corresponden con la ordenanza zonal prevista en el artículo 10.8.12 de las NNUU del PG que hace referencia al planeamiento remitido del Parque Empresarial.

El resto son de aplicación directa las previstas con carácter general para el suelo urbano del término.

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/o generales.

Art. 11. Sistemas o redes 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. Los elementos o zonas que componen los sistemas locales son los siguientes:

Ordenanza Zonal 7:

- Espacios libres públicos [7].
- Red Local [RL].

Ordenanza Zonal:

- Red viaria.
- Red Local [RL].

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

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento público (subzona 10) [6].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal 7:

- Espacios libres públicos [7].
- Red General [RG].

A estos ámbitos se aplicarán las determinaciones de la Sección 6 del Título II de las Normas Urbanísticas del PG que se desarrolla.

Art. 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.

Art. 13. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.—1. Por razón de la clase y categoría de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la Ley del Suelo (artículo 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 (el presente Documento de Ordenación Pormenorizada).
- 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 Reparcelación.

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

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento público (subzona 10) [6].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal 7:

- Espacios libres públicos [7].
- Red Local [RL].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal:

- Red viaria.
- Red Local [RL].

Cesión de los terrenos correspondientes al porcentaje legal de cesión de aprovechamiento lucrativo del ámbito (10 por 100), localizados, de conformidad con las necesidades de la Administración receptora, en donde determine el Proyecto de Reparcelación para el polígono de ejecución, o en su caso la compensación económica sustitutoria, surtiendo esta cesión la obligación a que hace referencia el artículo 18.2.c) en relación con el 21 de la Ley del Suelo.

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 esta a la Administración urbanística actuante, tras la suscripción del acta de recepción de la urbanización.

2. Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado por el sector tienen respecto al aprovechamiento que fija el Plan General municipal, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente del suelo, se limita al 90 por 100 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 LSCM 9/2001, y en su caso en el Reglamento de Gestión, y a lo previsto por el planeamiento general municipal de afección.

Art. 14. Coeficientes de homogeneización en el Plan.—A los efectos de la distribución del aprovechamiento lucrativo entre los diferentes usos lucrativos, y las edificabilidades adscritas a los mismos, el presente Plan Parcial de Ordenación determina los mismos previstos por el Plan General para el área homogénea que se desarrolla. Se relacionan a continuación.

- Terciario: 1,00.
- Residencial Bloque (libre y protegido): 0,59.
- Residencial Unifamiliar: 0,61.
- Dotacional privado: 0,60.

Cuando el reparto no sea proporcionalmente estricto de los aprovechamientos en relación con los propietarios y sus cuotas de aportación de suelos al ámbito, se aplicarán los coeficientes que al respecto prevé el Plan General que se desarrolla.

Art. 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 documento de ordenación pormenorizada en grado de plan parcial.

Art. 16. Condiciones generales para su desarrollo.—1. La aplicación del presente Plan se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normati-

va 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 ordenanza zonal específica, cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

2. El completo desarrollo del Plan 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.

3. Como determina el Plan General, en la ficha de desarrollo del presente ámbito, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá en cualquier momento sustituir el sistema por el de Convenio Urbanístico de Gestión para la ejecución del planeamiento, previsto en el artículo 246 LSCM 9/2001, de conformidad con lo previsto en el punto 2 del artículo 106 del mismo cuerpo legal.

Art. 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 Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de Plan Parcial.

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.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en desarrollo del ámbito de Equipamientos Generales (Fracción 2 del ámbito) podrá redactar el planeamiento especial o estudio de detalle que estime procedente en orden a la protección de las especies arbóreas que contiene.

3. Serán pues proyectos de desarrollo del Documento de Ordenación Pormenorizada en grado de 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:

Art. 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.

Art. 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.

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 (artículo 42 del RG) 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, etcétera) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

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.

Art. 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 o Reparcelación.

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.

Art. 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 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección con la Contaminación Acústica en la Comunidad de Madrid.

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

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

Art. 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, salvo que se estime por el Ayuntamiento lo señalado en el artículo 16.3. de estas Normas Urbanísticas, 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 conductores, no será exigible la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un proyecto de reparcelación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en el Plan, así como las parcelas edificables. Se señalarán así mismo los terrenos en que se sitúe el aprovechamiento lucrativo del sector de cesión obligatoria (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 Reparcelación 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 por 100 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.

Art. 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 y lo previsto por el Plan General que se desarrolla. 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, o cualquier otra circunstancia, reclame para sí dicha obligación.

Art. 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 Reparcelación.
- 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.

Art. 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 edi-



ficación 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.

5. En todo caso, las Licencias estarán sometidas, por razón de los usos que van a soportar, a las determinaciones de la legislación concurrente, y muy especialmente la que se relaciona:

- Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid, Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Protección de Incendios, con aplicación del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003, de 13 de marzo).
- Vertidos, de todo tipo.
- Contaminación acústica y vibratoria, cumplimiento del Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de la protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y Decreto 138/1998, de 23 de julio, por el que se modifican determinados extremos de la anterior.

