

Capítulo 9

9. Normas Particulares del Suelo Urbanizable

9.1. Alcance y Ámbito de Aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas particulares corresponde a las superficies grafadas en los Planos de Clasificación y Calificación del suelo como suelo urbanizable.

El alcance de la regulación depende del carácter de cada uno de los suelos, según se trate de Ámbitos Sectorizados Incorporados, Sectorizados Remitidos, Sectorizados con Ordenación Pormenorizada o Suelos Urbanizables No Sectorizados.

En todo caso, el alcance de las normas particulares se circunscribe al detalle y características de ordenación de cada ámbito o Sector, en la medida en que la regulación general de ejecución urbanística se efectúa en el Capítulo 2º de las Normas, con remisión en cuanto a condiciones generales de desarrollo del Suelo Urbanizable, a las diferentes legislaciones urbanísticas vigentes.

9.2. Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable

9.2.1. Suelo Urbanizable Sectorizado

El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a cada Sector estableciéndose un plazo máximo para la presentación de cinco años a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General.

Esta redacción no será precisa para los Suelos Urbanizables Sectorizados que se incorporan con los Planes Parciales aprobados recientemente, y que se incluyen en el Volumen II de las presentes Normas Urbanísticas.

Las Redes Supramunicipales y Generales de red viaria y zonas verdes que se grafan en los planos de ordenación en el suelo urbanizable quedan adscritos a estos Sectores y se podrán obtener por ocupación directa, formalizando la compensación de los derechos a sus titulares en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Los plazos que se establecen en el presente Plan General y en los convenios incorporados a las Normas Urbanísticas se entenderán como plazos definitivos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus normas particulares se ajusten a la tipificación de normas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

Será condición indispensable para admitir autorizaciones de Licencias de obras mayores de edificación residencial, la garantía de ejecución anticipada, y/o simultánea de las infraestructuras, servicios, dotaciones y/o equipamientos que determine el Plan Especial Director de Infraestructuras, Servicios y Dotaciones que aprobará el Ayuntamiento con carácter previo a la Aprobación Definitiva del Plan General. No podrán por tanto iniciarse obras de edificación residencial sin prestar los avales o garantías necesarios para que el nivel de dotaciones y los estándares de equipamiento por habitante sean los determinados por dicho Plan Especial Director.

Las fórmulas de cumplimiento de esta obligación podrán pactarse de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento mediante los correspondientes convenios de gestión-ejecución, en cuyo caso deberán aprobarse con carácter previo a los correspondientes Proyectos Reparcelatorios de los Sectores y/o Unidades de Ejecución en que se pudiesen subdividir.

9.2.1.1 Condiciones de desarrollo de Planes Parciales respecto a Redes Supramunicipales

- a) El viario interior previsto en el interior de las manzanas que contengan parcelas con destino a Vivienda pública o de integración social, no computa como Red Pública Supramunicipal. Para dimensionar las parcelas destinadas a Vivienda pública o de integración social se atenderá al tamaño medio de las parcelas residenciales del sector. El Plan Parcial recoge la obligación de urbanizar dicho viario interior por parte de los promotores del ámbito.
- b) Todas las parcelas que se propongan como cesión de Redes Supramunicipales tendrán proporción geométrica adecuada de forma regular, preferentemente rectangulares, y cuya proporción entre el fondo de la parcela y su frente no exceda de tres a uno (3:1), dispondrán de acceso a través de viario rodado público y de al menos un frente coincidente en toda su extensión con la alineación oficial, excepto cuando se justifique desde el punto de vista funcional que no sea necesario.
- c) La cesión de parcelas para Red Supramunicipal deberá efectuarse urbanizada, por tanto, cada parcela de cesión dispondrá de acometida independiente para cada uno de los servicios urbanos.
- d) Se garantizará en todas las parcelas de cesión de Redes Supramunicipales, que su uso previsto, no se vea imposibilitado o limitado por servidumbres o afecciones de cualquier tipo (acústicas, hidrográficas, eléctricas, arqueológicas, etc.) ni por sus condiciones topográficas.
- e) Las edificaciones de viviendas de la Red Supramunicipal se han de adaptar en lo básico al ambiente urbanístico y las tipologías edificatorias del sector en que se vayan a situar.
- f) Se asignará a las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Vivienda pública o de integración social una ordenanza finalista que sea lo más flexible posible respecto a los parámetros urbanísticos, a fin de facilitar a la Comunidad de Madrid el satisfacer la demanda del tipo de viviendas más adecuado. En este sentido será conveniente no establecer un número máximo de viviendas para dichas parcelas, que si tendrán asignado un techo máximo de m2 edificables. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- g) Se establecerá una ordenanza que regule la/las parcelas destinadas a Red Supramunicipal de Equipamientos y Servicios, que será lo más flexible posible respetando los parámetros urbanísticos máximos establecidos para otras zonas del sector salvo que, por las características de la actividad de que se trate, sea necesario superarlos, a fin de poder adecuar el uso pretendido en base a las directrices del organismo competente que gestione la red. Podrá considerarse como uso alternativo, el de Vivienda Pública o Integración Social.
- h) En ningún caso se aceptarán para dar cumplimiento al deber de cesión de Redes Supramunicipales, bienes de dominio público ya existentes, obtenidos o en trámites de obtención mediante expropiación.
- i) Se remarca que el suelo de vías pecuarias existentes no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelo de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística. Por este motivo, deberá justificarse en cada uno de los Planes Parciales, la superficie de Vía Pecuaria pendiente de obtención, en su caso, si pretende incluirse como suelo de cesión computable.

9.2.2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se desarrollará a través de la formulación de Planes de Sectorización, en los que se pormenorizarán detalladamente sus condiciones particulares y la delimitación de sectores.

Estos desarrollos se efectuarán en los términos previstos por el artículo 22 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo y por la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes.

Conjuntamente con los Planes de Sectorización, se desarrollarán y tramitarán los Planes Parciales correspondientes a cada Sector determinado.

En cumplimiento de lo señalado en el Art. 42.4 de la Ley 9/2001, se establecen las siguientes determinaciones para el desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados y en su caso de los Planes de Sectorización:

- a) Las Redes Generales y Supramunicipales, se adscribirán en razón de su previa definición por la Administraciones competentes a las que se hayan de adscribir, y en todo caso mediante los instrumentos de Planificación Territorial que determina la legislación vigente.
- b) La incorporación, en su caso, de Suelos Urbanizables No Sectorizados al desarrollo urbanístico, deberán responder al modelo global de ocupación del suelo y usos globales determinados en el presente Plan General, y en particular no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R-2 ni usos globales de actividades económicas al Norte de la radial R-2.

Esta determinación no es incompatible con la inclusión en todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado de proyectos o planes que incorporen usos de servicio público o afectos a los mismos, y que por tanto puedan tener la consideración de Redes Públicas.

c) Delimitación y justificación del ámbito a sectorizar.

Cada Plan de Sectorización que desarrolle contendrá un apartado específico en que se justifique la delimitación propuesta en función del resto de las condiciones de la presente Normativa y de la estructura general urbana señalada anteriormente, considerando que, por la ubicación y extensión del ámbito del presente Plan General y las características de los enlaces e infraestructuras en él previstos y al ser los ámbitos a delimitar siempre inferiores al del Plan General, se deberá justificar la relación de éstos con las Redes Supramunicipales de accesos, infraestructuras urbanas generales y zonas verdes propuestos para la totalidad del municipio.

En particular se acreditarán como mínimo dos conexiones distintas con Redes Supramunicipales (vías interurbanas) existentes por cada ámbito a sectorizar.

d) Magnitudes mínimas.

Cada Plan de Sectorización nunca será inferior en superficie a 60 hectáreas, incluyendo las Redes adscritas, garantizándose en cualquier caso, que todos los ámbitos de sectorización en los que se desarrolle el Suelo No Sectorizado, cumplirán la mencionada condición de superficie mínima, no pudiendo quedar restos de Suelos Urbanizables No Sectorizados inferiores a dicha superficie mínima.

Esta condición no será exigible a los Proyectos de Sectorización que insten las Administraciones Públicas.

- e) Cada ámbito sobre el que se desarrolle un Plan de Sectorización, deberá constituir una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tal aquella que tenga resuelta en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica propuesta por el presente Plan General, la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito sectorizado hayan de ubicarse, así como las obras de infraestructuras necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
- f) El contenido, determinaciones y documentación de los Planes de Sectorización será el determinado por los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001.
- g) Los Planes de Sectorización incluirán justificación expresa de capacidad y viabilidad autónoma respecto del resto del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado en relación con el cumplimiento de vertidos, saneamiento y depuración tanto de aguas limpias como sucias. Deberán justificar el acceso y conexión independiente a la Depuradora, sin utilizar los colectores y/o emisarios proyectados o existentes.
- h) Será obligación necesaria para la aprobación de Planes de Sectorización el soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Media Tensión que discurran por los Suelos incluidos en dichos Planes.
- i) En tanto no se promuevan iniciativas de sectorización de los terrenos, las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanizables No Sectorizados son equivalentes a las determinadas para los Suelos No Urbanizables de Protección.

Estas son las siguientes:

- **El Suelo Urbanizable No Sectorizado**, en tanto no sea incluido en Planes de Sectorización tiene como régimen aplicable el que se establece con carácter general para todo el suelo no urbanizable.
- **Criterios de utilización general del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

El Suelo Urbanizable No Sectorizado deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo Urbanizable No Sectorizado son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el agropecuario.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo Urbanizable No Sectorizado no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

- **Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.**

En tanto no se insten Planes de Sectorización de acuerdo con los criterios y determinaciones señalados anteriormente, el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

- **División de terrenos rústicos y autorizaciones exigibles**

Actos sujetos.

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Autorizaciones previas.

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería competente en materia de Urbanismo y Medio Ambiente y, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/2001.

Parcelas mínimas.

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza.

Condiciones de autorización.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, si no están vinculadas a un Proyecto de Sectorización.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de efluente y/o distribución de energía eléctrica.

Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

- **Exigencia singular.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

- **Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.**

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en los Arts. 26 y 27 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo Urbanizable No Sectorizado, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m de altura ni los 5,00 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo Urbanizable No Sectorizado queda prohibida la instalación de carteles.

- **Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.**

Tipología de edificación.

La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites

Retranqueos mínimos.

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

Ocupación máxima.

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación el 5% de la superficie de la parcela, en los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Altura máxima.

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m. al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

Condiciones de servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda y, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

- **Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Cubiertas

La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

9.3. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con Ordenación Pormenorizada

La pormenorización de las condiciones de ordenación de cada uno de los Sectores y ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, se efectúa en las Fichas de Ordenación y Gestión que se acompañan a las presentes normas urbanísticas, o a través de la Documentación específica de pormenorización de la Ordenación que se incluye en el presente Plan General, en el Volumen III de estas Normas Urbanísticas.

9.4. Normas Particulares de cada Ámbito o Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Remitido

En los sectores incluidos como Suelos Urbanizables Sectorizados Remitidos, deberán proponerse los correspondientes Planes Parciales que ordenen y fijen las determinaciones pormenorizadas para ese ámbito.

Se sujetarán a lo establecido en las correspondientes Fichas de Ordenación y Gestión, y en su caso, a los Convenios Suscritos para su desarrollo.

Delimitarán particularmente el número máximo de viviendas y dentro de ellas las sujetas a algún régimen de protección guardando en todo caso el cumplimiento del artículo 38 en relación con los mínimos exigidos en relación con el conjunto del Área de Reparto en el que se incluyen.

9.5. Normas Particulares tipo para los Planes Parciales

Serán de aplicación todas las Normas Generales que contienen las presentes Normas Urbanísticas, y los Planes Parciales que se desarrollan procurarán que sus Normas Particulares se ajusten a la tipificación de Normas del presente Plan General, con el fin de simplificar la aplicación de la normativa urbanística del municipio.

Por este motivo los Planes Parciales adoptarán para su desarrollo las siguientes normas particulares tipo, que, previa justificación razonada, podrán ser adaptadas a cada caso concreto sin variar las condiciones de parcela mínima, frente mínima ni altura máxima.

Los tipos de normas particulares en que se subdivide la ordenación pormenorizada son los siguientes:

ACTIVIDADES INDUSTRIALES	AI
TERCIARIO COMERCIAL	TC
TERCIARIO EMPRESARIAL.....	TE
SERVICIOS.....	SE
MULTIFAMILIAR	M

9.5.1. Actividades Industriales (AI)

1. Características de la zona

Naves industriales aisladas, pareadas y adosadas, en una o varias plantas, en parcelas con una superficie grande, mediana y pequeña con zonas para descarga de camiones.

2. Grados de norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

- AI-1 Actividades Industriales en parcela pequeña.
- AI-2 Actividades Industriales en parcela mediana.
- AI-3 Actividades Industriales de logística y distribución.

3. Condiciones de usos

• Uso característico:

- Industrial

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos.

En el grado 2 se incluye también almacenaje y en el grado 3 se incluye también el almacenaje y comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

• Usos compatibles:

- **Oficina.** Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria, sin que en ningún caso sobrepase el 30% de la superficie construida.
- **Residencial.** Se permite el uso residencial para vivienda de guarda de instalaciones, en el grado 3, con un tope de vivienda de 150 m².
- **Equipamiento.** Se permiten los usos de equipamientos en todos sus grados.
- **Hostelero.** Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m² por cada 1.000 m² construidos o fracción.
- **Servicios de infraestructuras.** Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.

• Usos prohibidos:

- Resto de los usos.
- En específico no se permiten las industrias peligrosas y /o nocivas y contaminantes, especialmente las señaladas en el anexo 1 de la Directiva 96/61/CE, no se permiten las industrias de almacenamiento de residuos, efectúen o no el procesamiento industrial de los mismos.

4. Alineaciones y rasantes

- **Alineación oficial:**

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria. No obstante en las parcelas con norma particular AI-3, se podrán establecer alineaciones interiores mediante de la redacción y tramitación de un estudio de detalle.

- **Rasantes oficiales:**

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

- **Frente mínimo:**

El frente mínimo de parcela a la vía pública en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 18,0 m
- Grado 2 (AI-2): 35,0 m
- Grado 3 (AI-3): 100,0 m

- **Superficie:**

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 1.000 m²
- Grado 2 (AI-2): 3.000 m²
- Grado 3 (AI-3): 10.000 m²

6. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral* ¹	Retranqueo posterior * ¹
AI-1	5,0 m	3,5 m	3,5 m
AI-2	10,0 m	H/2 ó 5,0 m	H/2 ó 5,0 m
AI-3	15,0 m	H/2 ó 10,0 m	H/2 ó 10,0 m

* Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela en los tres grados, con excepción de los linderos con vías públicas, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previo a la inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

El espacio de retranqueo de la edificación principal no podrá ser ocupado por instalaciones complementarias, excepción hecha de las destinadas a control de acceso y vigilancia a las instalaciones. Tampoco podrán localizarse en el mismo, marquesinas o elemento construido alguno.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos ocasionales de aparcamiento y carga y descarga siempre que se mantenga un paso perimetral a la totalidad de las edificaciones, de itinerario continuo y de sección mínima 4 metros, que permita el tránsito de vehículos de emergencia en anchura y altura.

No se permite ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela. Se permiten voladizos siempre y cuando respeten los retranqueos establecidos.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas ^{*2}	Altura mínima de planta
AI-1	12	3	3,5 m
AI-2	15	3	3,5 m
AI-3	15	3	3,5 m

^{*2} Se podrá autorizar más altura o mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

Se excepcionan de la altura máxima todos aquellos elementos que justificadamente hayan de emplazarse con dimensiones tales por motivos técnicos de instalaciones o procesos industriales.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 65 %
- Grado 2 (AI-2): 55 %
- Grado 3 (AI-3): 45 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (AI-1): 0,7 m²c/m²s
- Grado 2 (AI-2): 0,6 m²c/m²s
- Grado 3 (AI-3): 0,5 m²c/m²s

- Cómputo de edificabilidad:

- Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente norma particular, así como las que derivasen de la aplicación de las normativas del Planeamiento General Municipal.

8. Condiciones Singulares

- Espacios de carga y descarga:

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45. Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

- Espacios libres de parcela:

Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 10 % de la superficie total de la parcela. Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

9. Condiciones estéticas

Se unificará el diseño de los cerramientos de parcela y estos formarán parte integral del diseño de la edificación. Su altura máxima será de 2,00 m.

En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior tendrá una altura máxima de 1,00 m sólo podrá ser de un acabado acorde con el entorno y respetando los materiales empleados en las fachadas, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con un porcentaje de transparencia superior al 60 %, con cubierta vegetal permitiéndose levantar pilastras para su fijación.

En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación.

10. Condiciones de Aparcamiento

Se exige 1 plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m² construidos.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.2. **Terciario Comercial (TC)**

1. Características de la zona

- Corresponde a superficies edificables que se desarrollan con edificaciones abiertas y predominantemente aisladas, que se destinan a usos terciarios y comerciales.

2. Grados de norma particular

Se establecen en esta norma particular los siguientes grados e intensidades en función del tamaño de parcela y su intensidad de volumen:

TC-1.....Terciario Comercial Grado 1.

TC-2.....Terciario Comercial Grado 2.

3. Condiciones de usos

- Uso característico:
 - Usos Comerciales y terciarios en todas las categorías
- Usos compatibles:
 - Usos de equipamiento.
 - Uso industrial en su uso de gasolinera.
 - Uso Hostelero.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Usos de equipamiento comercial de juegos y deportivos
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

4. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

- Linderos:

La longitud mínima exigida del lindero frontal en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 20,0 m
- Grado 2 (TC-2): 30,0 m

- Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 1.000 m²
- Grado 2 (TC-2): 2.000 m²

6. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TC-1	5,0 m	3,0 m ^{*1}	3,0 m ^{*1}
TC-2	10,0 m	10,0 m ^{*1}	10,0 m ^{*1}

^{*1} Se permite adosar la edificación en el caso de un proyecto unitario o con consentimiento de la parcela colindante.

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TC-1	15 m	3	3,0 m
TC-2	15 m	3	3,0 m

En el grado TC-2 se permitirán elementos singulares de mayor altura, mediante la redacción de un estudio de detalle.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 60 %
- Grado 2 (TC-2): 30 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- Grado 1 (TC-1): 0,65 m²c/m²s
- Grado 2 (TC-2): 0,68 m²c/m²s

8. Condiciones estéticas

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.
- En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.
- Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela.
- No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
- Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 30 % de la superficie total de la parcela.
- Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.

- Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.

9. Condiciones de Aparcamiento

- Se exige una plaza de aparcamiento, en el interior de las parcelas, por cada 50 m² construidos.
- En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.3. Terciario Empresarial y Oficinas (TE)

1. Características de la zona

Uso de actividades empresariales con un alto componente de terciario oficinas, que incluye parque empresarial. Las edificaciones pueden estar exentas en un espacio común o agrupadas en torno a un espacio común interior.

2. Grados de norma particular

En esta norma particular se establece un único grado.

TE Terciario Empresarial.

3. Condiciones de usos

- Uso característico:
 - Oficinas privadas o públicas de gestión de actividades terciarias.
- Usos compatibles:
 - Usos de equipamiento.
 - Uso Hostelero.
 - Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
 - Industria tecnológica /laboratorio de I+D.
- Usos prohibidos:
 - Resto de los usos.

4. Alineaciones y rasantes

- Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano O3. Alineaciones y Red Viaria.

- Rasantes oficiales:

Las rasantes se fijarán en el proyecto de urbanización correspondiente.