6. Las Licencias de obras y urbanización deberán ser sometidas a autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico en las parcelas afectadas por el Bien catalogado de conformidad con la Ley 3/2013, de 19 de junio, de Patrimonio Histórico (art. 18.1.). Así mismo, cualquier intervención en el entorno delimitado de la banda de terreno de 30 metros de anchura (15 metros a cada lado del eje del Canal del Guadarrama) tendrá que ser informado por la DGPH para su autorización expresa.

Art. 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 iniciasen 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 por 100 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 por 100 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 período 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 tras la tramitación del correspondiente expediente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Art. 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 urbanización.

Art. 28. **Normativa de aplicación.**—1. 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.

Art. 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.

Art. 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) Red de gas combustible.
- i) Ajardinamiento y tratamiento de los espacios libres de dominio y uso público.

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

En el anexo normativo n.º 1, de condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras, de conformidad y acuerdo con las previstas en el 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.

Art. 32. **Condiciones materiales de las obras de urbanización.**—1. El Proyecto de Urbanización adoptará para sí las determinaciones de los Pliegos de Condiciones Técnicas Generales que en su caso haya aprobado por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y estuviesen vigentes.

2. En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las reserva de vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

3. Acondicionamiento de vías pecuarias:

En el acondicionamiento de las vías pecuarias se incluirá lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria cada 100 metros. El modelo de señal deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de la vía con zahorra compactada.
- Plantación perimetral de la vía pecuaria en su caso con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50,00 metros en tramos rectos y menor distancia en tramos curvos.

En las zonas de cruce de vía pecuaria con viarios rodados se instalará:

- Señal de paso de ganado.
- Paso de cebra.
- Pavimento diferenciado, en todo caso distinto al asfalto, con piedra natural o imitación (hormigón labrado o impreso en tonos terrosos, etcétera).
- Bandas sonoras transversales al eje de la calzada, dirección del tránsito rodado, con señal de reducción de la velocidad dependiendo del tráfico rodado.

En todo caso, no se podrán instalar bordillos ni escalones ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias. En la zona de cruce de viario rodado con la vía pecuaria propuestos no se construirán aparcamientos.

Se remitirá a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural Separata Técnica del Proyecto de Acondicionamiento de Vías Pecuarias dentro del Proyecto de Urbanización para su autorización.

2.6. Normas generales de la edificación y de los usos.

Art. 33. Coordinación con el Planeamiento General. 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 n.º 2.

Art. 34. Determinaciones no contempladas.—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.

Art. 35. Determinaciones relativas a la afección de la A.6 sobre el ámbito.

- a) Se han señalado en el plano P-06, relativo a alineaciones y rasantes en el ámbito, las líneas de protección de la carretera, de dominio público, servidumbre y afección, y la línea límite de la edificación.
- b) Serán de aplicación en todo las limitaciones que establece la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General, para estas zonas.
- c) La línea límite de edificación queda muy aproximadamente entre la zona verde de transición y el viario de borde, no afectando en modo alguno a las zonas edificables terciarias que se proyectan.
- d) En todo caso se significa muy expresamente que, de conformidad con lo que determina el artículo 84 del Reglamento General de Carreteras, entre esta línea y la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- e) En orden a la ejecución del acceso desde la vía de servicio de la A-6 al ámbito (Fracción 3), si bien cuenta con Informe Favorable de Viabilidad de fecha 24/01/2013, para su autorización deberá presentarse solicitud con Proyecto de Modificación de Acceso suscrito por técnico competente según lo establecido en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, y así mismo se revisará el Estudio de Tráfico existente a la hora de dicha solicitud con el fin de confirmar que la distribución de la glorieta interior del desarrollo urbanístico es la más adecuada desde el punto de vista de almacenamiento del acceso y del ramal de entrada.
- f) Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público de la carretera.

En el estudio de Ruido que forma parte de esta Modificación de Plan general, se acompañan los correspondientes mapas de isófonas.

- g) Cualquier actuación que afecte a carreteras estatales necesitará la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

2.7. Ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 36. 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 ordenanzas zonales, de las determinadas por el Plan General para el suelo urbano, particulares para cada zona de ordenación proyectada por el presente Plan Parcial, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación. El listado de las mismas es el siguiente:

Ordenanza Zonal 2 (*):

- Edificación en bloque abierto (subzona 5).
- Grado 0.º [2] 0.º.
- Grado 1.º [2] 1.º.

Ordenanza Zonal 4:

- Terciario.
- Grado 2.º [4] 2.º.c.

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento deportivo privado. (subzona 8) [6.D.].

Ordenanza Zonal 6 (*):

- Equipamiento público (subzona 10) [6].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal 6:

- Equipamiento. Sistemas infraestructurales [6.S.I.].