5. Condiciones de la parcela

- Linderos:

La longitud mínima exigida del lindero frontal será de:

- Terciario Empresarial (TE): 30,0 m

- Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela será de 2.000 m²

6. Condiciones de la edificación

a. Condiciones de posición de la edificación

- Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Grado	Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
TE	6,0 m	H/2 o 6,0 m	H/2 o 6,0 m

b. Condiciones de volumen

- Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Grado	Altura máxima	Número de plantas	Altura mínima de planta
TE	15 m * ³	4	3,0 m

*³ Se podrá autorizar mas altura y mayor número de plantas mediante un estudio de detalle para un proyecto singular.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida será de:

- + Terciario Empresarial (TE): 50 %

La superficie máxima de ocupación bajo rasante se define por los límites de retranqueo a los linderos determinados en apartado anterior.

7. Condiciones de Intensidad

- Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad en cada uno de los grados será de:

- + Terciario Empresarial (TE): 0,85 m²c/m²s

8. Condiciones estéticas

- Se prohíbe el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso de tiempo, tanto en las edificaciones principales como en las destinadas a instalaciones anejas.
- El tratamiento y los materiales en los testeros de la edificación, retranqueos y patios abiertos en fachada, han de ser de idéntica calidad que los de la fachada.

- En las edificaciones adosadas que comparten medianería, cuando dicha medianería queda vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada.
- Los cerramientos de parcela de linderos con vías públicas habrán de incorporar los criterios que se establecen en el presente documento como Instrucciones para el Tratamiento de los Cerramientos de Parcela.
- No se permiten en los cerramientos de parcela, en linderos con parcelas privativas, muros o elementos ciegos de más de 2,0 metros de altura, debiendo utilizarse preferentemente cerramientos vegetales.
- Los espacios libres de parcela ocuparán una superficie mínima de 30 % de la superficie total de la parcela.
- Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos habrán de incorporar su tratamiento de superficie con ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un árbol cada 20 m² de superficie.
- Se permitirán edificios auxiliares para usos de control y guarda de la instalación con calidades similares a la edificación principal.
- Condiciones de Aparcamiento
 - Se exige una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de oficina o una plaza por cada 50 m² para los otros usos.
 - En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean habrán de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que promuevan.

Los espacios destinados a aparcamientos en el exterior serán siempre tratados con arbolado, al menos 1 árbol cada 5 plazas, en caso de aparcamiento de coches, y cada 4 plazas en caso de aparcamiento de camiones.

La superficie pavimentada de las zonas de carga/descarga/aparcamientos tendrá un cierto grado de permeabilidad, y alcanzará, como máximo, un coeficiente de escorrentía de 0,45.

9.5.4. Norma Particular Multifamiliar (M)

9.5.4.1 Ámbito de aplicación

Se aplicará esta norma particular en las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zona Residencial Multifamiliar (M).

9.5.4.2 Carácter de zona

Corresponde a superficies con edificios desarrollados con tipología abierta y edificación aislada o adosada pudiendo conformarse una manzana anillada o manzana cerrada, destinada a varias viviendas cada una de ellos.

9.5.4.3 Grados de norma particular

En función del carácter y la trama urbana y su proceso de desarrollo, no se distinguen diferentes grados de norma particular, por corresponder la totalidad de las edificaciones multifamiliares de la ordenación pormenorizada a la misma característica de intensidad.

9.5.4.4 Condiciones de uso de diseño urbano

- **Tipología de edificación.**

Será abierta y aislada o adosada pudiendo el adosamiento conformar manzanas anilladas o manzanas cerradas.

- **Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos**

Se respetarán las alineaciones exteriores cuando se fijan como vinculantes en la ordenación pormenorizada.

En cuanto a las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se hace depender de la tipología de edificación, de tal forma que:

- En los edificios aislados, la separación entre edificios será la de la altura del edificio mayor con un mínimo de 6 m.

Esta separación se podrá reducir un tercio, con un mínimo de 5 m, cuando:

- + Los paramentos enfrentados sean ciegos.
- + Tenga sólo huecos de habitaciones, no vivideras.
- + No se produzca solape en la prolongación de las fachadas.
- + Este solape tenga una dimensión en planta inferior a 8.
- + En los edificios adosados, la longitud máxima de fachada en línea recta será de 120 m, y en línea curva de 100 m.

9.5.4.5 Condiciones de aprovechamiento

- **Ocupación máxima.**

La ocupación máxima permitida será del 50 % de la parcela neta.

En los casos en que se conforme una manzana cerrada la ocupación vendrá definida por el fondo máximo permitido para la edificación.

- **Fondo máximo.**

Solo se establece para los casos en que se proceda a conformar la edificación en manzana cerrada, en cuyo supuesto el fondo máximo edificable será de 15 m.

- **Alturas máximas.**

La altura máxima será de tres plantas más ático con una altura máxima de cornisa total de 10 m.

- **Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima será de 1,9 m²/m², con la limitación de la edificabilidad asignada a la manzana en el plano de Ordenación y Zonificación.

En el supuesto de que se proceda a conformar la edificación en manzana cerrada, la edificabilidad máxima será el producto del fondo máximo edificable por 3 plantas y siempre tendrá como limitación la edificabilidad señalada a cada manzana en el plano de Ordenación y Zonificación de la ordenación pormenorizada.

9.5.4.6 Condiciones de uso

- **Uso principal**

Residencial multifamiliar

- **Usos complementarios.**

- + Industria taller y almacén, Categoría 1ª, situación I.
- + Comercial y Terciario, Categoría 1ª y 2ª, situación I.
- + Equipamientos Dotacionales, Categoría 1ª, situación I.
- + Equipamientos Comerciales Docentes, Sanitarios y de Bienestar Social, Categoría 1ª, situación I.
- + Servicios Urbanos.

Todos los usos complementarios exigirán con carácter previo la conformidad de la Comunidad de Propietarios cuando comporten asistencia de público al uso concreto, salvo que se sitúen en locales con acceso independiente al común de los edificios divisibles, con la excepción de aquellos que puedan originar ruidos mediante máquinas o motores o por la propia asistencia del público, que requerirán en todo caso la autorización de la Comunidad.

- **Usos prohibidos**

El resto de usos.

9.5.4.7 Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el Capítulo 7º de protecciones incluido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

- **Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas.

Capítulo 10

10. Regulación Específica de Suelo No Urbanizable de Protección

10.1. Alcance y Ámbitos de Aplicación

El ámbito de aplicación de esta regulación corresponde a todas aquellas superficies grafiadas en los Planos de Clasificación como Suelos No Urbanizables de Protección (SNUP).

El alcance de la regulación varía en función del tipo de suelo que se trate, asumiendo el Plan General las protecciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales y, por lo tanto, con remisión estricta a su cumplimiento como regulación urbanística a lo señalado por dichas legislaciones, estableciendo protecciones generales en este suelo como concretas particulares respecto a las reguladas con carácter general en el capítulo 7º de estas Normas.

10.2. Régimen Aplicable a todo el Suelo No Urbanizable

10.2.1. Criterios de utilización general de suelo no urbanizable.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son, por definición, los que constituyen la base productiva de su aprovechamiento, es decir, el pecuario y el forestal.

La regulación que estas normas establecen tiende a hacer compatible la preservación y fomento de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, por estar asociados al mismo, o por no ser conveniente su ubicación en el medio urbano.

Las limitaciones que se imponen en el Suelo No Urbanizable no conferirán derecho a indemnización alguna, en cuanto no constituyen una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseen los terrenos por su rendimiento rústico.

10.2.2. Desarrollo mediante instrumentos de Planeamiento.

El desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable se efectuará de forma directa o a través de Planes Especiales para las finalidades previstas en la legislación vigente compatibles con la regulación establecida en las presentes Normas, y que en concreto pueden ser:

- La protección y potenciación del paisaje, la protección de los valores naturales y culturales o la protección de las actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio con la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.
- La creación del equipamiento autorizado en esta clase de suelo.
- La ordenación de todo uso o instalación autorizable o existente que así lo requiera.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agropecuarias o compatibles cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.2.3. Parcelaciones y autorizaciones exigibles

- **Actos sujetos.**

No están sujetas al otorgamiento de la licencia municipal las actividades de labores agropecuarias, ganaderas y forestales no enumeradas en estas Normas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación forestal y agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo de cada caso, establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

- **Autorizaciones previas.**

Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal, salvo que se deriven de un Proyecto de Parcelación. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes autorizadas por la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente y, previas las calificaciones e informes previstas en la Ley 9/2001.

- **Parcelas mínimas.**

Las parcelas mínimas autorizables en estos suelos serán las establecidas en la Legislación Agraria Forestal o de similar naturaleza.

- **Condiciones de autorización.**

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de effluente y/o distribución de energía eléctrica.

- **Riesgo de formación de núcleo de población.**

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de un núcleo de población y definen, por tanto, el riesgo de su formación, son las siguientes:

- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 300 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General y por los Planes o Normas de los municipios colindantes o ello dé lugar a que existan más de 3 viviendas en un círculo de 300 m. de radio con centro en la edificación que se proyecta.
- Cuando se pretenda una ordenación con parcelación o tipología edificatoria impropia de fines rústicos, o que entre en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para los usos agropecuarios de la zona.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros usos autorizados en aplicación de esta Normativa.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieren implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación, en aplicación de las determinaciones de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, o de las propias de estas Normas.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores, o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

- **Exigencia singular.**

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, con un camino, cauce, laguna o embalse público será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda a la delimitación del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.2.4. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

En el suelo no urbanizable sólo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en los Arts. 28 y 29 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dichos artículos, y en general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable, al borde de las carreteras de la red estatal o autonómica, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y, en ningún caso, superarán los 3,00 m de altura ni los 5,00 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos.

En el resto del Suelo No Urbanizable queda prohibida la instalación de carteles.

10.2.5. Condiciones particulares que deben cumplir las edificaciones.

- **Tipología de edificación.**

La tipología de edificación será abierta y aislada, y se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites

- **Retranqueos mínimos.**

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones legales y reglamentarias, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (como, por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a tales instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, riberas, lagunas y embalses, las construcciones se ajustarán al mismo retranqueo, 6 metros, a partir de las dimensiones mínimas establecidas en las protecciones específicas, e igual retranqueo se establece en la proximidad de las vías pecuarias y caminos.

El cerramiento de parcela deberá retranquearse como mínimo:

- 5,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5,00 m. desde la zona de dominio público de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos, caminos y vías pecuarias.

- **Ocupación máxima.**

Se establece como índice máximo de ocupación por la edificación, el 2% de la parcela.

No obstante lo anterior, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre, propias o anejas al uso principal no agrario (como, por ejemplo, playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agropecuarias o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

- **Altura máxima.**

La altura máxima permitida será de 1 planta, con un máximo de 4,50 m de cornisa, sin superar en ningún punto los 5 m al terreno desde el alero.

Para las naves agropecuarias de almacenamiento de grano o similares esta altura (sin superar los 7,50 m a cualquier punto del terreno desde el alero) no será superior a los 7 m.

- **Condiciones de servicios.**

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda y, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

En las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar o mejorar en su caso los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y órgano administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

- **Condiciones Estéticas.**

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

- **Cubiertas**

La composición de las cubiertas se adaptará, en lo posible, a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones con inclinación similar a los habituales en el entorno y quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

- **Arbolado**

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán de entre las propias del entorno.

- **Cerramiento de fincas**

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona que incluyan elementos que garanticen su permeabilidad a la fauna, no pudiendo sobrepasar en ningún caso las alturas máximas establecidas con carácter general.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión y arrastre de tierras.

• **Condiciones específicas.**

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, y de los órganos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

10.3. Categorías del Suelo No Urbanizable con Protección Específica

10.3.1. Protección de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares” y LIC “Cuenca de los ríos Jarama y Henares”

• **Delimitación.**

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo.

• **Regulación.**

El Régimen de Aplicación respetará la directiva Europea al respecto, la Ley 42/2007, de 13 diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la normativa general establecida en el capítulo 10.2 de estas Normas Urbanísticas.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora del hábitat donde se desenvuelven las especies protegidas de aves existentes, así como de los recursos básicos que la hacen posible.

Se establecen como usos propios en esta zona el agrícola de secano y regadío, ganadero extensivo y forestal.

Condiciones particulares:

- En el caso de infraestructuras lineales básicas se tendrá en cuenta no sólo la masa arbolada directamente afectada, sino también los efectos barrera y el aislamiento de otras áreas de la superficie principal. En ningún caso la instalación podrá suponer una merma importante de la superficie arbolada.
- Las medidas de revegetación compensatoria se atenderán a lo especificado en la Ley 16/1995, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.
- Las construcciones o instalaciones se vincularán a una parcela que cumpla con lo estipulado en el artículo 44 y disposición transitoria quinta de la mencionada ley, no pudiendo afectar a las masas arboladas.
- No obstante, siempre que fuera posible, se procurarán disponer fuera de esta categoría de suelo, sobre otros espacios de menor valor ambiental.
- Sólo se permitirá la apertura de caminos destinados al mantenimiento y servicio de la explotación forestal, y en estos casos se estudiarán los posibles trazados alternativos que, sin afectar a la vegetación de la zona, pudieran cumplir las mismas finalidades.
- Se prohíbe la realización de actividades extractivas.
- Cualquier vertido que pudiese generarse, sólo podrá reintegrarse al terreno previa depuración biológica del efluente, en un grado tal que asegure la no contaminación del suelo o de los recursos hídricos.

10.3.2. Protección de Vías Pecuarias

• Delimitación.

Comprenden esta categoría los terrenos del dominio público pertenecientes a la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido que discurren dentro del término municipal.

• Regulación.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público pecuario de las Comunidades Autónomas y en consecuencia inalienables, imprescriptible e inembargables correspondiendo a la Consejería competente en materia de vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

En cuanto la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de categorías, del suelo. Si estos planos contuvieran discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecen estos últimos.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías públicas se estará a los regulado legalmente en la Ley Estatal 13/1993, de 23 de marzo, de vías pecuarias y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe, el planeamiento urbanístico general y el desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado o indirectamente por alguna vía pecuaria.

Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberán reservar suelo para las vías pecuarias bordean las mismas con el fin de insertar en su borde, si el topo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc...), 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.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que propongan ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en al trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes prescripciones:

- En el caso de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano y urbanizable sectorizado, se acondicionarán como parques lineales contruidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival. Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña, que no sobresalgan más de 10 cm.
- Si se trata de vías pecuarias que transcurran por suelo urbano no sectorizado y no urbanizable de especial protección, los cambios interiores a las vías pecuarias tendrán una anchura máxima de 5 metros – más cunetas-. El material de la capa de rodadura utilizado será zahorra. El resto de la anchura de la vía pecuaria arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1,5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando obligatoriamente un mínimo de 5 riegos en la época estival.

- El objetivo de protección de dichos terrenos será por tanto asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, pudiéndose, no obstante, admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados) y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dichas leyes, pudiesen ser autorizadas por el órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 3/1995, son **usos compatibles**:

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agropecuario y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agropecuaria deberán respetar la prioridad del paso de los ganados evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Comunidad Autónoma de Madrid podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agropecuario, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico o cultural.
- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

De acuerdo con el Art. 17, son **usos complementarios**:

- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la antedicha ley. Para ello será preciso el informe del Ayuntamiento y la autorización de la Comunidad de Madrid.
- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.
- **Condiciones particulares**
 - Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de especialización para el tránsito motorizado.
 - Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso y, expresamente, los vertidos de cualquier naturaleza.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que el Consejero competente haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo propondrán las modificaciones de trazado necesarias con objeto de garantizar su continuidad y destino al uso tradicional en las condiciones reflejadas en los aludidos textos legales.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por la Consejería competente, previa tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, previa solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de Suelo No Urbanizable Protegido Especialmente, aún cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de clasificación y ordenación del suelo.

• Condiciones singulares

Quedan incorporadas a todos los efectos las siguientes determinaciones en relación con los ámbitos definidos por el Plan a través de las Fichas Urbanísticas incluidas en el Volumen 2 de las presentes NN UU, siempre que se vean afectadas directa o indirectamente por las vías pecuarias:

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado o vertedero de cualquier clase.
- Cuando sea necesario cruzar la vía pecuaria por carretera o vial de poca intensidad de tráfico, se realizará un tratamiento diferencial en la zona afectada para que los vehículos la atraviesen a baja velocidad. En el caso de que el viario soporte una elevada intensidad de tráfico, poniendo en peligro la integridad de los usuarios de la vía pecuaria, la Dirección General de Agricultura podrá exigir la construcción de un cruce a distinto nivel.
- Los equipamientos para la urbanización de parcelas colindantes con las vías pecuarias se deberán realizar fuera de las mismas. Si no es posible, es necesario autorización previa de la Dirección General de Agricultura.
- El planeamiento de desarrollo que afecte a vías pecuarias deberá remitirse a la Dirección General de Agricultura para su preceptivo informe.
- En el caso de que se planifique una modificación de trazado, el Ayuntamiento o la entidad promotora de la modificación de trazado deberá con carácter previo a la ocupación, aportar los terrenos que en sustitución de los ocupados, aseguren la continuidad e integridad de la vía pecuaria. En cuanto afecte a una vía pecuaria en la que se pretende modificar el trazado, la ejecución del Plan requerirá el acuerdo previo de modificación y desafectación del trazado de la misma, adoptado por la Consejería competente.

10.3.3. Protección de Cauces y Riberas

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio.

El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas como consecuencia de actuaciones antrópicas.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo.

- **Calificaciones urbanísticas e informes.**

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo, sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas o informes en las condiciones establecidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, para la ejecución de las obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen indispensables en dicho espacio.
- Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.
- Condiciones particulares.
- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto que no haya sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento para el municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y los nuevos terrenos, cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
- En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.

- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse, en toda su longitud, una distancia mínima de 5 metros a partir del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias y, en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- En todo caso, los proyectos o planes que mereciesen la conformidad del órgano administrativo competente incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.

10.3.4. Protección de Infraestructuras

• Delimitación

Comprende esta zona la superficie ocupada por las carreteras autonómicas M-116 y M-121, la autopista Radial 2 y autovía N-2 y sus zonas de dominio público dentro del término municipal de Meco.

• Regulación

La regulación de la zona de dominio público, así como las zonas de protección y afección, estará dispuesto a las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en específica en el capítulo IV sobre el uso y defensa de las carreteras, y a las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras estatales.

10.3.5. Protección Especial Montes Preservados (Ley 16/1995 de 4 de mayo)

Delimitación.

Abarca este espacio los terrenos, específicamente grafiadas en el Plano de Clasificación de Suelo al noreste del casco urbano.

Regulación.

El Régimen de Aplicación es la normativa establecida por la Ley 16/1995, de 4 de mayo para los Montes Preservados y la normativa general establecida en el capítulo 10.2 de estas Normas Urbanísticas.

En Meco, Mayo de 2009

ANEXO I.- FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Anexo I.- Fichas de ámbitos de actuación en Suelo Urbano

Anexo I.1.- Fichas de Actuaciones Aisladas de Mejora en Suelo Urbano Consolidado

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

A.I.-1

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	12.021 m2
Superficie total mínima de redes generales y locales	4.373 m2
Superficie edificable total	5.736 m2c
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	INDUSTRIA TALLER

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Uso global	INDUSTRIA ALMACÉN
Coefficiente de Edificabilidad (Art. 39 Ley 9/2001)	0,4771
Área de Reparto	ESPECÍFICA

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Industria Almacén	7.647	5.735	IN-1	
Red Viaria	762		RV	
Área Ajardinada	2.358		Z.V.-3	

4- Objetivos del Plan General

- Ajustar la ordenación al desdoblamiento de la carretera M-116.

5- Observaciones Vinculantes

- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

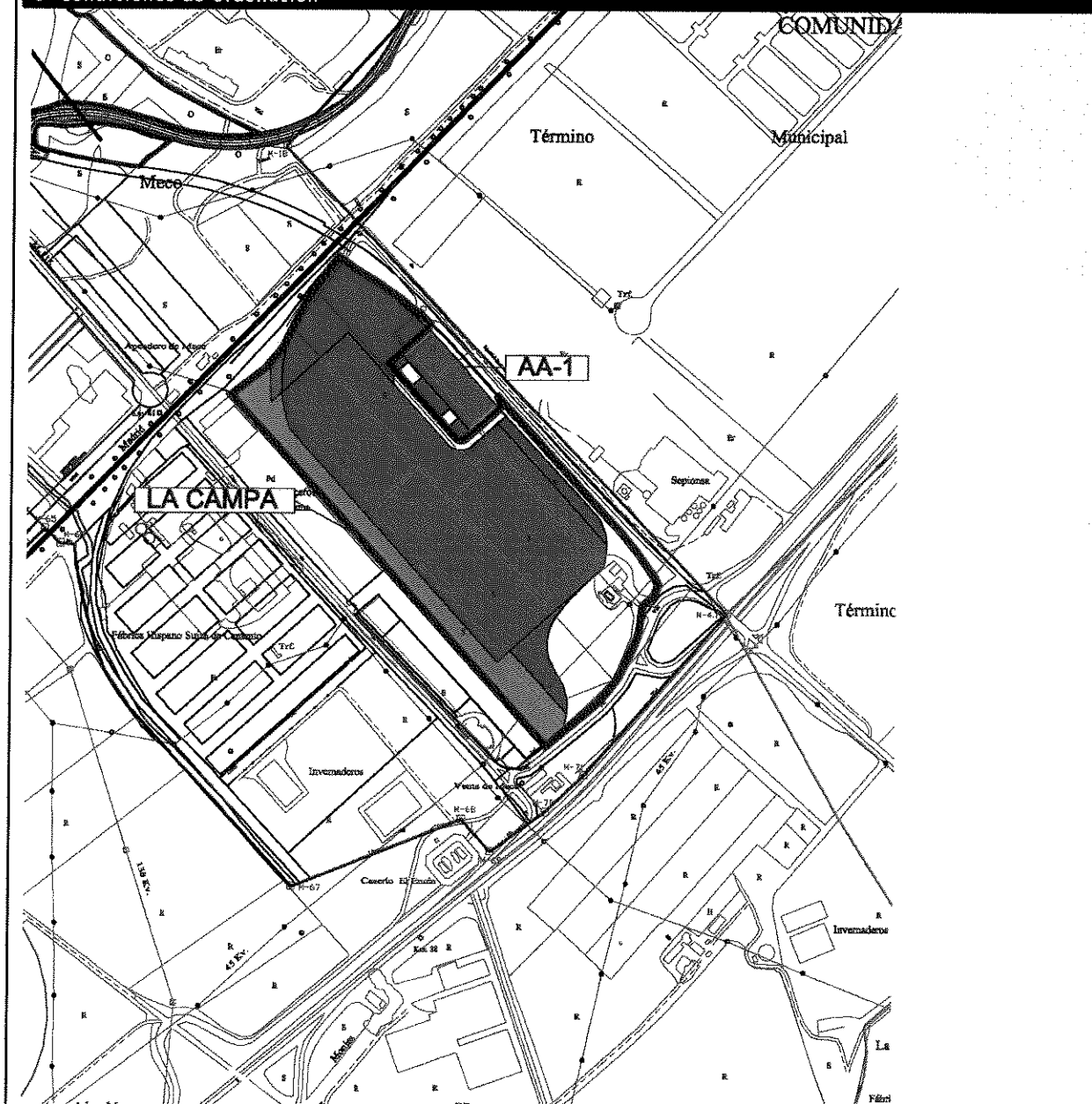
FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

A.A.-1 (ACTUACIÓN AISLADA)

Página 2 de 2

6- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

A.I.-2

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total	705 m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO HISTÓRICO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Red Viaria	705	-	RV	-

4- Objetivos del Plan General

La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.

5- Observaciones Vinculantes

- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

A.I.-2

Página 2 de 2

6- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre

A.I.-3

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total	303 m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Red Viaria	303	-	RV	-

4- Objetivos del Plan General

La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.

5- Observaciones Vinculantes

- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-4

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total	164 m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Red Viaria	164	-	RV	-

4- Objetivos del Plan General

La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.

5- Observaciones Vinculantes

- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-4

Página 2 de 2

6- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-5

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total	2.074m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO HISTÓRICO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Áreas ajardinadas	1.891	-	ZV-3	-
Red viario	183		RV	

4- Objetivos del Plan General

- Obtención municipal de suelos destinados a zonas verdes públicas y red viaria.

5- Observaciones Vinculantes

- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

Página 2 de 2

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-6

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total	12.397 m2
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	Sistema general

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Servicios	12.397	-	SE	-

4- Objetivos del Plan General

- Obtención municipal de suelos destinados a la ampliación del cementerio.

5- Observaciones Vinculantes

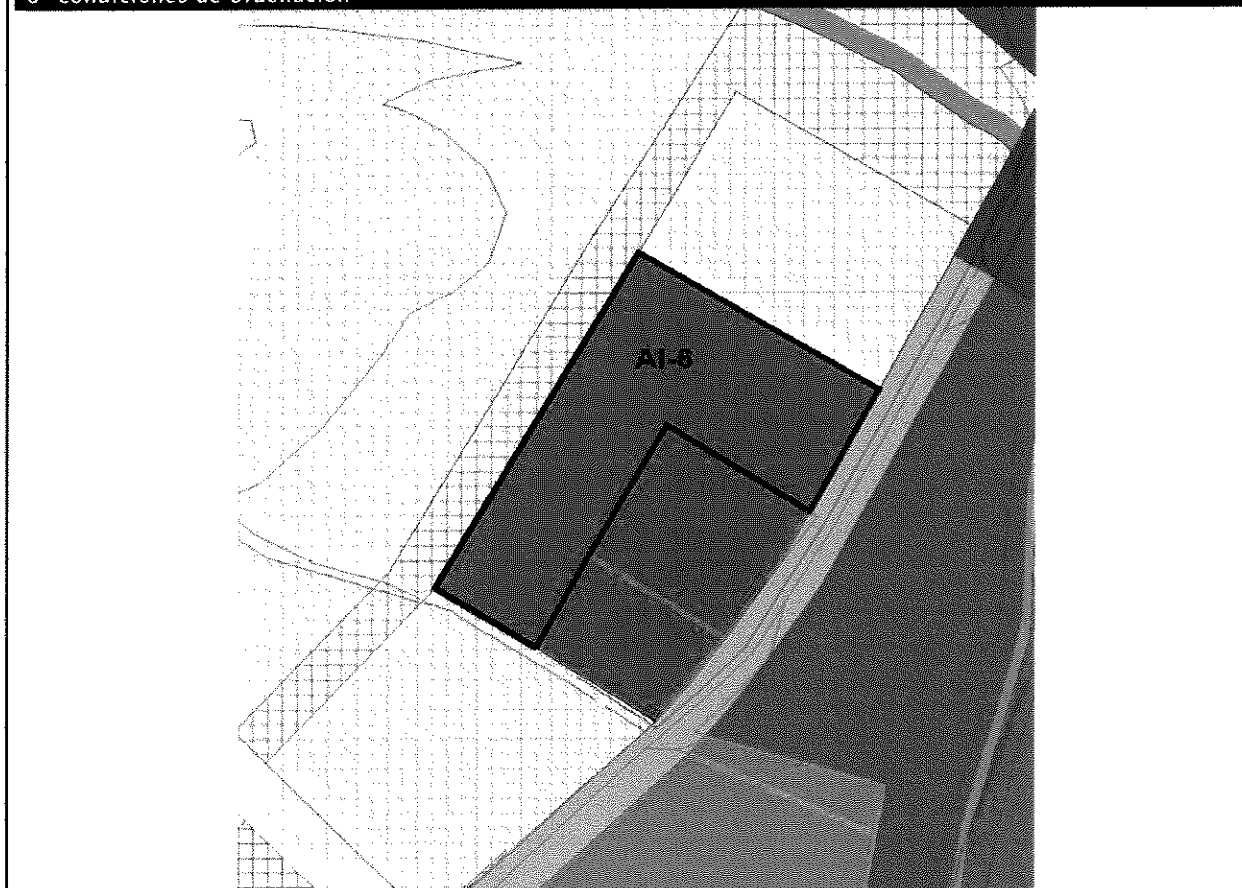
- Se incorpora la ordenación pormenorizada de la Actuación Aislada de mejora.

FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
A.I.-6

Página 2 de 2

6- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

Nombre
P.E.-1

Página 1 de 2

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	28.128m ²
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PÚBLICA
Sistema de actuación	COOPERACIÓN

3- Usos Pormenorizados

Usos	m ² suelo	m ² edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
(1)	28.128	(1)	(1)	(1)

4- Objetivos del Plan General

Remodelar las manzanas del casco para obtener espacios públicos en el interior de las mismas, pasos peatonales y nuevos frentes de fachada que permitan la implantación de actividades comerciales que revitalicen el casco.

La permeabilización del tejido urbano al tránsito peatonal, la conexión de los principales espacios públicos y de interés existentes en el casco de Meco.

5- Observaciones Vinculantes

(1) Los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación se corresponderán con los incluidos dentro del Área Homogénea de Casco Urbano y su distribución la determinará el Plan Especial de Reforma a que se remite.

Página 2 de 2

Anexo I.2 - Fichas de Ámbitos de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	13.273m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	6.008m ²
Superficie edificable total	5.442m ²
Superficie edificable homogeneizada	5.442m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	INDUSTRIA TALLER

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	INDUSTRIAL
Coefficiente de Edificabilidad (Art. 39 Ley 9/2001)	0,41m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,41m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m ² c uso característico	544,20m ² uc

3- Usos Pormenorizados

Usos	Red	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Industria Intensiva	-	7.265	5.442	IN-3	-
Equipamiento Social	RG-EQ	1.692	Según ordenanza	EQ-2	
Áreas Ajardinadas	RG-ZV	1.497		ZV-3	
	RL-ZV	1.691			
Infraestructuras	RG-RV	1.128		RV	

4- Objetivos del Plan General

Cerrar el planeamiento urbanístico con usos apropiados a la estructura global y en proximidad de la estación y el nudo de la R-2.

5- Coeficientes de Ponderación

Industria Intensiva IN-3 1,00

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

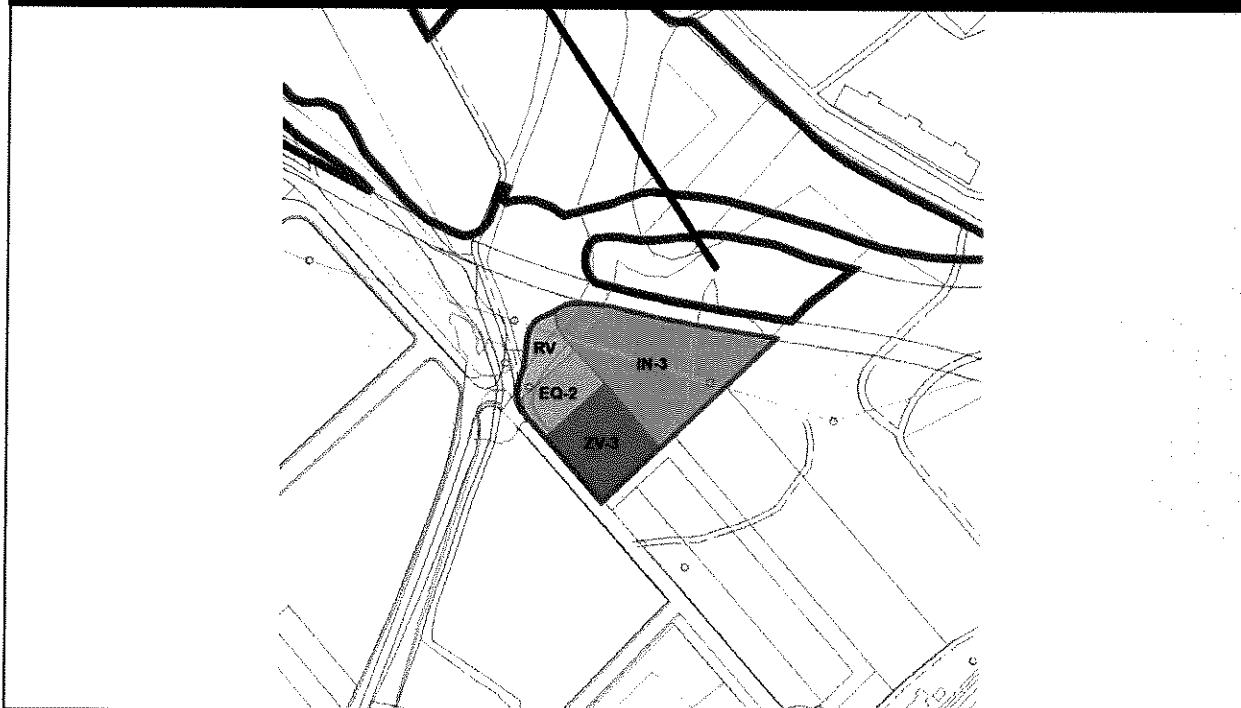
CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes

- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
- Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

7- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

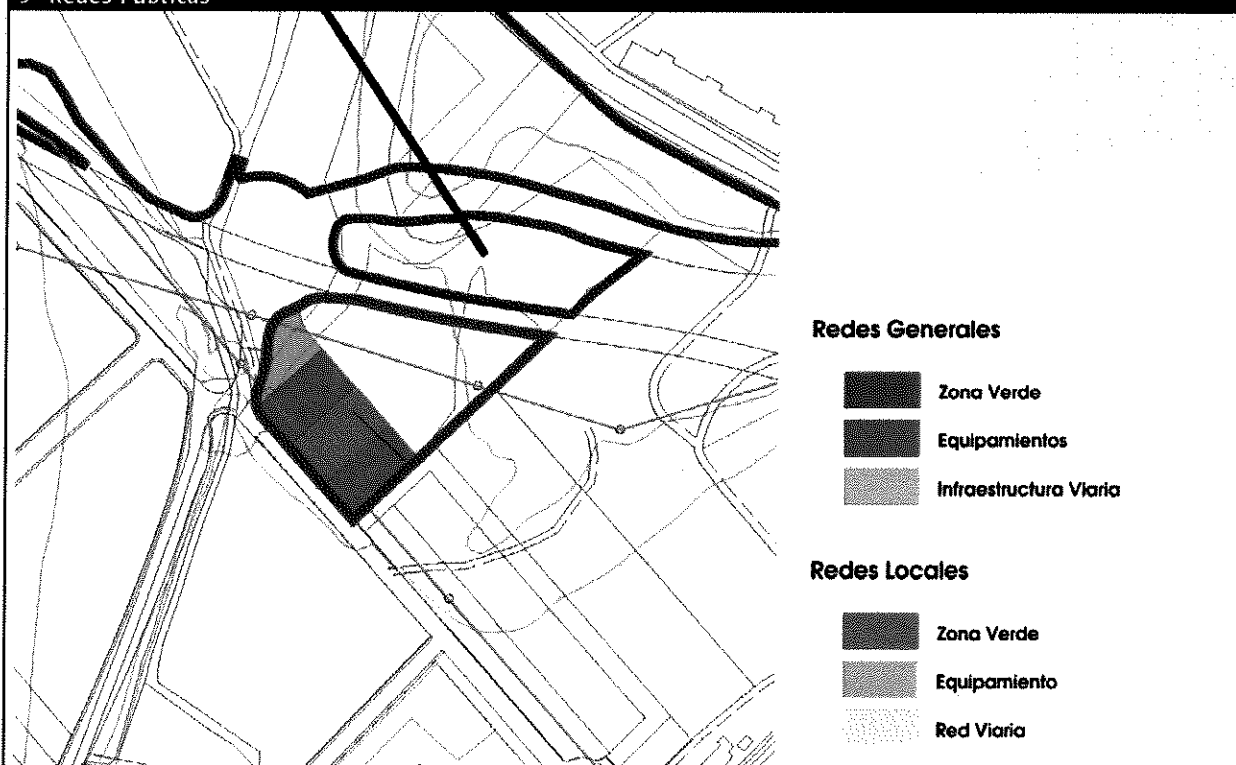
Nombre
CTRA. DE LOS SANTOS DE LA HUMOSA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

		m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General	Zonas verdes/espacios libres	20	1.088	1.497
	Equipamiento social/servicio	30	1.633	1.692
	Infraestructura	20	1.088	1.128
Red Local	Espacio libre arbolado	15	816	1.691
	Equipamiento social/servicios urbanos	15	816	-
	TOTAL	30	1.633	1.691
	Viario	-	-	0
Superficie total de redes			5.442	6.008
Superficie lucrativa				7.265
Superficie total				13.273

9- Redes Públicas



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

LA CAMPA

Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	162.816m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	74.816m ²
Superficie edificable total	65.981m ²
Superficie edificable homogeneizada	66.755m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	INDUSTRIA TALLER

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	INDUSTRIAL
Coefficiente de Edificabilidad	0,405m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,41m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m2c uso característico	6.675,50m ² uc

3- Usos Pormenorizados

Usos	Nivel de Red Pública	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Industria Logística	-	87.974	65.980,5	IN-4	-
Centro de Transformación	-	26	-	SE-2	
Equipamiento	Red Local	22.018	Según ordenanza	E.Q.-2	
Renfe	Red General	1.012		SE-1	
Red Viaria	Red General	23.886	-	RV	
Acceso Rodado	Red Local	2.978	-		
Áreas Ajardinadas	Red General	15.022	-	Z.V.-3	
	Red Local	9.900	-		

4- Objetivos del Plan General

- Ajustar la ordenación a las nuevas infraestructuras viarias previstas (nudo en la A-2 y desdoblamiento en la M-116).
- Viabilizar la implantación de actividad logística en el ámbito.