Ordenanza Zonal 7:

- Espacios libres públicos [7].
- Red Local [RL].
- Red General [RG].

Ordenanza Zonal:

- Red viaria.
- Red Local [RL].

Las zonas de ordenanza señaladas con el asterisco (*) se corresponden con la ordenanza zonal prevista en el artículo 10.8.12 de las NNUU del PG que hace referencia al planeamiento remitido del Parque Empresarial.

El resto son de aplicación directa las previstas con carácter general para el suelo urbano del término.

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

4. Plantas bajo rasante.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar con carácter general un máximo de tres plantas bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en el artículo 5.6.8.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

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 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Art. 37. Ordenanza zonal 2: edificación en bloque abierto.—1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta, con ordenación libre de su parcela.

Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación en planta, en los que se identifica con el código [2][0.º] y [2][1.º].

Para el ámbito de actuación delimitado UE-VII.1 las presentes condiciones se aplicarán indistintamente para vivienda libre como protegida.

2. División de Grados. A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y densidad, se distinguen, en esta Ordenanza 2, dos grados que afectan cada uno de los terrenos señalados en los planos de ordenación, con los códigos 0.º y 1.º respectivamente.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela. La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de 2.000 m² en el grado 0.º, de 350 m² en el grado 1.º. No se permiten segregaciones por debajo de la superficie mínima de parcela inscritas en el Registro de la Propiedad con posterioridad al 21 de julio de 1994.

4. Frente de parcela. El frente de parcela será de 30 m, en el grado 0.º y de 13 m para el grado 1.º, para nuevas parcelaciones o segregaciones donde se permitan, o el menor existente si la parcela figura inscrita en el registro de la Propiedad con anterioridad al 21 de Julio de 1994.

5. Fondo mínimo de parcela. El fondo mínimo de parcela será de 30 m, en el grado 0.º y de 13 m en el grado 1.º con las mismas condiciones exigidas en el artículo anterior.

6. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano P.06 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

7. Retranqueos. El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 4 metros, y de 3 metros a los demás linderos sin que en ningún caso sea inferior a la mitad de la altura de la edificación.

La separación entre cuerpos de edificación de diferentes parcelas será de:

- 1,5 veces la altura en el caso de bloques de igual altura.
- 1,5 veces la altura del bloque de mayor altura cuando este afecte al soleamiento del otro bloque.
- 1 vez la altura del bloque de mayor altura cuando esté localizado de modo que no afecte al soleamiento del otro bloque.

8. Fondo edificable. El fondo edificable será libre no estando condicionado sino por el resto de parámetros se ocupación máxima de parcela, retranqueos y separación entre bloques.

9. Ocupación de la parcela por la edificación. La ocupación sobre rasante de parcela será del 40 por 100 de la superficie neta de la misma.

El límite de ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etcétera.

10. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la correspondiente a una edificabilidad de 1,00 m²e/m²s de parcela neta en todos los grados.

11. Altura de la edificación. En el grado 0.º la altura máxima será de cuatro plantas y media (baja + 3 + bajo cubierta) con una dimensión máxima de 14,5 m.

En el grado 1.º la altura máxima será de 3 plantas (baja + 2) con una dimensión máxima de 10,00 m.

En todos los grados se permiten las piezas habitables bajo cubierta que computará en el cálculo de edificabilidad.

12. Densidad. El número máximo de viviendas construibles será el resultante de aplicar los siguientes tamaños medios de viviendas, salvo existencia de otras determinaciones de planeamiento que lo limiten:

- Grado 0.º vivienda libre: 100 m² construidos por vivienda, excepto en las manzanas que dan a la prolongación de la Calle José Echegaray la densidad será la resultante de aplicar 116,85 m² construidos por vivienda.
- Grado 1.º vivienda libre: 100 m² construidos por vivienda.

13. Sustitución de edificios unifamiliares existentes. En las parcelas donde para edificar con arreglo a esta Ordenanza haya que demoler un edificio unifamiliar deberán incorporarse a los documentos preceptivos de solicitud de licencia los siguientes:

- Imágenes fotográficas de la finca en su estado actual con sus edificaciones principales y auxiliares y elementos vegetales.

- Estudio del efecto de la nueva edificación en la vegetación y proyecto de Ajardinamiento en el que se demuestre que se respetan los individuos arbóreos cuyo diámetro de tronco sea superior a 50 centímetros y que no se afecta a más del 25 por 100 de las masas arbóreas de extensión superior a 500 m².

Todo ello sin perjuicio de las prescripciones que fija el artículo 5.11.18. de las NNUU del Plan General sobre protección del arbolado.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

14. Uso característico.

- Uso residencial. Permitido en todas sus categorías excluyendo la planta sótano y semisótano para estancias vivideras.
Toda promoción deberá garantizar dos plazas de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela edificable.
Para los usos diferentes al de vivienda permitidos en esta zona, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos del uso en cuestión.