5- Coeficientes de Ponderación

INDUSTRIA LOGÍSTICA IN-4..... 1,01173

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre

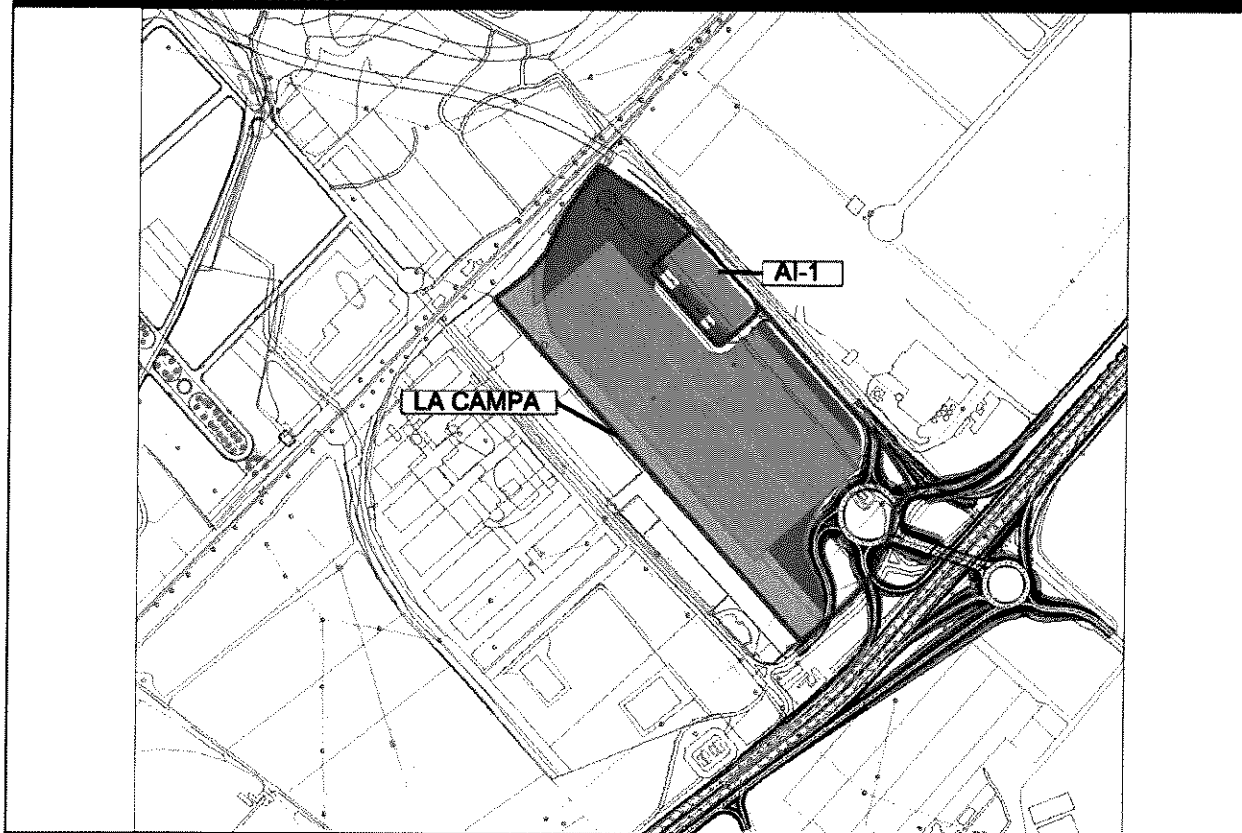
LA CAMPA

Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes

- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
- Se incorporará convenio suscrito, cuya naturaleza se entenderá como de Gestión y Ejecución.
- Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

7- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

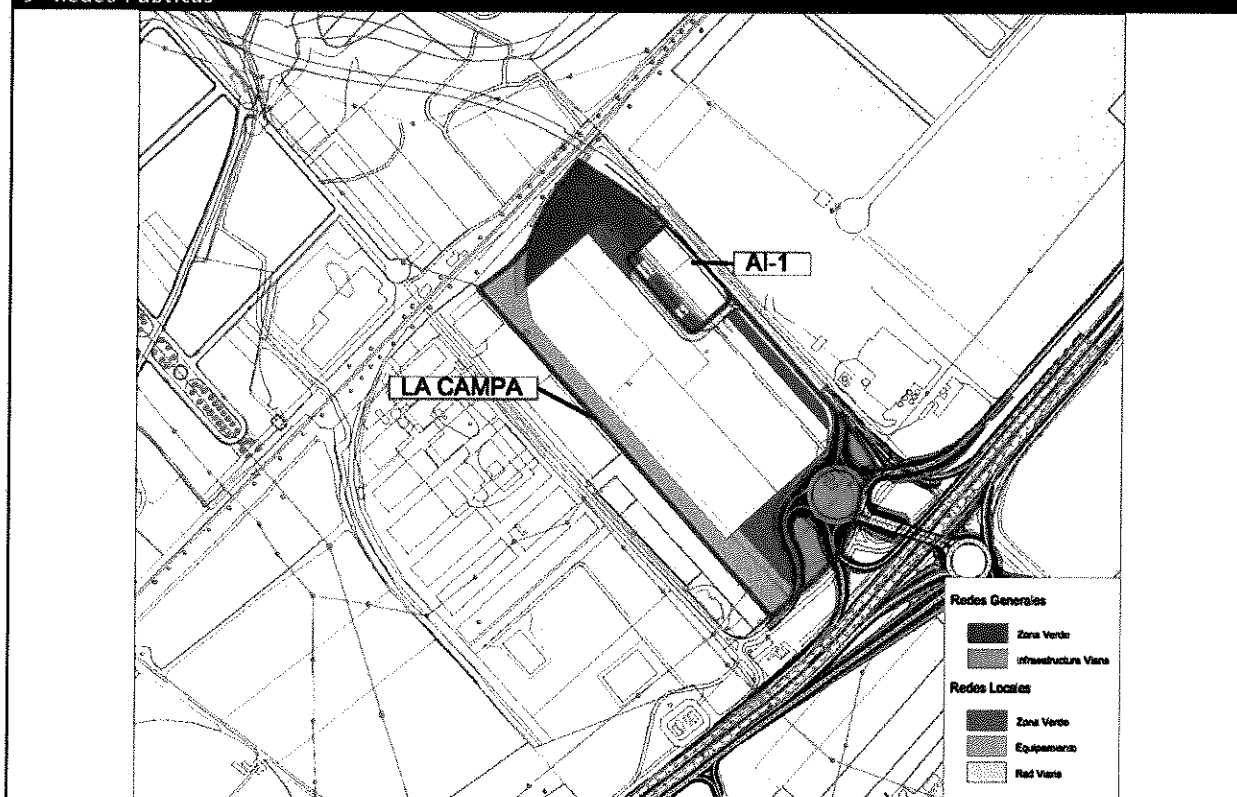
Nombre
LA CAMPA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

		$m^2/100 m^2$	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
<i>Red General</i>	<i>Zonas verdes/espacios libres</i>	20	13.196	15.022
	<i>Equipamiento social/servicio</i>	30	19.794	0
	<i>Infraestructura</i>	20	13.196	24.898
<i>Red Local</i>	<i>Espacio libre arbolado</i>	15	9.897	9.900
	<i>Equipamiento social/servicios urbanos</i>	15	9.897	22.018
	TOTAL	30	19.794	31.918
	<i>Viario</i>	-	-	2.978
Superficie total de redes			65.981	74.816
Superficie lucrativa				88.000
Superficie total				162.816

9- Redes Públicas



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LAS ROTONDAS

Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	27.388 m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	15.508 m ²
Superficie edificable total	14.500 m ²
Superficie edificable homogeneizada	15.559 m ² ,uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	ENSANCHE MULTIFAMILIAR

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PRIVADA
Uso global	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
Coefficiente de Edificabilidad	0,529m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,56811m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COMPENSACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
Cesión obligatoria de 10% de aprovechamiento m ² c uso característico	1.555,90m ² ,uc

3- Usos Pormenorizados

Usos	Nivel de Red Pública	m ² suelo	m ² edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Residencial Multifamiliar	-	10.008	14.000	R.M-3	160(*)
Terciario Comercial	-	1.872	500	TC-2	
Red Viaria	Red General	3.847	-	RV	
Parque Lineal	Red General	2.958	-	ZV-2	
	Red Local	2.971	-		
Equipamiento Social	Red General	4.352	-	EQ-2	
EQ/Servicios Urbanos	Red Local	1.380	-	EQ-2	

(*) Nota: min. 20 viviendas del total de las previstas estarán sujetas a algún régimen de protección con una superficie edificable mínima total de 1.800m²c.

4- Objetivos del Plan General

- Conseguir el desvío del tráfico de carretera por el centro del casco.
- Rematar el casco con tipologías edificatorias de multifamiliar.
- Generar un corredor de zona verde que de acceso al Parque Arroyo de Las Monjas

5- Coeficientes de Ponderación

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	1,16884
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR PROTEGIDA.....	0,472
TERCIARIO COMERCIAL.....	0,900

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

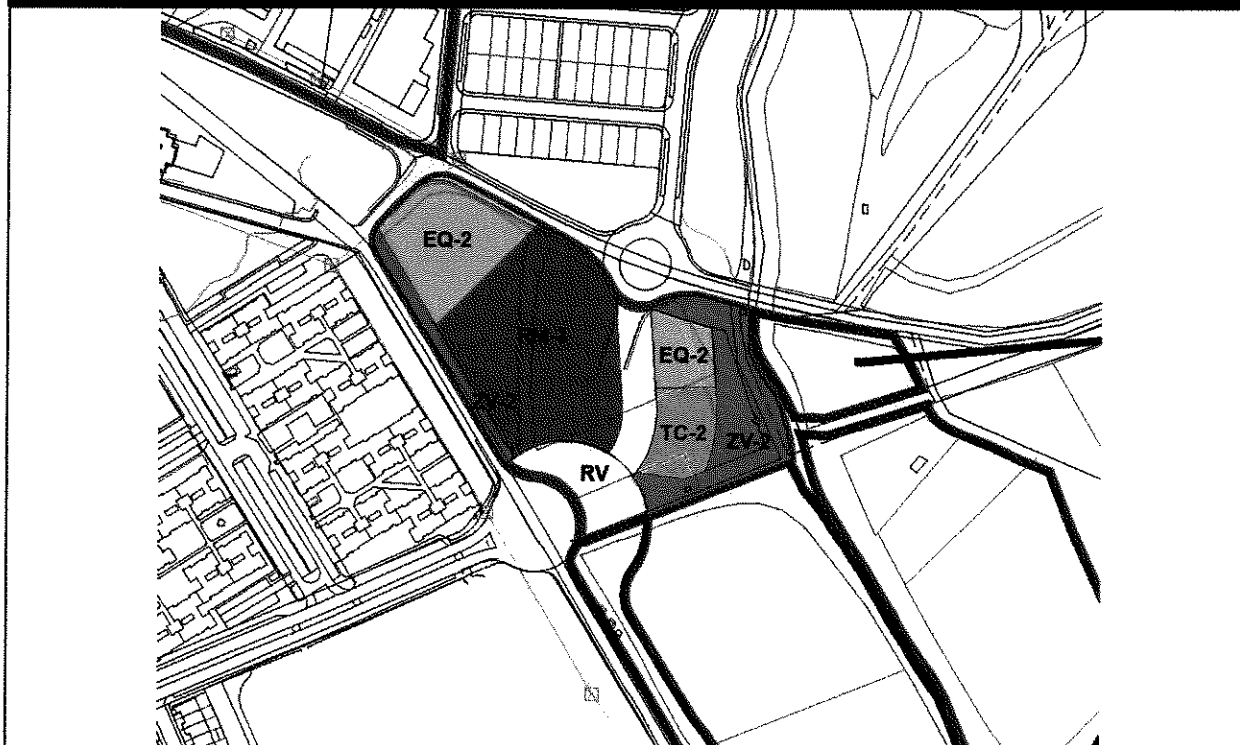
Nombre
LAS ROTONDAS

Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes

- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
- Se incorporará convenio suscrito, cuya naturaleza se entenderán como de Gestión y Ejecución.
- Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.
- Se establece una carga extraordinaria de urbanización equivalente a 240.151,82 euros.

7- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
LAS ROTONDAS

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

		m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m ² s)
Red General	Zonas verdes/espacios libres	20	2.900	2.958
	Equipamiento social/servicio	30	4.350	4.352
	Infraestructura	20	2.900	3.847
Red Local	Espacio libre arbolado	15	2.175	2.971
	Equipamiento social/servicios urbanos	15	2.175	1.380
	TOTAL	30	4.350	4.351
	Viario	-	-	0
Superficie total de redes			14.500	15.508
Superficie lucrativa				11.880
Superficie total				27.388

9- Redes Públicas



Redes Generales

-  Zona Verde
-  Equipamientos
-  Infraestructura Viaria

Redes Locales

-  Zona Verde
-  Equipamiento
-  Red Viaria

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	99.546m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	60.359m ²
Superficie edificable total	59.728m ²
Superficie edificable homogeneizada	64.645m ² uc
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PUBLICA
Uso global	RESIDENCIAL CASCO
Coefficiente de Edificabilidad	0,600 m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,6494 m ² uc/m ²
Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
10% de Cesión Municipal	6.464,50m ² uc

3- Usos Pormenorizados

Usos	Red	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Ensanche Casco	-	33.566	59.728	CA-3	664
Equipamiento Social	RG-EQ	17.928	Según ordenanza	EQ-2	
Parque Urbano	RG-ZV	11.963		ZV-1	
	RL-ZV	5.173			
Áreas ajardinadas	RL-ZV	10.176		ZV-3	
Red Viaria	RG-IF	12.500		RV	
Bandas de aparcamiento	RL-EQ	2.619			
Red Viaria	RL	5.621			

4- Objetivos del Plan General

Transformar profundamente la estructura de usos actuales, relocalizando las industrias existentes y recuperando estos espacios para el uso residencial.

5- Coeficientes de Ponderación

ENSANCHE CASCO 1,08233

FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

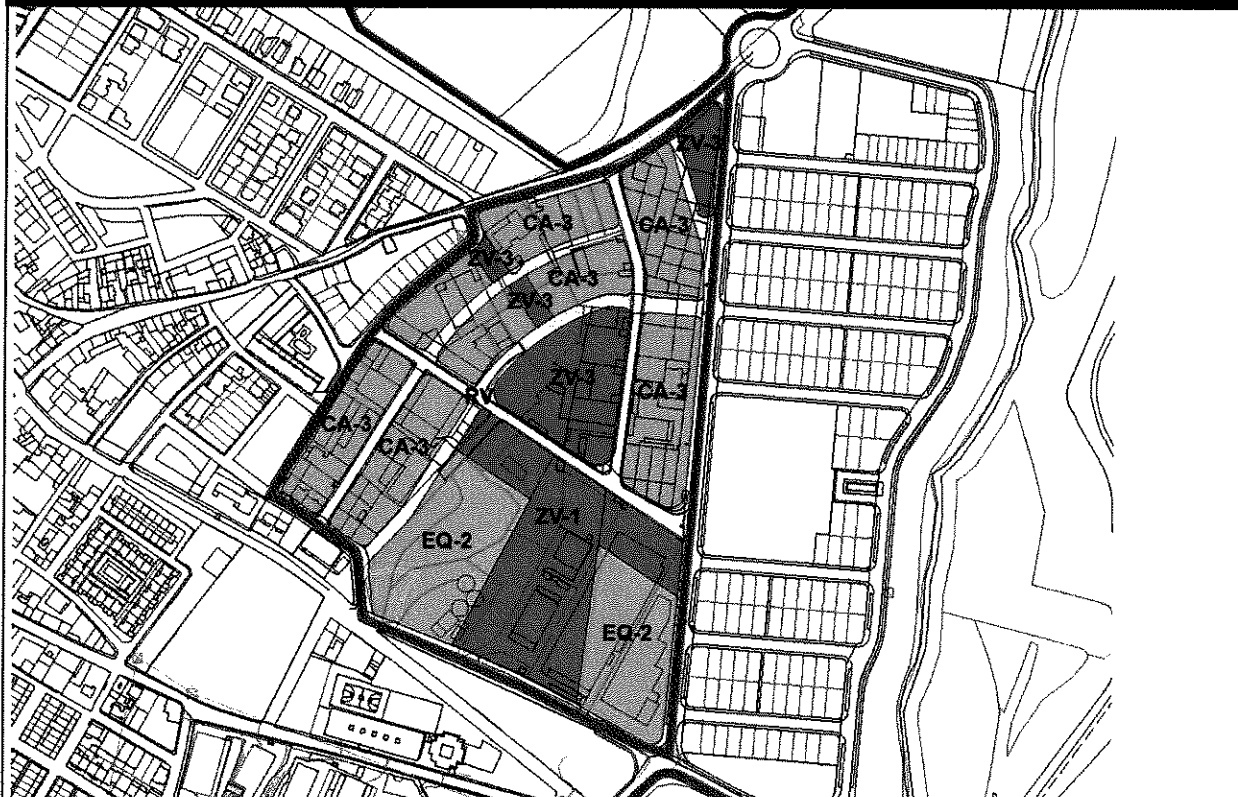
Nombre
VALDELACUEVA

Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes

- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
- El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 2.619m².
- Se podrán mantener los usos actuales que tendrán la consideración de fuera de ordenación.
- Sólo se podrán otorgar Licencias para el aseguramiento de las medidas básicas de protección, quedando expresamente prohibidas las obras nuevas de ampliación, consolidación o mejora de las instalaciones.
- Se podrán delimitar tantas Unidades de Ejecución como sean precisas para mejorar las condiciones de gestión y ejecución material de los traslados.
- Los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación se corresponderán con los incluidos dentro del Área Homogénea de Casco Urbano.
- Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal
- Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

7- Condiciones de Ordenación



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)

		m ² /100 m ²	Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General	Zonas verdes/espacios libres	20	11.946	11.963
	Equipamiento social/servicio	30	17.918	17.928
	Infraestructura	20	11.946	12.500
Red Local	Espacio libre arbolado	15	8.959	15.349
	Equipamiento social/servicios urbanos	15	8.959	2.619
	TOTAL	30	17.918	17.968
	Viario	-	-	5.621
Superficie total de redes			59.728	65.980
Superficie lucrativa				33.566
Superficie total				99.546

9- Redes Públicas



ANEXO II.- FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Anexo II.- Fichas Urbanísticas de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-A

Página 1 de 7

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	669.953m ²
Superficie de redes Supramunicipales	79.292m ²
Superficie de redes Generales	246.704m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	325.996m ²
Superficie edificable máxima	233.806m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	239.374m ² uc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL MIXTO
10% de Cesión Municipal*	23.937,40m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el SAU-8
- 2.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un viario de ronda sur
- 3.- Ampliar las dotaciones y equipamientos deportivos, generando fachada representativa de Meco frente a la R-2.
- 4.- Conectar los desarrollos residenciales con el sector de actividades económicas al sur de la radial R-2
- 5.- Obtención de las reservas de suelo necesarias para la ejecución de los desdoblamientos de la M-121 y M-116.

4- Usos Lucrativos

Usos Pormenorizados	Tipologías	Nº viviendas	Edificabilidad
Unifamiliar intensivo libre	Unifamiliares (P.min.=200 m ²)	560	81.200
Multifamiliar libre	Residencial Colectivo	498	54.800
Residencial Protegido (+110 m ²) (VPPL)	Residencial Colectivo	87	9.957
Residencial Protegido (-110 m ²) (VPPB AOC-PJ)	Residencial Colectivo	173	12.121
Residencial Protegido (-110 m ²) (VPPB)	Residencial Colectivo	606	48.484
TERCIARIO COMERCIAL	Mixto (Exclusivo / planta baja)	-	27.244

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-A

Página 2 de 7

5- Coeficientes de Ponderación

MULTIFAMILIAR LIBRE.....	1,123
UNIFAMILIAR INTENSIVO LIBRE.....	1,300
RESIDENCIAL PROTEGIDA +110 m2 (VPPL).....	0,768
RESIDENCIAL PROTEGIDA -110 m2 (VPPB-AOC-PJ).....	0,450
RESIDENCIAL PROTEGIDA -110 m2 (VPPB).....	0,472
TERCIARIO COMERCIAL	1,332

6- Superficies de Redes

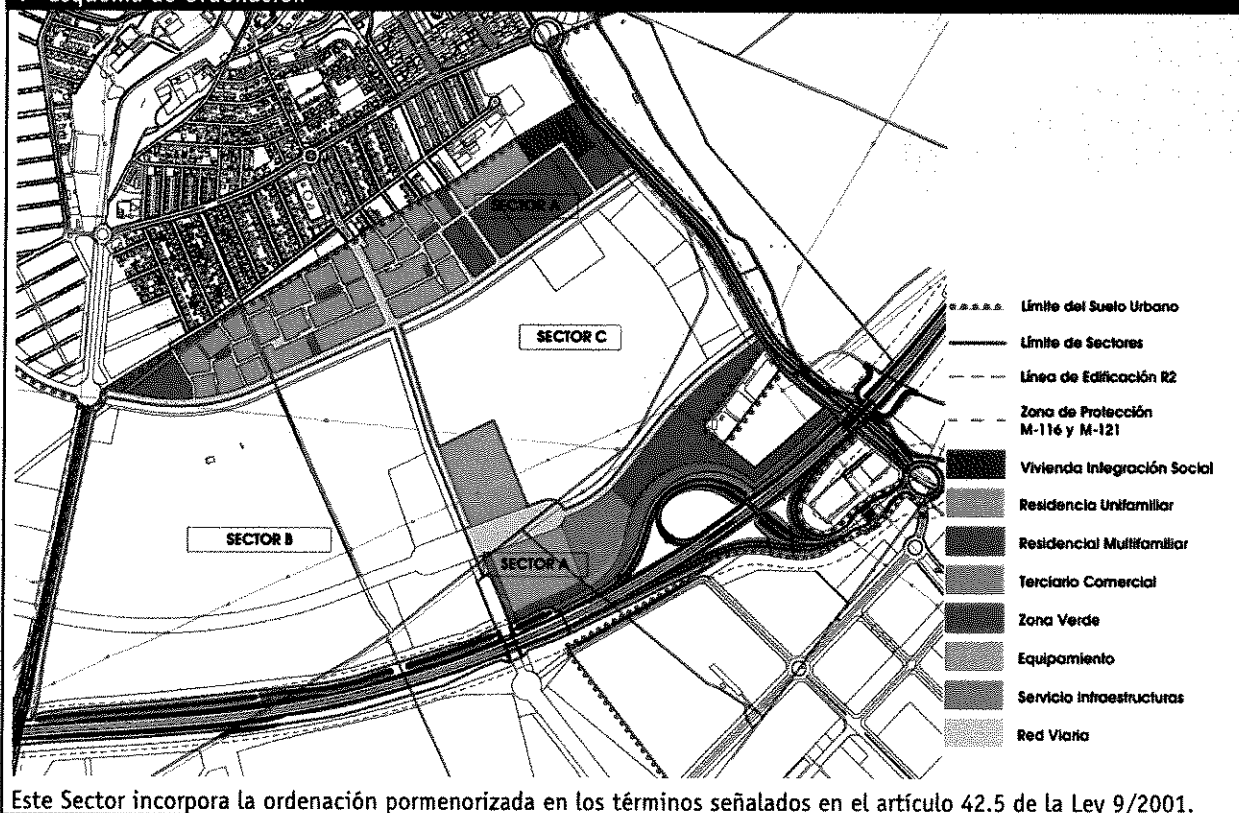
		SECTOR A	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red Local	Zonas Verdes	48.921	-	20,92
	Equipamiento/Servicios	21.250	-	9,09
	Red Viaria	40.856	-	-
	Total Redes Locales	111.027	-	30,01
Red General	Zonas Verdes	36.755	696.412	31,3
	Equipamientos	93.267	731.039	32,9
	Infraestructuras	116.682	731.659	32,9
	Total Redes Generales	246.704	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	63.692	342.773	15,4
	VIS	15.600	102.067	4,6
	Total Redes Supram.	79.292	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		437.023	2.603.950	sin redes locales 117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-A

Página 3 de 7

7- Esquema de Ordenación

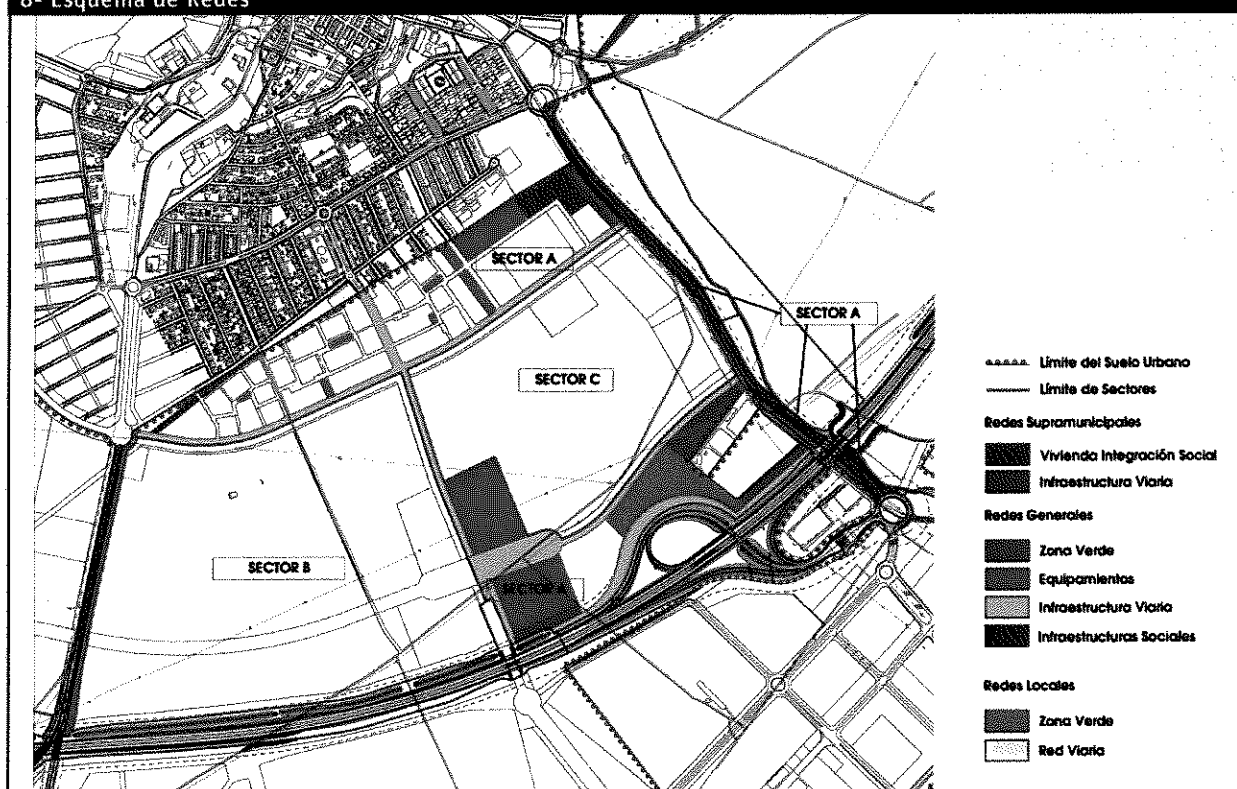


FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-A

Página 4 de 7

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

- Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.
- El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 21.250m².
- Franja verde de protección longitudinal a la carretera M-116.
- Viario bulevar estructurante de conexión con las carreteras M-121 y M-116.
- Ubicación de la "Ciudad Deportiva" en la franja próxima a la radial R-2.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-A

Página 5 de 7

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Nuevo centro de reparto
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con la ST
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-1 del sector SUS-AE1
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-2 del sector SUS-E
 - Soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 1ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - Cierre del anillo de gravedad con $\varnothing$ 500 mm
 - Ejecución de la red de colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C
 - Renovación del tramo 800mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - Ejecución de la red de colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Balsa de laminación de aguas pluviales en sector SUS-A, que se ejecutará de manera soterrada y compatible con el uso de zona verde
 - Balsas de laminación de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/depósitos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.2 y depósito 3
 - Circuito deportivo junto a futuro centro de deportes
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- Se resolverán las conexiones del viario con la carretera de Los Santos de la Humosa M-116, al este del ámbito, en los términos y mediante el diseño específico que señale la Dirección General de Carreteras de la Comunidad.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-A

Página 6 de 7

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación Medio Ambiental vigente.
- Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en zonas de espacios libres arbolados dentro del Sector.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el Plan Director (PDIESMAM)
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Serán de obligado cumplimiento las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico de la Ordenación Pormenorizada, resumidas en el artículo 1.1.6 Afecciones de la Memoria de la Ordenación Pormenorizada del SUS-A
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-A

Página 7 de 7

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- En el caso de que el sector de actividades económicas SUS-AE1 iniciase las obras con antelación a este sector, se podrán, dentro del ámbito SUS-A, ejecutar las obras de paso y conexión entre ambos, mediante el correspondiente acuerdo entre las partes y con audiencia de los interesados.
- La aprobación del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-B

Página 1 de 6

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.158.545m ²
Superficie de redes Supramunicipales	89.913m ²
Superficie de redes Generales	387.358m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	477.271m ²
Superficie edificable máxima	419.973m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	413.948m ² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573m ² /m ²
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573m ² uc/m ²
Uso característico	RESIDENCIAL
10% de Cesión Municipal*	41.394,80m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el Sector SUS-A, dando continuidad a la fachada característica del municipio frente a la radial R-2.
- 2.- Ampliar las dotaciones y equipamientos ya existentes en la zona, completando los previstos para el Sectores SUS-A destinados a la "Ciudad Deportiva" creando un área de centralidad dotacional.
- 3.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un viario sur de ronda.
- 4.- Obtener una parte importante del futuro parque fluvial del Arroyo de las Monjas.

4- Superficies de Redes

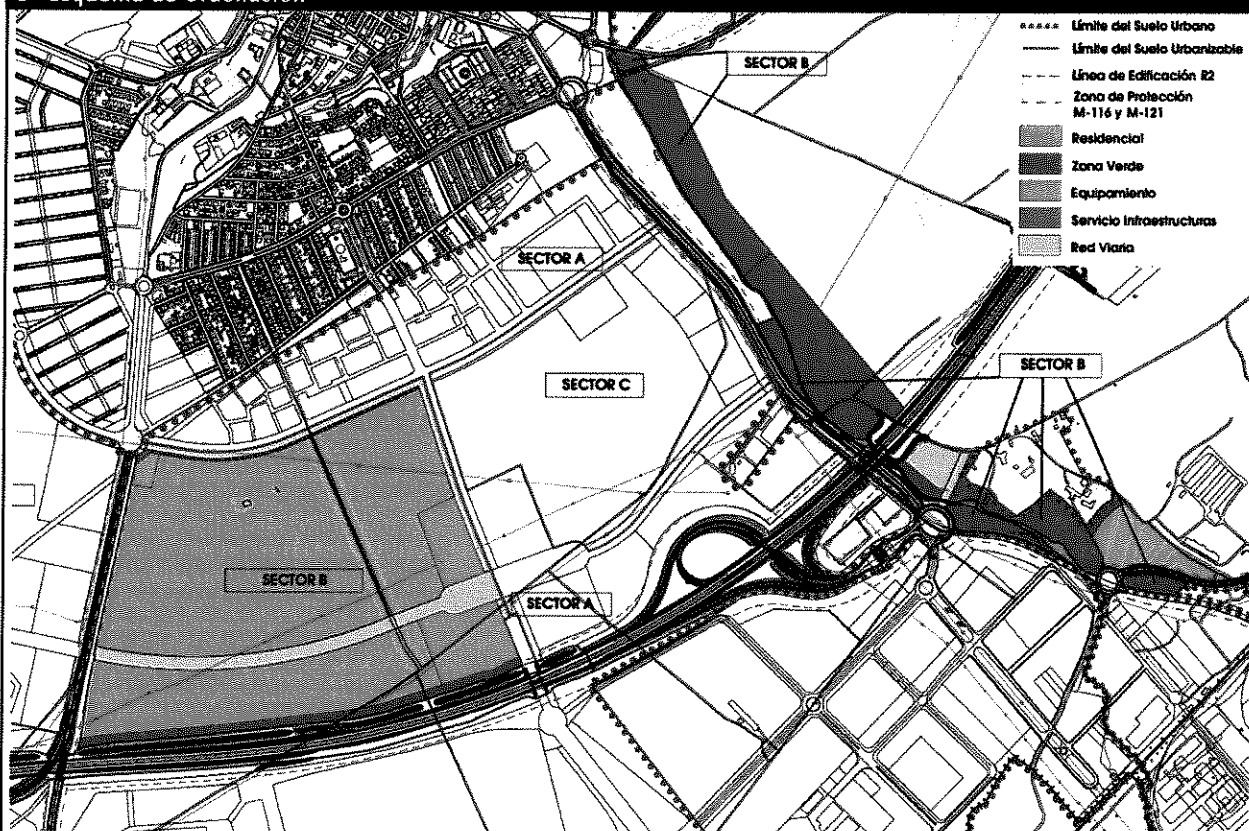
		SECTOR B	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red General	Zonas Verdes	169.257	696.412	31,3
	Equipamientos	108.926	731.039	32,9
	Infraestructuras	109.175	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	387.358	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	89.913	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	89.913	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		477.271	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-B

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



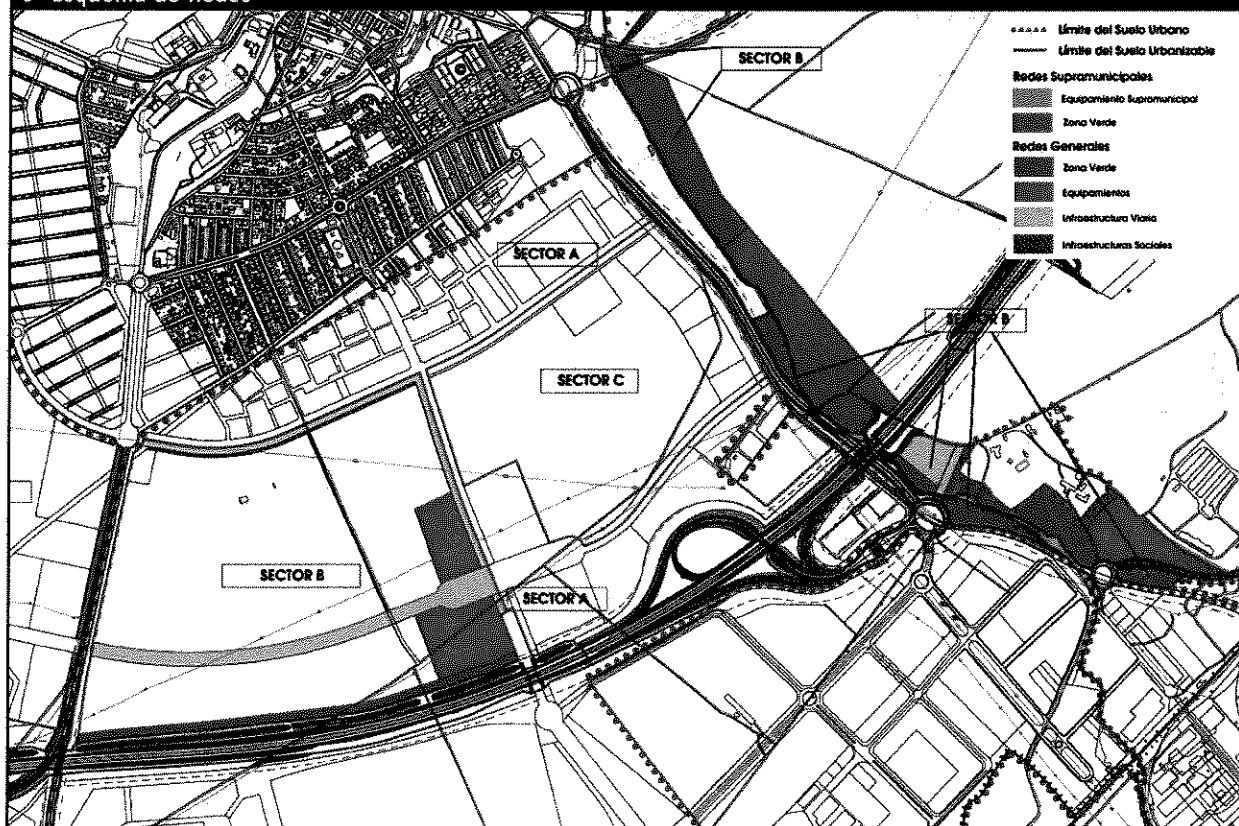
El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-B

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-B

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructuras y Dotaciones

- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de infraestructuras (PDIESMAM)
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 2ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - Cierre del anillo de gravedad con $\approx$ 500 mm
 - Red colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C
 - Red colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS-AE1 a cauce público río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2
 - Depósito 2 regulación de riego aguas recicladas (zona 2)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.1)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/depósitos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.1 y depósito 2
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Circuito de bicicletas" Arroyo de las Monjas"
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-B

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el Plan Director (PDIESMAM)
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Construcción de caballón.
 - Instalación de salvapájaros.
 - Instalación de nidos artificiales.
 - Arredamiento de terrenos.
 - Instalación de superficies drenantes.
 - Control de zonas con indicios de contaminación.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-B

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.
- El Ayuntamiento de Meco se encargará del mantenimiento de la totalidad del parque fluvial del Arroyo de las Monjas, tanto de la superficie cedida en concepto de red general como de la cedida como red supramunicipal.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-C

Página 1 de 6

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	581.753m ²
Superficie de redes Supramunicipales	34.364m ²
Superficie de redes Generales	193.059m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	227.423m ²
Superficie edificable máxima	210.885m ²
Superficie edificable máxima homogeneizada	207.860m ² c
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL
10% de Cesión Municipal*	20.786m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- 1.- Contribuir a prolongar la trama urbana iniciada con el sector SUS-A y completar hasta los sectores B y C
- 2.- Ampliar las dotaciones y equipamientos ya existentes en la zona, completando los previstos por los sectores SUS-A, B y C. Creación de un gran parque lineal.
- 3.- Obtener una parte importante del futuro parque fluvial del Arroyo de las Monjas.
- 4.- Resolver el tráfico de paso por el núcleo urbano, mediante la ejecución de un viario sur de ronda.

4- Superficies de Redes

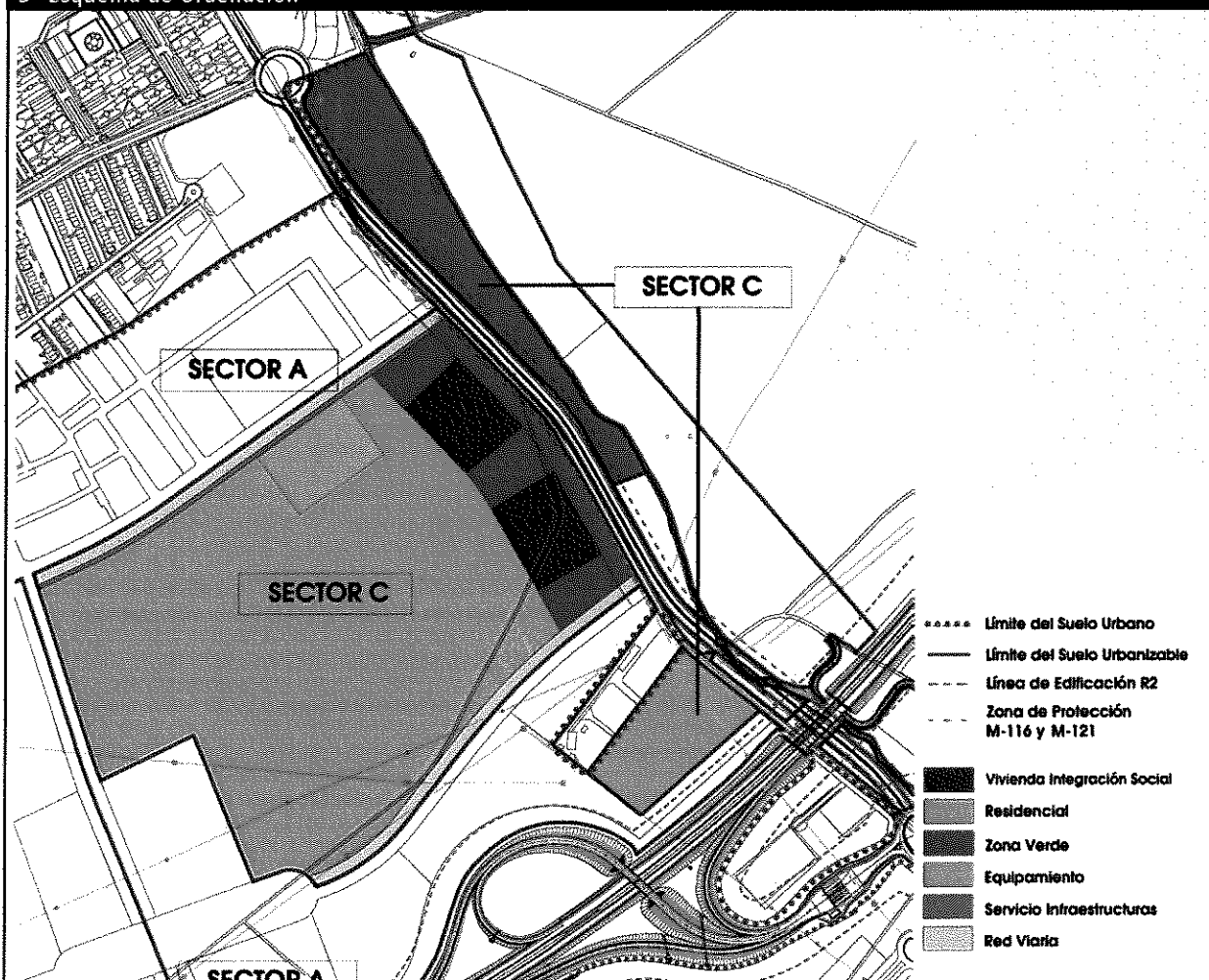
		SECTOR C	TOTAL A.R.	
			m² s	Estándar (m²s/100m²c)
Red General	Zonas Verdes	105.670	696.412	31,3
	Equipamientos	52.306	731.039	32,9
	Infraestructuras	35.083	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	193.059	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	0	342.773	15,4
	VIS	34.364	102.067	4,6
	Total Redes Supra	34.364	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		227.423	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-C