15. Usos compatibles.

- Uso terciario. Permitido en un máximo del 30 por 100 de la edificabilidad de la parcela. Solamente podrá situarse en plantas bajas o en edificio exclusivo.
- Uso dotacional. (Educativo, asistencial y deportivo).

16. Usos prohibidos. Los restantes no citados.

5.16. Condiciones de la vivienda protegida. La cuantía mínima de vivienda protegida será el 10 por 100 de la edificabilidad total residencial prevista para este ámbito.

Como la edificabilidad residencial para este ámbito, en cualquiera de los grados previstos en el mismo, es proporcional al suelo, para el control de la adscripción de edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, se deberá garantizar, a través del control municipal, en los procesos de reparcelación y parcelación que se sucedan en dicho ámbito urbanístico que el 10 por 100 del suelo destinado al uso residencial queda adscrito a algún régimen de protección pública, debiendo manifestarse de esta manera en los títulos de adjudicación que se deduzcan y en las cédulas urbanísticas del suelo así condicionado.

La reparcelación que se deduzca como desarrollo directo del presente instrumento de desarrollo de planeamiento, podrá redactarse a propuesta de los particulares constituidos en Junta de Compensación o de alguna de las formas previstas en la legislación vigente, o bien de oficio por el Ayuntamiento.

Art. 38. Ordenanza zonal 4: Terciario.—1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a la tipología de edificación exenta destinada a albergar usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código [4]2.º.c.

2. División de Grados y niveles. A efectos de regular los parámetros de tamaño de parcela, edificabilidad, altura de la edificación y condiciones de uso, para este ámbito solo se aplica el grado 2.º en el nivel c de los previstos en el Plan General.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela. La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor a quinientos (500,00) metros cuadrados.

4. Frente de parcela. El frente de parcela edificable tendrá una longitud igual o mayor a doce (12,00) metros.

5. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano n.º P.06 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

6. Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a cualquiera de los linderos de la parcela tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual o mayor a la mitad de la altura.

7. Ocupación de la parcela por la edificación. La parcela podrá ocuparse sobre rasante por edificación en la proporción máxima del 60 por 100.

El límite de ocupación bajo rasante se fija por el área de ocupación de la edificación definida por los retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos, pudiendo utilizar las franjas de retranqueos para los accesos al sótano en cuestión, mediante rampas, etcétera.

8. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá rebasar los parámetros de catorce (14,00) metros y tres (3) plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

9. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 1,00 m²c/m²s.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

14. Uso característico. Terciario en todas sus categorías, y comercial que se regula por el nivel c) para este ámbito.

15. Usos compatibles. Dotacional en todas sus categorías. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la instalación solo en las mayores de 2.000 m² de edificación.

Industrial vinculado a la actividad principal en una proporción máxima del 30 por 100.

16. Usos prohibidos. Los restantes no indicados.

Epígrafe 4. Otras condiciones.

16. Reserva de aparcamiento dentro de la parcela. Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

Art. 39. Ordenanza zonal 4 PE: Terciario en el área de planeamiento remitido PR VII "Parque Empresarial", subzona dotacional deportivo (privado).—1. Definición. Se refiere a la edificación aislada sobre parcelas destinadas a albergar una mezcla diversa de actividades de carácter privado que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, de tipo deportivo y servicios.

Epígrafe 1. Condiciones de desarrollo de la edificación.

2. Ámbito. Son de aplicación en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código [6][D].

3. Posición de la Edificación. No se fija el área de movimiento en los planos de ordenación, el retranqueo a cualquier alineación y lindero no será inferior a 9,00 metros.

4. Ocupación. La ocupación máxima por la edificación conjunta (computable y no computable) será del 30 por 100.

La ocupación máxima por aparcamiento en superficie será del 20 por 100.

Las superficies ajardinadas serán, al menos, el 25 por 100 de la parcela. A estos efectos computarán como tales las superficies de campos de deporte al aire libre.

La edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 30 por 100.

5. Altura de la Edificación. La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) plantas.

La altura máxima de la línea de cornisa será de catorce metros y medio (1450 cm) medidos en cualquier punto respecto a la rasante del terreno.

La altura máxima de coronación de la edificación será de diecisiete metros y medio (1750 cm), respecto a la superficie reglada apoyada en el encuentro entre el perímetro del edificio y la rasante del terreno.

6. Condiciones de parcela. A efectos de subdivisiones y reparcelaciones la parcela prevista es indivisible.

7. Edificabilidad. La edificabilidad total expresada en metros cuadrados para la parcela prevista para esta zona será de 20.000,00 metros cuadrados edificables.

8. Usos característicos y compatibles. Son usos característicos según las definiciones del PGOU:

- Dotacional, equipamiento clase C (cultural y ocio).
- Terciario, Categoría 2^a, Salas de Reunión en todos sus grados.
- Deportivo.