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



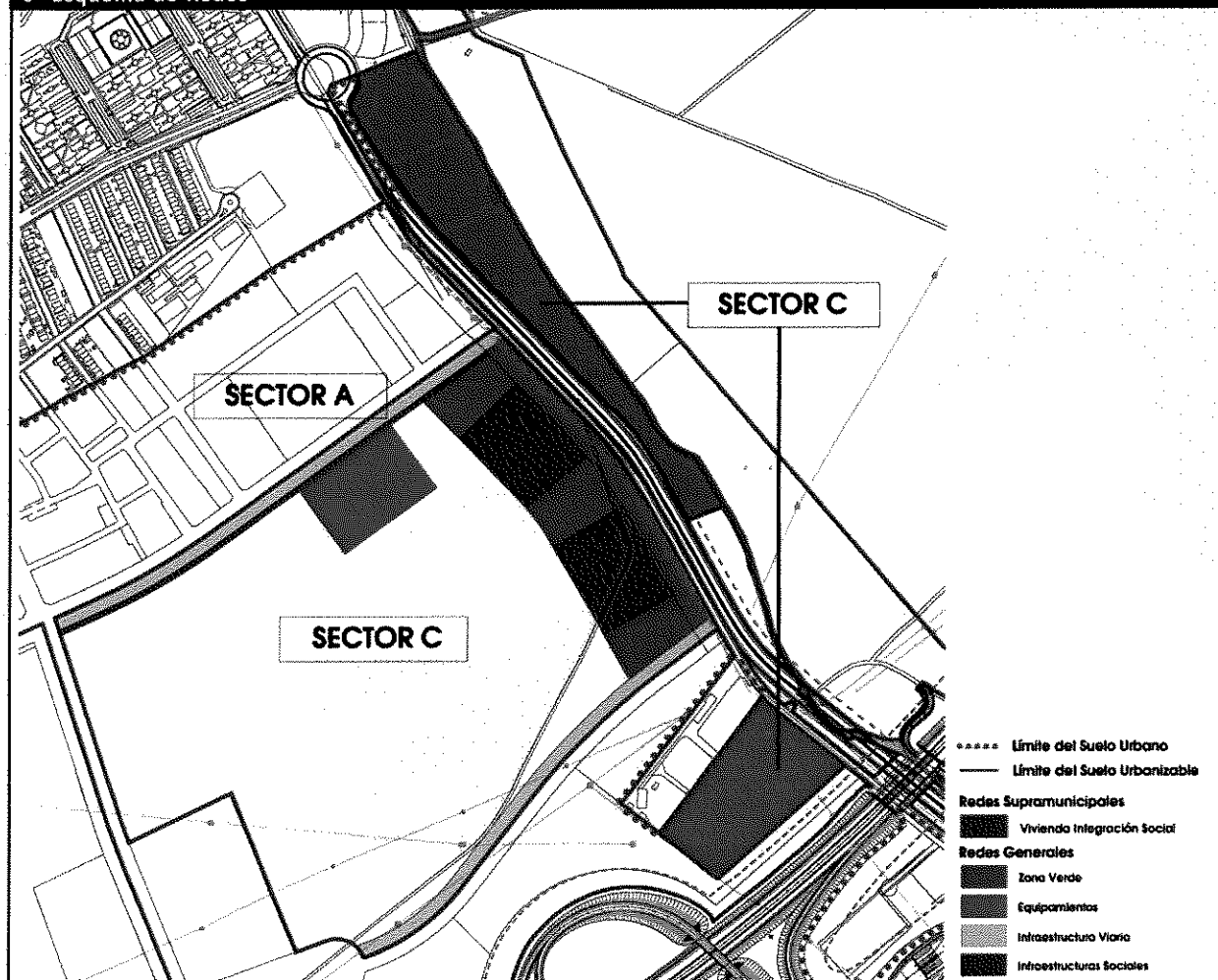
El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-C

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-C

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se desviarán y/o soterrarán las líneas de Alta y Media Tensión que discurre por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando en su caso, los reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 1ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Cierre del anillo de gravedad con $\approx$ 500 mm
 - Red colectores generales de aguas residuales para sectores SUS-A, SUS-B y SUS-C
 - Red colectores generales de aguas pluviales sectores SUS-A, SUS-B, SUS-C y SUS-AE1. Emisario este
 - Balsas de laminación (3) de aguas pluviales en sector SUS-A
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/depósitos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.2 y depósito 3
 - Circuito de bicicletas" Arroyo de las Monjas"
 - Circuito deportivo junto a futuro centro de deportes
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-C

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas fluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidos en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementaria e integrada en los parques y zonas de espacios libres arbolados dentro del Sector.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales que determine el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-C

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 1 de 6

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	294.594 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	48.682 m ²
Superficie de redes Generales	62.353 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	111.035 m ²
Superficie edificable máxima	73.649 m ²
Superficie edificable máxima homogeneizada	105.258 m ² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL PARQUE
10% de Cesión Municipal*	10.525,80 m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

1. Rematar, al norte del núcleo urbano, la ciudad y obtener suelos para la mejora y conservación de los espacios naturales del municipio.
2. Proveer A la zona norte del núcleo urbano, de las dotaciones y equipamientos de los que actualmente adolecen.

4- Superficies de Redes

		SECTOR D	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red General	Zonas Verdes	33.479	696.412	31,3
	Equipamientos	9.427	731.039	32,9
	Infraestructuras	19.447	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	62.353	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	36.092	342.773	15,4
	VIS	12.590	102.067	4,6
	Total Redes Supra	48.682	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		111.035	2.603.950	117,1

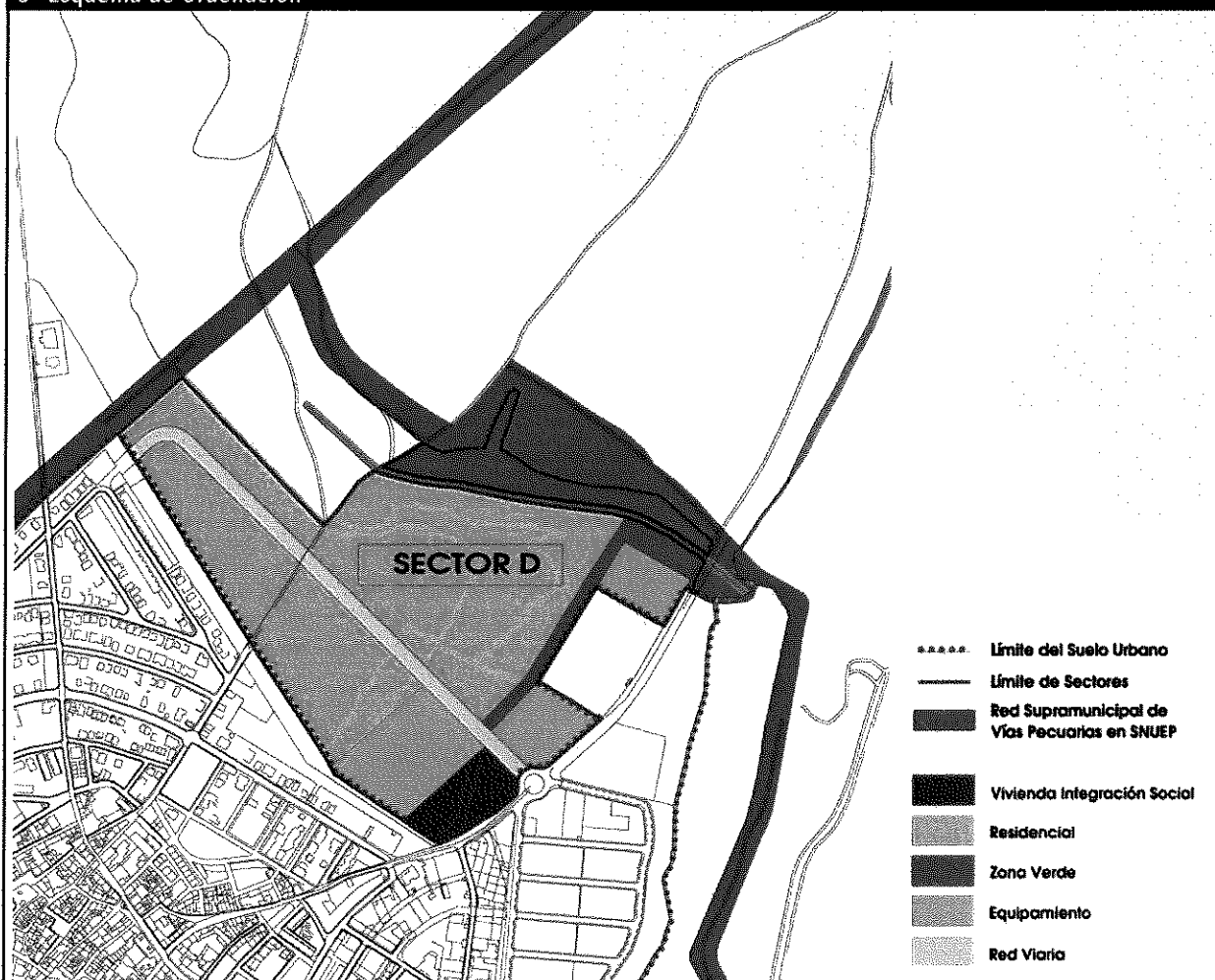
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-D

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



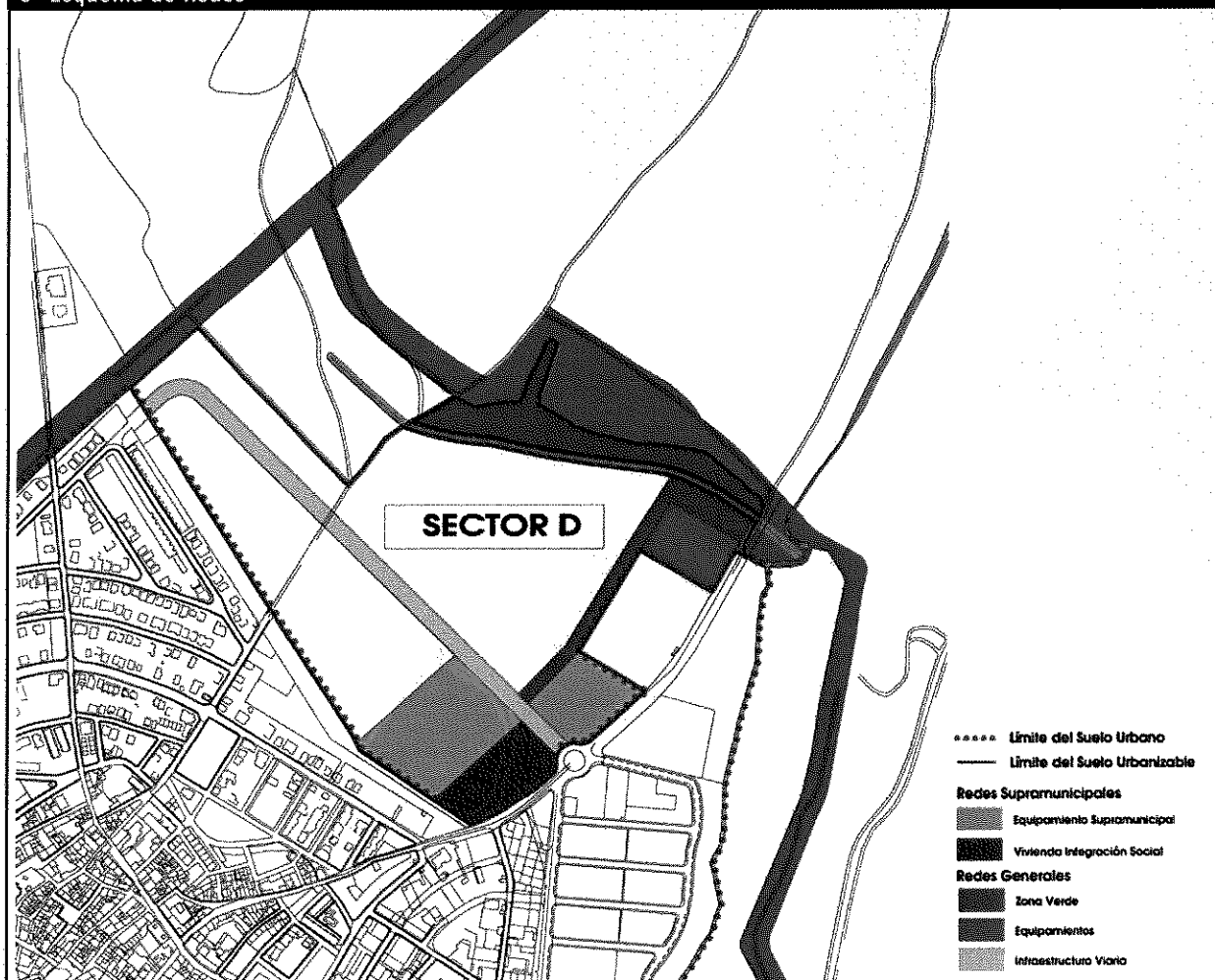
El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-D

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Cierre del anillo de gravedad con $\varnothing$ 500 mm
 - Renovación tramos colectores aguas residuales existentes en casco urbano
 - Balsas de laminación (1) de aguas pluviales en sector SUS-D
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Depósito 1 regulación de riego aguas recicladas (zona 1)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.3)
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- El ámbito es objeto de un espacial estudio de Avifauna, que concrete la compatibilización del desarrollo previsto con su inclusión en la ZEPA.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios generales que determine el Plan Director de Infraestructuras.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballones de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

10- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes

- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere.
- Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección general competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

	Código SUS-E
--	------------------------

Página 1 de 6

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	759.389 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	66.873 m ²
Superficie de redes Generales	244.380 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	311.253 m ²
Superficie edificable máxima	245.283 m ²
Superficie edificable máxima homogeneizada	245.283 m ² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL UNIVERSITARIO
10% de Cesión Municipal*	24.528,30 m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos	
1.- Resolver la ejecución de un viario de Ronda, que evite el tráfico por el casco histórico.	
2.- Crear en su zona sur un ámbito de referencia, que incluya un programa dotacional y vinculado con la Universidad de Alcalá, con propuestas de confirmación singular, creando una innovadora Ciudad Universitaria.	

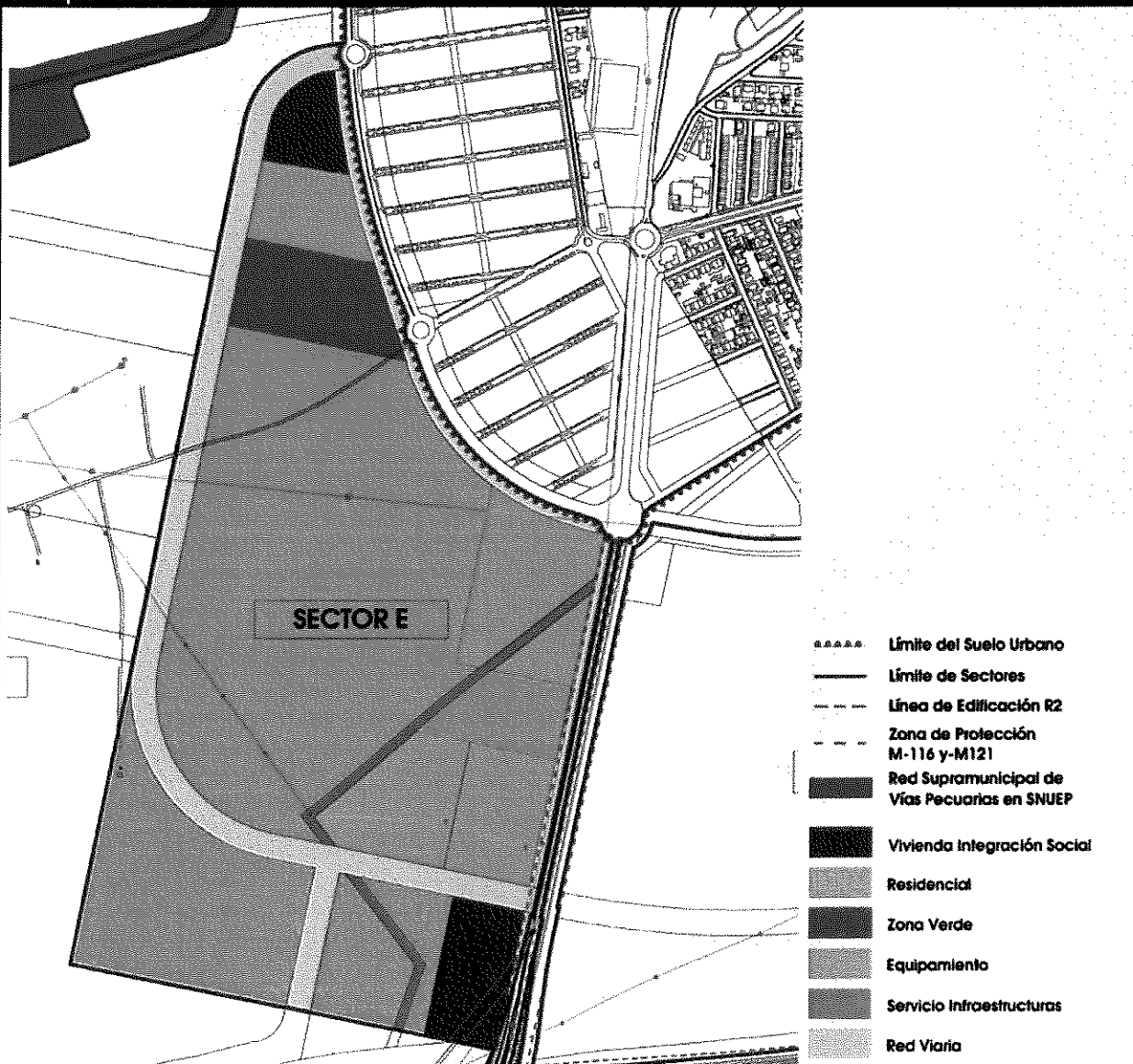
4- Superficies de Redes				
		SECTOR E	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red General	Zonas Verdes	33.510	696.412	31,3
	Equipamientos	97.297	731.039	32,9
	Infraestructuras	113.573	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	244.380	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	27.360	342.773	15,4
	VIS	39.513	102.067	4,6
	Total Redes Supra	66.873	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		311.253	2.603.950	117,1