Son usos compatibles:

- Terciario, categoría 1.^a, Oficinas, grado 2, Oficinas Privadas.
- Terciario, categoría 3.^a, grado 1.^o; local comercial.
- Terciario, categoría 4, Hostelero y hospedaje grados 2.^o y 3.^o y 4.^o.
- Deportivo al aire libre.

Toda vez que el uso deportivo puede estar representado únicamente por espacios libres de edificación (campos de deporte y pistas al aire libre), el grado de compatibilidad de usos en el grado D podrá llegar al 50 por 100, pudiendo computarse a los efectos del uso característico o principal la superficie de ocupación neta de las instalaciones deportivas al aire li-

bre. En ningún caso dicho 50 por 100 de usos compatibles podrá superar el 50 por 100 de la edificabilidad máxima de la parcela.

Son usos incompatibles todos los demás.

Epígrafe 2. Otras condiciones.

9. Reserva de aparcamiento dentro de la parcela. Deducido de la exigencia legal, se reservará como mínimo una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables.

Art. 40. Ordenanza zonal 6: Equipamiento.—1. Ámbito de Aplicación. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos de ordenación, en los que se identifica con el código [6].

A través de la presente zona de ordenanza se regulará también la zona de equipamientos de redes generales que se proyecta en el ámbito.

Sin perjuicio de lo que se determina para esta zona de ordenanza, de forma previa al desarrollo efectivo del ámbito Fracción 2 de redes públicas (sistemas) generales, por el Ayuntamiento se tramitará el instrumento de planeamiento especial (Plan Especial) o de detalle (Estudio de Detalle) que desarrolle las condiciones de protección e integración en el propio desarrollo de la parcela que permita conseguir los objetivos de: 1) Mantenimiento de los ejemplares en un entorno adecuado, y 2) Redacción de un documento ambiental justificativo de dicho mantenimiento.

El ámbito mínimo de protección dentro de la parcela será aquel que objetivamente, y derivado de los estudios ambientales específicos contenidos en el precitado documento ambiental justificativo, permita su mantenimiento y desarrollo en condiciones óptimas.

2. División de Categorías. Las condiciones de parcela, edificación y usos se regulan mediante la división de la zona en categorías cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos de ordenación en las que se identifican con los códigos:

- E: Educativo.
- C: Cultural.
- S: Sanitario y Asistencial.
- D: Deportivo.
- R: Religioso.
- SU: Servicios Urbanos.
- SI: Servicios Infraestructurales.

Si no tuviese indicativo se aplicarán las condiciones de equipamiento genérico.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

3. Tamaño de parcela. No se fija el tamaño de parcela mínima siendo, en cada caso, la exigida por la reglamentación específica de la actividad a implantar o la necesaria para el eficaz desarrollo de la misma.

4. Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano n.º P.06 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

5. Retranqueos. Los retranqueos de la edificación a los linderos de la parcela serán los mismos que se exijan en la Ordenanza Zonal que rija para las parcelas colindantes y, en defecto de esto, 5 metros a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación a los restantes linderos, siendo en este caso el retranqueo mínimo de 3 metros.

6. Altura de la edificación. La altura máxima de la edificación no podrá superar los once metros y tres plantas. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

7. Edificabilidad. La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta los coeficientes 0,80 m²e/m²s para usos educativos, cultural, sanitario y asistencial y 0,50 m²e/m²s para los restantes.

Para los suelos clasificados para servicios infraestructurales que se reserven los particulares para cesión a las Compañías de servicios, toda la edificabilidad será subterránea, no debiendo tener ninguna edificabilidad sobre rasante que pueda ser considerada como tal.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

8. Uso característico. Dotacional y equipamientos en todas sus categorías.

9. Usos compatibles. Residencial. Se permite una vivienda vinculada a la guardia y custodia de la instalación solo en las de más de 2.000 m² de edificación.

10. Usos prohibidos. Los restantes no indicados.



Art. 41. Ordenanza zonal 7: Espacios libres.—1. **Ámbito de Aplicación.** Corresponde a los espacios libres, parques, jardines y áreas forestales de dominio público y privado, destinadas al ocio y esparcimiento de la población, ornato de la ciudad, conservación y regeneración del medio natural. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos n.º 3 “Calificación y Regulación del Suelo” (P02 en este Documento) y n.º 5 “Ordenación del suelo urbano, Alineaciones y Rasantes” (P06 en este Documento), en los que se identifica con el código 7.

Epígrafe 1. Condiciones de parcela.

2. **Tamaño de parcela.** La parcela mínima segregable tendrá una superficie igual o mayor a 1.000 m².

3. **Alineaciones y rasantes.** Son las definidas en el plano n.º 5 “Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes” (P06 en este Documento).

Epígrafe 2. Condiciones de Edificación.

4. **Ocupación de la parcela por la edificación.** La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción de un 2 por 100 de su superficie.

5. **Altura de la edificación.** La altura máxima de la edificación será igual o inferior a 4 metros.

6. **Edificabilidad.** La superficie máxima construible por parcela será la resultante de aplicar a su superficie neta el coeficiente 0,02 m²e/m²s.

7. **Cerramientos.** Se realizarán preferentemente con pantallas vegetales. En los espacios libres públicos, los elementos resistentes (fábricas, rejas, etcétera) de sus cerramientos cumplirán la función de protección y ornato del recinto-urbano sin que ello suponga la creación de barreras que dificulten el libre acceso de los usuarios.

Epígrafe 3. Condiciones de uso.

8. **Uso característico.** Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de uso público.

9. **Usos compatibles.** Dotacional. Cultural y deportivo al aire libre. Se permiten los aparcamientos-jardín exclusivamente en los espacios libres de uso y dominio público para uso de los visitantes y usuarios del espacio libre y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que se instalen en parcelas mayores de 20.000 m² y ocupen un máximo de 3.000 m² de dicha parcela.
- Que se sitúen colindantes con alguna vía de la red principal.
- Que linden con zonas residenciales.
- Que demuestren su correcta adaptación al medio físico mediante un Estudio de Impacto Ambiental.

10. **Usos prohibidos.** Los restantes no indicados incluso cualquier otra forma de aparcamiento distinta a la regulada en el artículo anterior.

11. **Determinaciones específicas para la zona de transición.** Para las zonas señaladas como 7^a, espacio libre de transición situadas junto a la vía de servicio de la A.6, se limitarán los usos e instalaciones a las necesarias para contener instalaciones de pasarelas (embarque y desembarco) de la vía de servicio, y los elementos anti-ruido que fuesen necesarios, sin perjuicio de lo que se determina para la reserva de vías pecuarias que se establece en el siguiente Epígrafe 5.

Epígrafe 4. Condiciones específicas de especial protección del Canal del Guadarrama.

I. **Determinaciones de conservación:** Las determinaciones afectarán a los bienes culturales y entornos de protección. El entorno delimitado, conforme a lo anteriormente expresado, tendrá, a los efectos de la Ley 3/2013, la misma protección.

I.1. **Edificación**

- Actuaciones autorizadas. Ejemplo: obras de conservación, acondicionamiento, rehabilitación, demolición puntual, reedificación etcétera.
- Actuaciones no autorizadas. Ejemplo: Demolición y sustitución, Reestructuración, modificación de la volumetría, etcétera.
- Estado ruinoso de los Bienes Catalogados y los supuestos para declarar el estado de ruina de los mismos: Dentro del catálogo, los Bienes Culturales acogidos al régimen de protección de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a régimen de ruina y demolición deben regirse por el Art. 25, de la LPHCM.

1.2. Usos y actividades; Conservación del uso.

La salvaguarda de la integridad del bien conlleva no destinarlo en ningún caso a usos y actividades que pongan en peligro la pervivencia de los valores que hacen de él un bien cultural.

- Uso propuesto por el PG Justificación de la idoneidad del mismo a los efectos de la LPHCM.
- Usos compatibles con la salvaguarda e integridad del Bien Cultural.
- Usos incompatibles. Los Usos que no se indiquen se deberán entender incompatibles.

1.3. Normas comunes en toda la parcela: La redacción de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, los proyectos sometidos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, o que requieran Plan Especial o Calificación Urbanística, cuando supongan remociones de tierra en la zona de protección del Bien Patrimonial requerirán la realización de las actuaciones arqueológicas indicadas para las Áreas de Protección Arqueológica Cautelar.

Los descubrimientos de restos con valor arqueológico hechos por azar, entendiéndose por tales los derivados de cualquier tipo de obra o remoción de terrenos que se realice en lugares en los que no se presumía la existencia de bienes arqueológicos o paleontológicos y los de carácter singular, producidos como consecuencia de una intervención arqueológica autorizada, se comunicarán en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o al Ayuntamiento correspondiente, sin que pueda darse conocimiento público de ellos antes de haber realizado la citada comunicación.

Si la comunicación se efectuara al Ayuntamiento, este lo notificará a la Dirección General de Patrimonio Histórico en el plazo de cuarenta y ocho horas. De la misma manera, la Dirección General de Patrimonio Histórico notificará al Ayuntamiento correspondiente los descubrimientos que le sean comunicados y también al propietario del lugar donde se haya efectuado el hallazgo.

El descubridor de restos arqueológicos depositará el bien, en el plazo de cuarenta y ocho horas, en el Ayuntamiento correspondiente, en la Dirección General de Patrimonio Histórico o en el Museo Arqueológico de la Comunidad de Madrid, salvo que sea necesario efectuar remoción de tierras para hacer la extracción del bien, dadas sus características, o salvo que se trate de un hallazgo subacuático, en cuyos supuestos el objeto permanecerá en el emplazamiento originario. Mientras el descubridor no efectúe la entrega, se le aplicarán las normas del depósito legal.