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-E

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

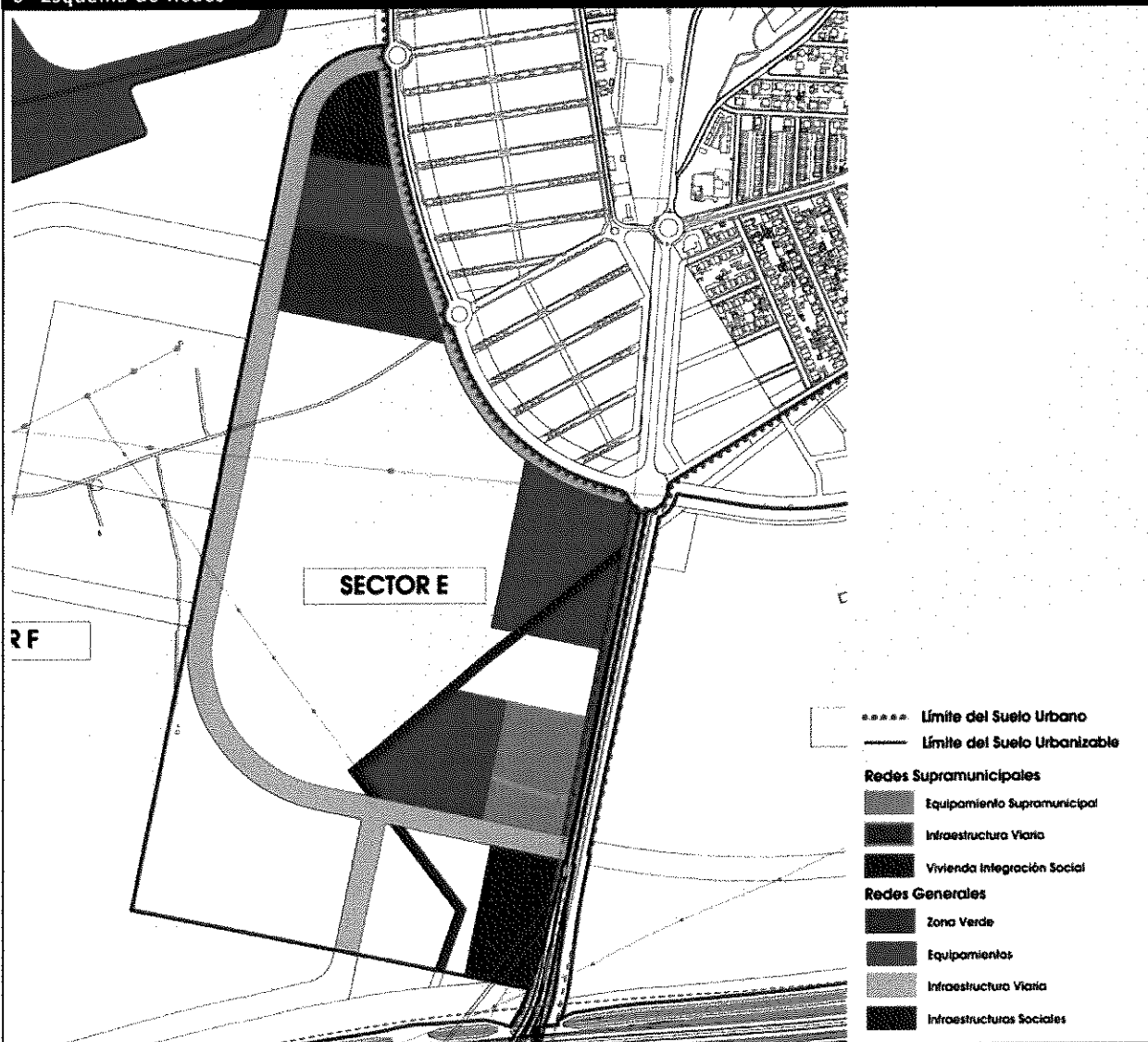
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-E

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-E

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Ejecución de las vías de servicio para su conexión con carretera M-121.
- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Nuevo centro de reparto (CR-2)
 - Línea MT que une el CR-3 del sector SUS-A con el CR-2 del sector SUS-E
 - Línea MT que une el CR -2 del sector SUS-E con el CR -1 del sector SUS-AE1
 - Soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 3ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Red colectores generales de aguas residuales/ aliviadero para sectores SUS-E y SUS-F
 - EBAR para aguas residuales SUS-E y SUS-F/ tubería impulsión/ cámara de rotura
 - Red colectores generales de aguas pluviales sector SUS-E. Emisario oeste
 - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS AE-1 a cauce público río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2
 - Depósito 2 regulación de riego aguas recicladas (zona 2)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.1)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/ depósitos(impulsión-gravedad)entre EBAR 3.1 y depósito 2
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-E

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- El ámbito es objeto de un especial análisis de incidencia ambiental de Avifauna y compatibilización de las infraestructuras y servicios urbanos necesarios.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios que determine el Plan Director de Infraestructuras.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballones de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-E

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-F

Página 1 de 6

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.389.367 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	51.660 m ²
Superficie de redes Generales	475.777 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	527.437 m ²
Superficie edificable máxima	347.342 m ²
Superficie edificable máxima homogeneizada	496.421 m ² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	(*)

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL PARQUE
10% de Cesión Municipal*	49.642,10 m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- Conformar un área de gran calidad urbana y medio ambiental, caracterizada por una ordenación de baja densidad y alto nivel dotacional.

4- Superficies de Redes

		SECTOR F	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red General	Zonas Verdes	179.746	696.412	31,3
	Equipamientos	144.001	731.039	32,9
	Infraestructuras	152.030	731.659	32,9
	Total Redes Grales.	475.777	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	51.660	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	51.660	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		527.437	2.603.950	117,1

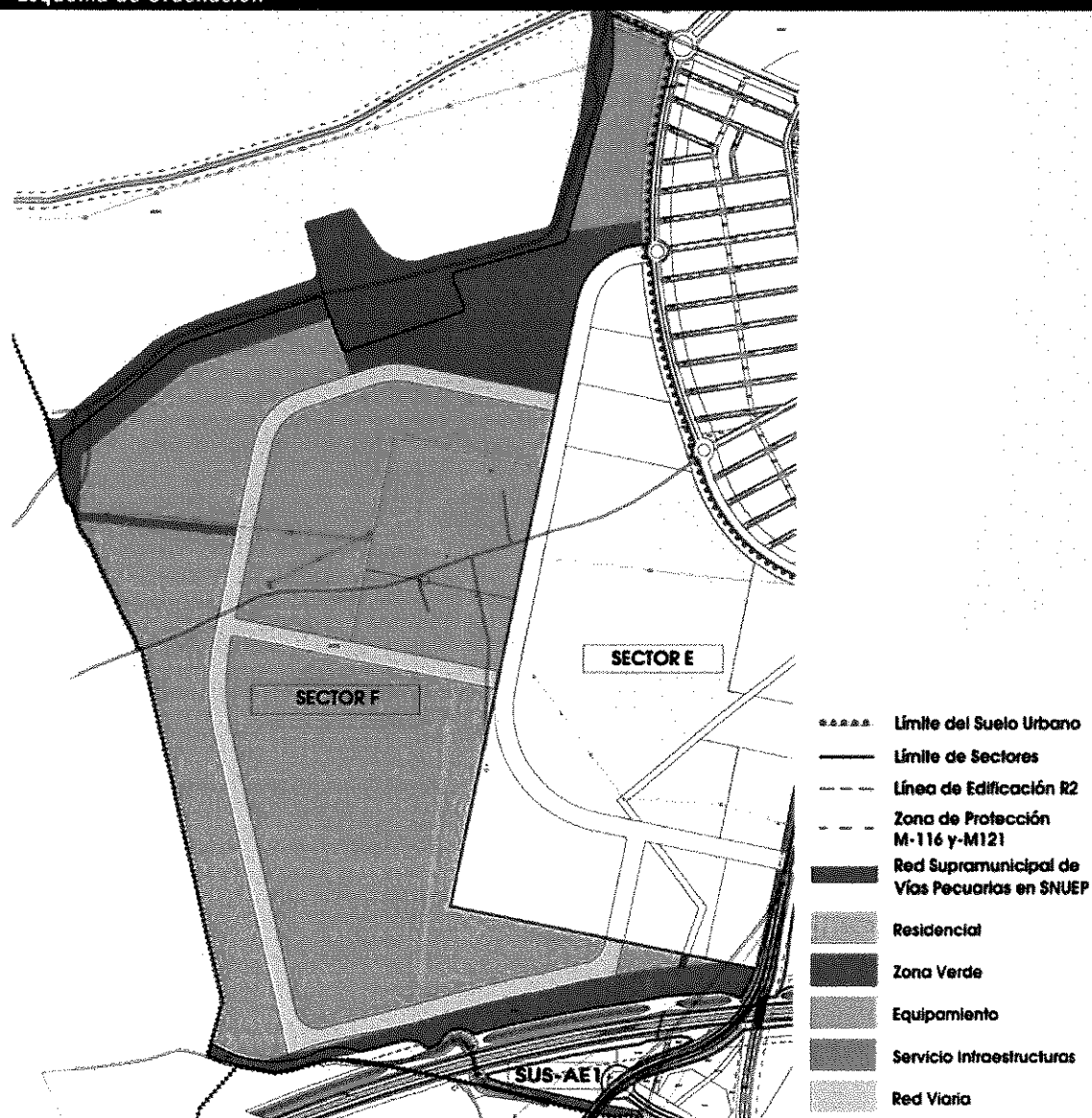
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-F

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



El desarrollo de este Sector se remite a la Redacción de un Plan Parcial. Serán determinaciones estructurantes de ordenación las Redes Públicas Supramunicipales y Generales definidas por el Plan General para el ámbito.

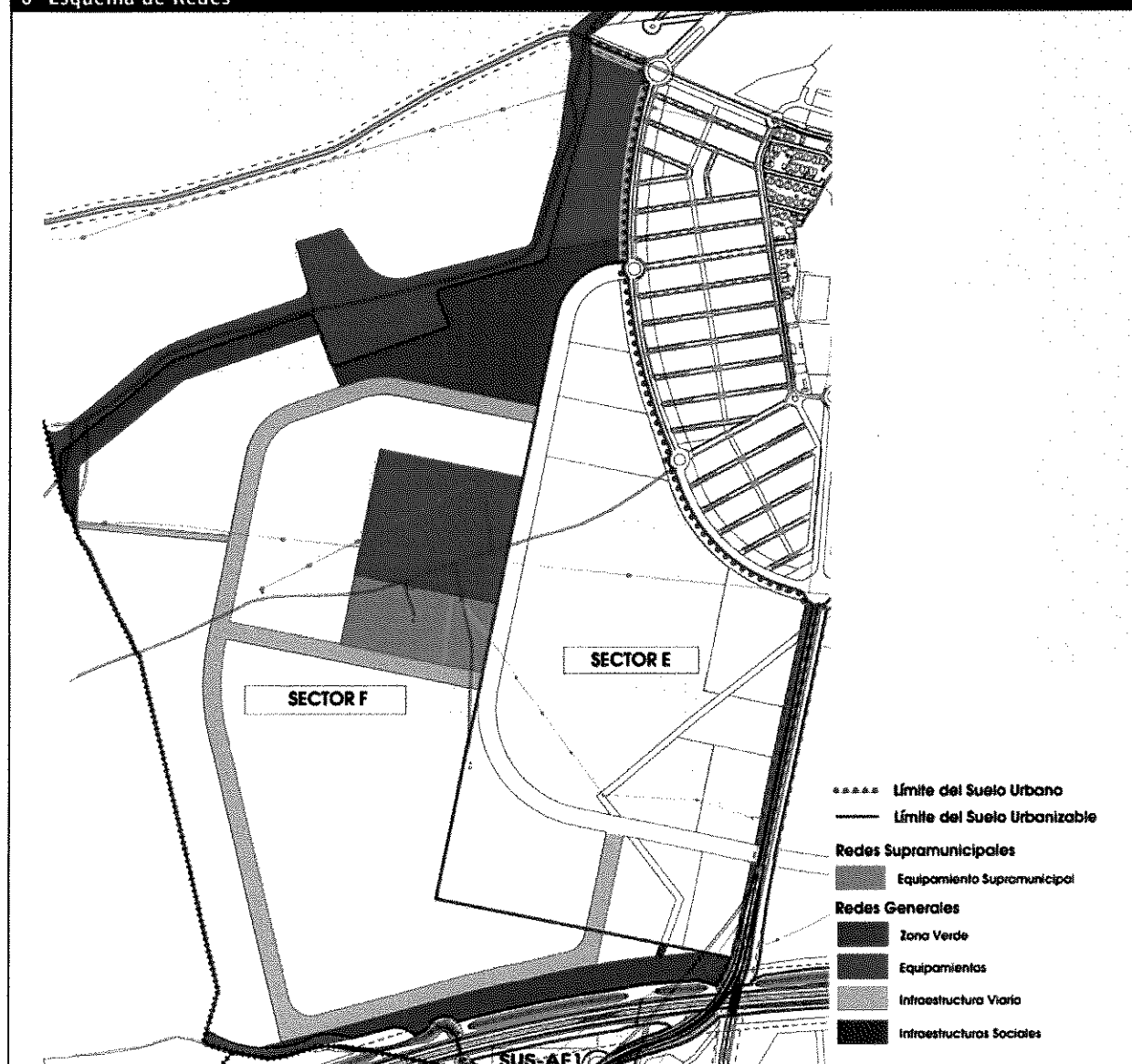
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-F

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-F

Página 4 de 6

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - 3ª fase del soterramiento línea D/C línea 1 ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv
 - Red colectores generales de aguas residuales/ aliviadero para sectores SUS-E y SUS-F
 - EBAR para aguas residuales SUS-E y SUS-F/ tubería impulsión/ cámara de rotura
 - Balsas de laminación (2) de aguas pluviales en sector SUS-AE1
 - Obras de salida/ emisario general de evacuación de pluviales desde SUS AE-1 a cauce público río Henares/ hincas bajo FFCC y A-2
 - Depósito 2 regulación de riego aguas recicladas (zona 2)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.1)
 - Red de interconexión entre balsas de laminación/ depósitos (impulsión-gravedad) entre EBAR 3.1 y depósito 2
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-F

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- El ámbito es objeto de un espacial análisis de incidencia ambiental de Avifauna y compatibilización de las infraestructuras y servicios urbanos, con especial atención a los aportes de agua para el riego, tratamientos fitosanitarios y especiales vegetales.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios generales que determinen el Plan Director de Infraestructuras.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballones de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código

SUS-F

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

10- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes

- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere.
- Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección general competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 1 de 8

1- Características

Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	1.328.171 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	36.720 m ²
Superficie de redes Generales	392.272 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	428.992 m ²
Superficie edificable máxima	476.943 m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	474.556 m ² cuc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión

Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento Unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
10% de Cesión Municipal*	47.455,60 m ² cuc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos

- Completar la Ordenación de su gran Área de Actividad Económicas, iniciada con el SAU-13.
- Dotar al municipio de un soporte logístico de primera envergadura y de gran calidad, con rango supramunicipal.

4- Usos Lucrativos

Usos Pormenorizados	Tipologías	Edificabilidad
Actividades Industriales	Aisladas, pareadas y adosadas	21.517
Industria Logística Grado 1º	Aisladas, pareadas y adosadas	189.319
Industria Logística Grado 2º	Aisladas, pareadas y adosadas	266.107
Industria Grande	-	-

5- Coeficientes de Ponderación

Actividades Industriales.....	1,000
Industria Logística Grado 1º.....	1,000
Industria Logística Grado 2º.....	0,991
Industria Grande	-

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

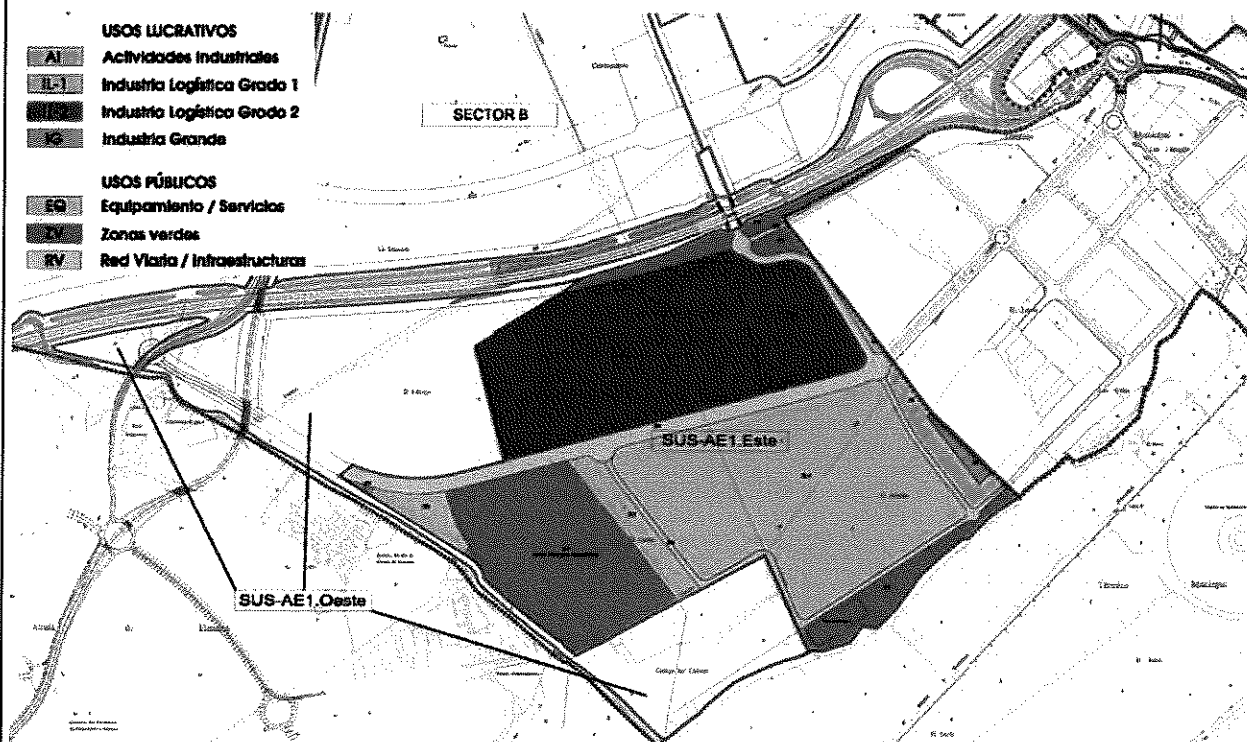
Código
SUS-AE1.Este

Página 2 de 8

6- Superficies de Redes

		SUS-AE1.Este	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red Local	Zonas Verdes	53.655	-	11,25
	Equipamiento/Servicios	4.562	-	0,96
	Total Redes Locales	58.217	-	12,21
Red General	Zonas Verdes	242.988	910.099	41,2
	Equipamientos	21.315	547.377	24,6
	Infraestructuras	127.969	701.652	31,3
	Total Redes Grales.	392.272	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	36.720	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	36.720	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		428.992	2.603.950	117,1