1.4. Disciplina: El incumplimiento de las presentes normas puede constituir infracción urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 201 y 204 de la Ley 9/2001. En el caso de los Bienes de Interés Cultural, en los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales o sometidos a su régimen de protección, o en los procedimientos de autorización de intervenciones arqueológicas, será de aplicación el de la Ley 03/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan.

II. Determinaciones cautelares: En el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Transitoria Primera de la Ley 31/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma ley.

Epígrafe 5. Condiciones específicas para la reserva de vías pecuarias.

Cualquier actuación sobre esta reserva se regirá por lo regulado legalmente en la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias ("Boletín Oficial del Estado" de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid ("Boletín Oficial del Estado" de 28 de agosto de 1998).

Este ámbito territorial se corresponde con la reserva que se efectúa próxima al límite Este de la Fracción 3, y constituye una banda lineal que discurre de Norte a Sur de tres metros con sesenta y un centímetros (3,61 m) de ancho.

Esta situación y delimitación es la que se recoge en los planos de ordenación, y específicamente en el específico que se representan las alineaciones oficiales del ámbito.

Las infraestructuras lineales (tuberías, líneas eléctricas, etcétera) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por

el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes de infraestructura como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

Cualquier actuación sobre este ámbito se regirá por las condiciones y determinaciones previstas en la legislación aplicable a vías pecuarias, Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y deberá ser autorizada con carácter previo por el órgano de la Comunidad de Madrid competente por razón de la materia.

En todo caso, el cruzamiento señalado en los planos de ordenación de las vías pecuarias se efectuará con pavimentación distinta a la empleada en las calles del sector, y por ningún motivo se emplearán pavimentos de mezclas bituminosas.

El asfaltado o cualquier procedimiento similar de pavimentación que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la legislación vigente.

Art. 42. Ordenanza zonal de 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.

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. 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.

Art. 43. Medidas generales de protección del medio ambiente.—Sin perjuicio de lo que se significa en los puntos que siguen, son de obligado cumplimiento al ámbito todas las determinaciones de carácter ambiental que 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 aplicarán las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental.

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 de Sectorización 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, estos 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 55/2012, de 15 de marzo, 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, en relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones.
- a) Las condiciones naturales de los espacios libres/zonas verdes, sin obras que alteren su carácter, deberán mantenerse en todos aquellos ámbitos que, de conformidad con los informes de la Dirección General de Medio Ambiente o el Estudio de Incidencia Ambiental, reúnan condiciones que aconsejen su conservación en su estado actual, ello sin perjuicio de las competencias municipales en el suelo urbano.
 - b) En cualquier caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
 - c) Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
 - d) Para el nuevo arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
 - e) Para minimizar el impacto de polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas alergénicas.
 - f) Con el objeto de disminuir el volumen de agua de riego, se implantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
 - g) Se incluirá en el Programa de Vigilancia Ambiental todas las determinaciones que se derivan de las propias específicas para este ámbito.

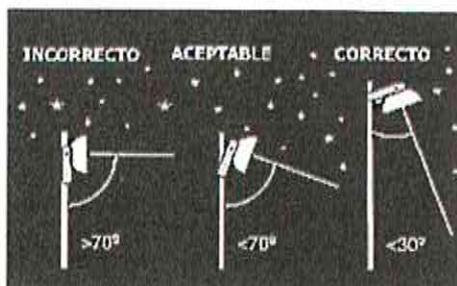
Se dispondrá de la capa fértil de tierra para su posterior utilización en plantaciones y recuperación de suelos. Para ello se procederá a la retirada, acopio, conservación y recuperación de tierra vegetal. Tras la fase de desbroce se realizará la recogida de la capa de tierra vegetal de mayor valor, 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 55/2012, de 15 de marzo.

Protección del medio urbano: Teniendo en cuenta que la zona de estudio se hace muy visible desde la carretera colindante por el Sur del sector, 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.

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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 RD 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.
9. Contaminación acústica y vibratoria: se estará a lo dispuesto en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, y en especial a lo que determina el artículo 8 del mismo, señalándose las siguientes condiciones:
- Se dará íntegro cumplimiento a las medidas señaladas en el Estudio Acústico (Anexo General N.º 2 a este documento de Modificación) que forma parte sustancial de la Modificación de Plan General.
 - 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 55/2012, de 15 de marzo.
 - Tanto las medidas de protección del ambiente urbano exterior (elementos de protección acústica frente a la A-6), como las de aislamiento frente al ruido en la edificación (DB-HR Código Técnico de la Edificación) deberán ser justificadas convenientemente en el Proyecto de Urbanización y en los correspondientes de edificación, y si en fases posteriores, antes de dicha aplicación, se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones del ámbito ahora estudiadas o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de las nuevas medidas correctoras.
 - La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará en los proyectos de edificación con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

10. Actividades potencialmente contaminantes. En el caso de instalaciones sometidas al Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4. del mencionado Real Decreto, y en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

11. Calidad hídrica. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, 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 nueva EDAR que corresponde al municipio
- 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.
- La red de saneamiento se conectará al Colector correspondiente de gestión municipal.

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 industriales 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.

- 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 di-



rectamente 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 Las Rozas de Madrid 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 Las Rozas de Madrid 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 uso futuro se deberá plantear su correcto sellado con el fin de evitar la posible contaminación de los acuíferos subyacentes.

12. Determinaciones relativas a las redes hidráulicas de gestión por el Canal de Isabel II Gestión.

- a) Para el desarrollo de las determinaciones de la Modificación puntual será necesario la solicitud a Canal de Isabel II Gestión el Informe de Viabilidad de suministro de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer el punto de conexión definitivo, y ello sin perjuicio de los puntos de conexión y diámetros que ha establecido esta Compañía para el Documento de Ordenación Pormenorizada que se acompaña.
- b) El proyecto de red de distribución de agua para consumo humano que forme parte del Proyecto de Urbanización que desarrolle esta Modificación de Plan General deberá recoger las conexiones exteriores que se deriven de la viabilidad de suministro y cumplir con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, así como remitirse a la División de Conformidades para su aprobación.
- c) Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectadas a la red de agua para consumo humano.
- d) En las zonas verdes de uso público del ámbito de esta modificación, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador. Los proyectos que contemplen estas redes deberán remitirse al CYII Gestión para su aprobación.
- e) De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión, el agua para riego de parques con superficie superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.
- f) Toda vez que se proyecta una red de saneamiento separativa para el ámbito, en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector, debiendo incorporarse a la red de pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales, y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confe-

- deración Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para las aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para aguas pluviales.
- g) Para redes separativas, como la prevista para este ámbito, no deberán incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales.
 - h) Los vertidos de aguas residuales del ámbito, deberá efectuarse en el colector Ø600 mm que entronca con el colector existente denominado A2 perteneciente al Sistema de Depuración Guadarrama Medio.
 - i) El Proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito de la modificación deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión, y remitirse al Departamento de Tecnología de Saneamiento de dicha Empresa para su aprobación y determinación del punto de conexión.
 - j) Respecto de las características de la red de distribución de agua, se significa que: En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de agua de consumo humano, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión.
 - k) Respecto a las características de la red de saneamiento, se significa que: En cuanto a dotaciones, diseño de red de saneamiento, materiales, diámetros, pendientes, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión.
 - l) Respecto a las características de las red de reutilización para riego, se significa que: En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las Normas Para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II Gestión.
 - m) Como determinación para la puesta en servicio de las redes hidráulicas del ámbito de la Modificación se significa que la recepción de las mismas y su conexión a los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento adscritos al Canal de Isabel II Gestión estará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de dicho ámbito.
 - n) Sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Ayuntamiento deberá comprobar en fase de Proyecto de Urbanización que la incorporación a la red de pluviales de los nuevos caudales a aportar por los desarrollos de las Fracciones 2 y 3 resulta admisible para la capacidad y funcionamiento de dicha red, y que no se producen desbordamientos ni vertidos incontrolados a los cauces próximos. En todo caso, el Ayuntamiento, a la vista de los caudales generados en estas dos fracciones, considerará en cada caso la conveniencia de incorporar tanques de tormenta previos a los puntos de vertido.

Art. 44. Plan de vigilancia ambiental.—Recursos hídricos: No se establecen causas específicas.

Calidad del aire y emisiones: El promotor deberá verificar que no se superan los valores límites establecidos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo.

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 sector cumple con los requisitos especificados en la Medida.

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 desgasificación 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 de arroyos:

- Objetivo: Control y seguimiento de la evolución de las especies plantadas.
- Indicador: Por 100 de ejemplares vivos.
- Valor Umbral: < del 80 por 100 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 encinas 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: por 100 de ejemplares trasplantados en buen estado fisiológico.
- Valor Umbral: < del 60 por 100 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 está próxima a la carretera de acceso al núcleo urbano de Las Rozas de Madrid, 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.

ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO NORMATIVO NÚMERO 1

Condiciones técnicas mínimas de las redes y obras de urbanización

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 Las Rozas de Madrid.

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.

Normas Generales de Urbanización del Plan General municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid).

(Se da aquí por reproducido el título VI de las Normas Urbanísticas, del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994).

ANEXO NORMATIVO NÚMERO 2

Normas generales de los usos y la edificación del Plan General Municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid)

Se dan aquí por reproducidos los Títulos IV y V de las NORMAS URBANÍSTICAS, del Plan General de Las Rozas de Madrid de 1994).

Las Rozas de Madrid, a 2 de diciembre de 2014.—El alcalde-presidente, PD (decreto 1031/2011, de 20 de junio), el concejal-delegado (firmado).

(03/37.733/14)