7- Esquema de Ordenación



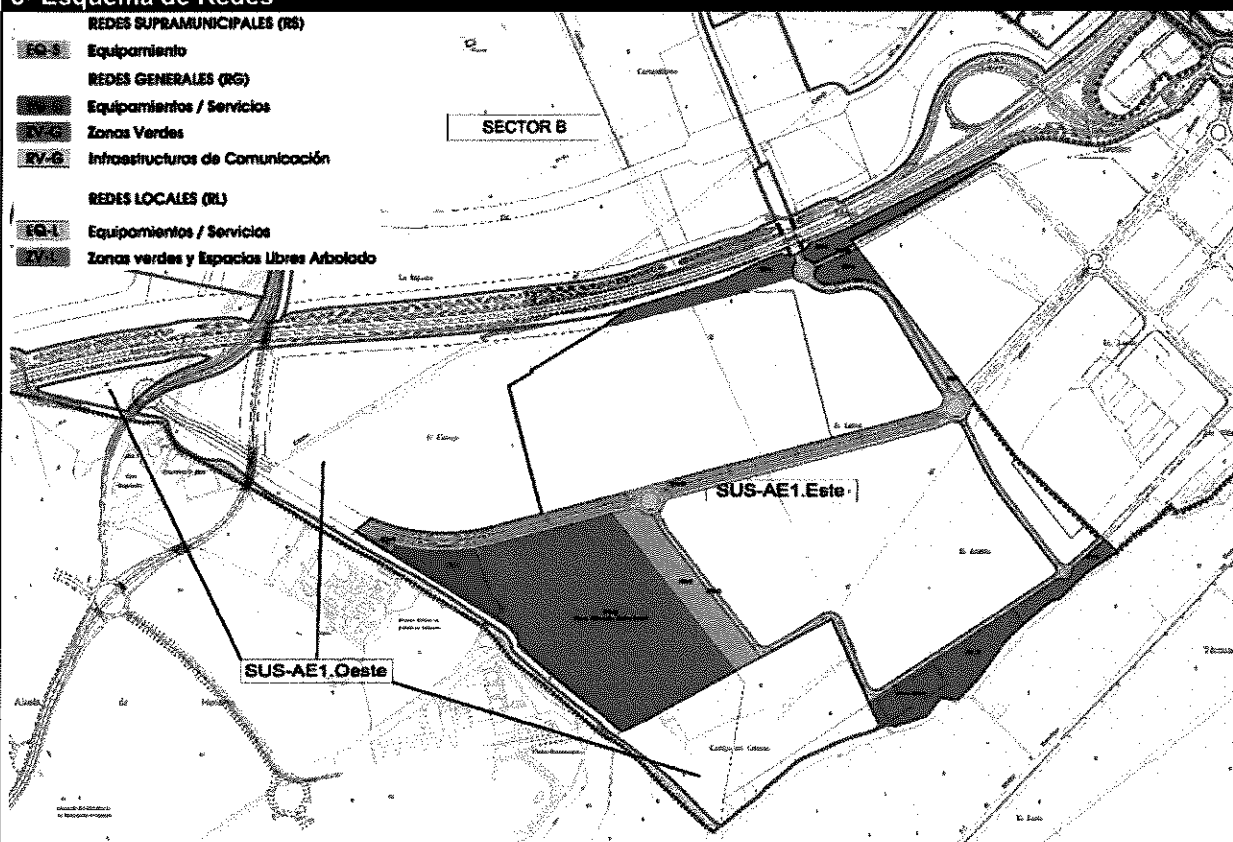
Este sector incorpora la ordenación pormenorizada en los términos señalados en el artículo 42.5 de la Ley 9/2001.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 3 de 8

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

- Eje principal de conexión con el Sector SUS-AE.1.Oeste y los desarrollos industriales del Este, en torno al que se estructura el Sector.
- Ubicación de zona de equipamiento general en la zona Oeste del sector y de equipamiento supramunicipal en la zona central.
- Zona verde lineal en relación con las terrazas fluviales al Sur donde se ubicará una balsa de laminación de aguas pluviales para la regulación del flujo de vertido a cauce.
- Gran parque vinculado a la zona húmeda estacional en la zona Oeste del Sector, que deberá desarrollarse a través de un Plan Especial y un Proyecto Específico de protección ambiental conjuntamente con la parte incluida en el Sector colindante SUS-AE.1.Oeste.
- Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad de la R-2, establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se prohíbe la edificación en el interior de la zona de limitación a la edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la citada Ley.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 4 de 8

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Conexión del Sector con el Sector SUS-AE.1.Oeste y la M-121.
- Conexión y continuidad con el viario estructural del SAU-13.
- Conexión, a través de un paso bajo la radial R-2, con los nuevos desarrollos residenciales del núcleo de Meco. El acondicionamiento de este paso inferior, así como la ejecución de la glorieta que conecta con él, requerirá, antes de su ejecución, de autorización previa por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.
- Se desviarán o soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo, localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el EDPG:
 - Nuevo centro de reparto (CR-1).
 - Línea MT que une el CR-1 del Sector con la ST
 - 29,92% del desvío línea D/C ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv (1ª fase)
 - 68,8% del desvío o soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - 68,8% del soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 68,8% del retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - 68,8% de la renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - 68,8% de la EBAR para aguas residuales / tubería impulsión/ cámara de rotura
 - % de las obras de red colectores generales de aguas pluviales que establezca el nuevo Estudio Hidrológico del municipio para la ejecución de las balsas de laminación de aguas pluviales
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- La ejecución de servicios públicos que afecten a la autopista R-2 mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y, en caso de paralelismo, deberán ubicarse fuera de los terrenos de Dominio Público.
- Las redes de evacuación del Sector no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de la R-2, y las futuras obras de ejecución del Sector no deberá afectar al drenaje actual de la autopista R-2.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 5 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se localizarán zonas de laminación al aire libre de las aguas pluviales, que respondan a los criterios de capacidad hídrica incluidas en el Plan General, tratándose dichas áreas de forma complementarias e integrada en el parque lineal o en zonas de espacios libres dentro del Sector.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el EDPG.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a la integración y protección de la zona húmeda estacional, definida como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, en los Sectores SUS-AE1.ESTE y SUS-AE1.OESTE, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial para el desarrollo del parque vinculado a la zona húmeda estacional y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de esta zona húmeda se redactará con las siguientes premisas:
 - Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
 - Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
 - Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
 - Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 6 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.

- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.

Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 7 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Instalación de superficies drenantes.
- Control de zonas con indicios de contaminación.
- Seguimiento Ambiental: Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:
 - Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
 - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Gestión de los residuos generados.
 - Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
 - Control de la contaminación acústica.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Este

Página 8 de 8

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el EDPG, serán sufragados en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Se deberá garantizar el desarrollo de los viarios estructurantes de conexión con la M-121 y de acceso desde el SAU-13, así como la ejecución del parque vinculado a la zona húmeda estacional y su Plan Especial. En este sentido, el Ayto. propondrá la negociación y aprobación, en su caso, de los Convenios de ejecución que garanticen estas determinaciones.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya garantizado la ejecución de las obras indicadas en el punto anterior y se haya garantizado la ejecución de las acciones imputadas en el EDPG.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 1 de 8

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	602.293 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	37.336 m ²
Superficie de redes Generales	157.207 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	194.543 m ²
Superficie edificable máxima	216.282 m ² c
Superficie edificable máxima homogeneizada	215.199 m ² cuc
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	1er CUATRIENIO

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento Unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
10% de Cesión Municipal*	21.519,90 m ² cuc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

3- Objetivos	
• Completar la Ordenación de su gran Área de Actividad Económicas, iniciada con el SAU-13. • Dotar al municipio de un soporte logístico de primera envergadura y de gran calidad, con rango supramunicipal.	

4- Usos Lucrativos		
Usos Pormenorizados	Tipologías	Edificabilidad
Industria Logística Grado 2º	Aisladas, pareadas y adosadas	63.787
Industria Logística Grado 3º	Aisladas, pareadas y adosadas	111.193
Industria Logística Grado 4º	Aisladas, pareadas y adosadas	41.382

5- Coeficientes de Ponderación	
Industria Logística Grado 2º	0,991
Industria Logística Grado 3º	0,995
Industria Logística Grado 4º	1,000

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

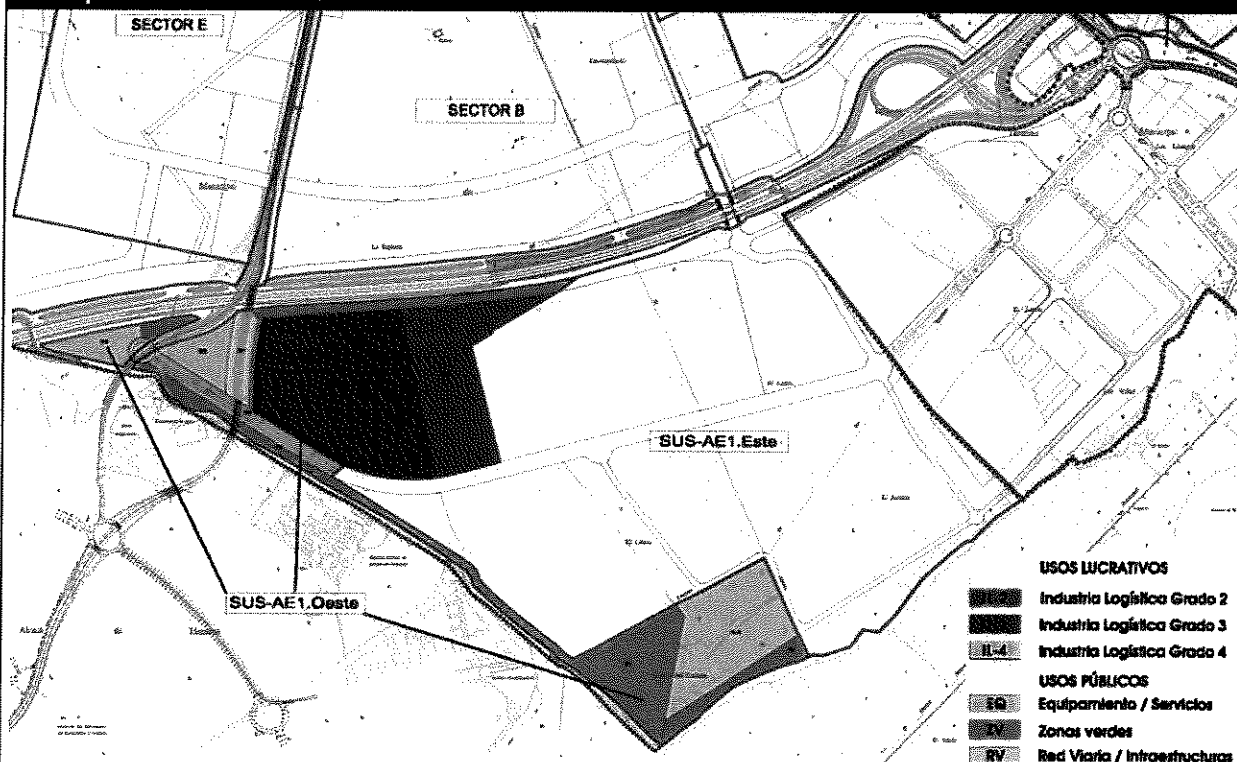
Código
SUS-AE1.Oeste

Página 2 de 8

6- Superficies de Redes

		SUS-AE1.Oeste	TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)
Red Local	Zonas Verdes	39.452	-	18,24
	Total Redes Locales	39.452	-	18,24
Red General	Zonas Verdes	108.676	910.099	41,2
	Equipamientos	20.838	547.377	24,6
	Infraestructuras	27.693	701.652	31,3
	Total Redes Grales.	157.207	2.159.110	97,1
Red Supramunicipal	Dotaciones	37.336	342.773	15,4
	VIS	0	102.067	4,6
	Total Redes Supra	37.336	444.840	20,0
Total REDES en A.R. del SUS		194.543	2.603.950	117,1

7- Esquema de Ordenación



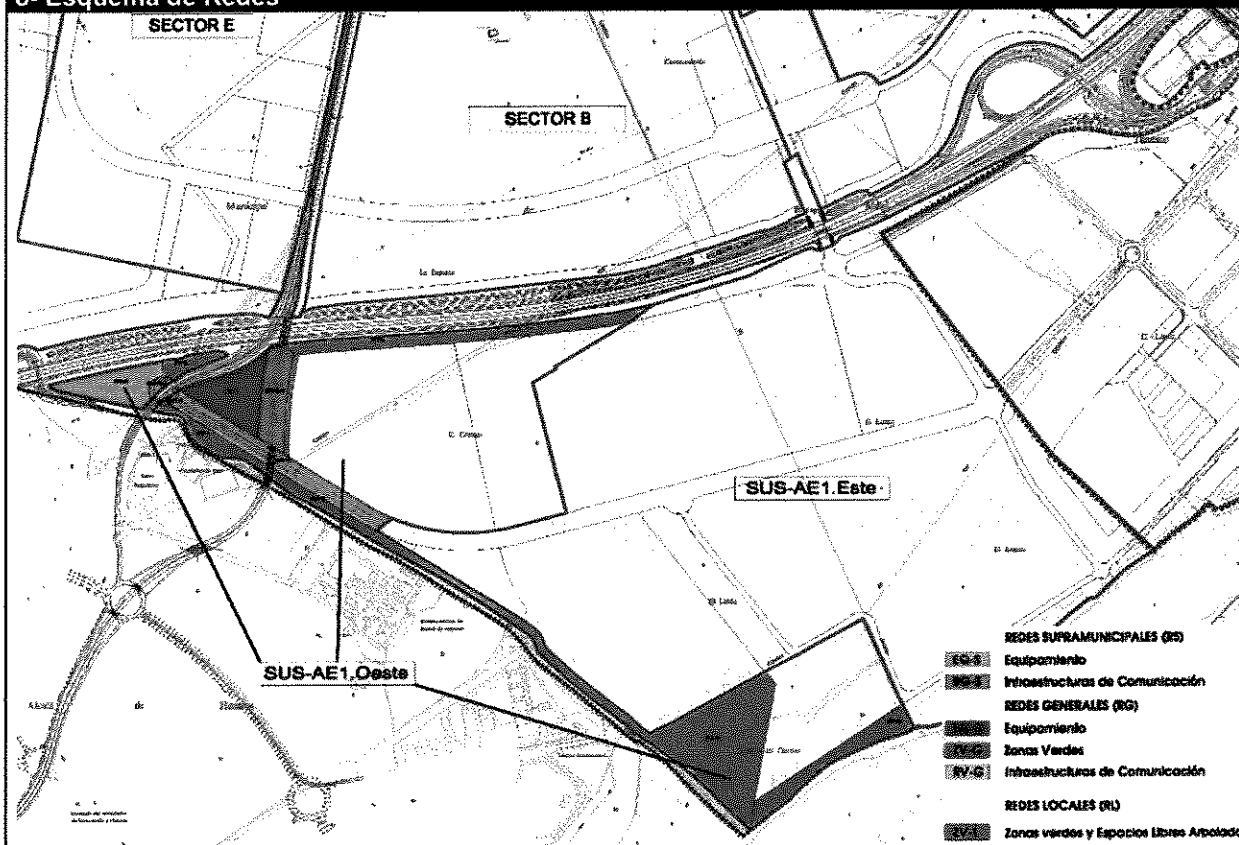
Este sector incorpora la ordenación pormenorizada en los términos señalados en el artículo 42.5 de la Ley 9/2001.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 3 de 8

8- Esquema de Redes



9- Determinaciones estructurantes de Ordenación

- Eje principal de conexión con la carretera M-121 y el Sector SUS-AE.1.Este, en torno al que se estructura el Sector.
- Ubicación de zona de equipamiento general y otra supramunicipal en la zona Oeste del sector.
- Zona verde lineal en relación con las terrazas fluviales al Sur.
- Gran parque vinculado a la zona húmeda estacional en la zona Sur del Sector, que deberá desarrollarse a través de un Plan Especial y un Proyecto Específico de protección ambiental conjuntamente con la parte incluida en el Sector colindante SUS-AE.1.Este.
- Deberán respetarse la zona de servidumbre, la zona de afección y la zona de limitación a la edificabilidad de la R-2, establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se prohíbe la edificación en el interior de la zona de limitación a la edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la citada Ley.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 4 de 8

10- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Conexión del sector con el Sector SUS-AE.1.Este y la carretera M-121.
- Conexión y continuidad con el viario estructural del SUS-AE.1.Este.
- Se desviarán o soterrarán las líneas de Alta Tensión que discurren por el Sector, de acuerdo con el Plan Director que, en desarrollo del Plan General, se incorpora al mismo localizando, en su caso, los suelos reservados para conformar pasillos en la zona de afección de la R-2.
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el EDPG:
 - 14,08% del desvío línea D/C ST Meco-ST Arroyo de la Vega 220 kv (1ª fase)
 - 31,2% del desvío o soterramiento línea S/C línea 2 ST Meco-Alcalá 132 kv
 - 31,2% del soterramiento línea S/C línea 7 ST Meco-ST Torrejón-ST Alcalá 66 kv
 - 31,2% del retranqueo de tubería 500 mm propiedad de M.A.S
 - 31,2% de la renovación tramo 800 mm desde SAU-8 por SUS-A, SUS-B
 - 31,2% de la EBAR para aguas residuales / tubería impulsión/ cámara de rotura
 - % de las obras de red colectores generales de aguas pluviales que establezca el nuevo Estudio Hidrológico del municipio para la ejecución de las balsas de laminación de aguas pluviales.
 - Depósito 3 regulación de riego aguas recicladas (zona 3)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.2)
 - Carril bici urbano integrado en la acera
 - Contenedores soterrados
- La ejecución de servicios públicos que afecten a la autopista R-2 mediante cruzamiento o paralelismo, deberán ser previamente autorizadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y, en caso de paralelismo, deberán ubicarse fuera de los terrenos de Dominio Público.
- Las redes de evacuación del Sector no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de la R-2, y las futuras obras de ejecución del Sector no deberá afectar al drenaje actual de la autopista R-2.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 5 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Las actuaciones dentro del ámbito darán cumplimiento a las prescripciones contenidas en la legislación medio ambiental vigente.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios principales y que determine el EDPG.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Los espacios que resulten entre carreteras y vías de servicio podrán destinarse a alojar elementos de mejora de las condiciones acústicas y atmosféricas, en los términos que señale la legislación medio ambiental y de carreteras.
- Será de aplicación la regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica vigente en la Comunidad de Madrid.
- En cuanto a la integración y protección de la zona húmeda estacional, definida como Red General de Zonas Verdes, al objeto de realizar una definición más detallada de las medidas correctoras que deberán implantarse, se remitirá el desarrollo y definición de las mismas, en los Sectores SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste, a un Plan Especial conjunto que defina el proyecto de acondicionamiento ambiental a realizar y su plan de vigilancia. Este Plan Especial para el desarrollo del parque vinculado a la zona húmeda estacional y para el desarrollo de un proyecto de integración y conservación de esta zona húmeda se redactará con las siguientes premisas
 - Diseñar un espacio que permita mantener la estructura, funcionalidad y valores ambientales de la zona húmeda actual, respetando al máximo o mejorando sus características hídricas, florísticas y faunísticas.
 - Elaborar un esquema urbanístico y topográfico que permita la salvaguarda de las características geomorfológicas del espacio, evitando la homogeneización del mismo y favoreciendo el establecimiento de diferentes nichos ecológicos, de tal manera que haya zonas con varias profundidades, se favorezca la existencia de islas y playas y el dinamismo en el flujo de agua. Es decir, diseñar un espacio complejo que ofrezca los requerimientos ambientales que necesitan las especies que utilizan la zona. Se debe evitar, especialmente, el diseño de una charca profunda y homogénea que no ofrezca los requerimientos ambientales necesarios para las actuales especies que habitan y crían en el humedal.
 - Garantizar que el aporte de aguas pluviales, o de otro tipo, provenientes del diseño de los sectores garantice un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales. Para ello se elaborará un estudio hidrológico completo de los sectores que permita establecer un modelo acorde con las premisas ambientales del espacio.
 - Se realizará un estudio hidrológico específico para la alimentación de la zona húmeda, donde se analicen los balances hídricos, las superficies de recarga, la capacidad de recarga del acuífero subyacente y el ritmo de evaporación y desecación, por lo que se dimensionarán los colectores de aguas pluviales que alimentarán a la zona húmeda en la cantidad justa, permitiendo su supervivencia

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 6 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- En cuanto a la calidad del agua que llegue a la zona húmeda, se justificará que sea procedente de aguas pluviales, evitando la llegada de aguas residuales, aunque presenten dilución. Se propone la recogida de aguas pluviales hasta una primera balsa de decantación, que podría situarse entre el espacio del nuevo vial y el equipamiento general propuesto.
- Complementariamente, se generarán zonas de morfología variada y profundidades diversas, constituyendo un reservorio, con una lámina permanente de agua y que podrá situarse en la zona verde del Sector SUS-AE1.Oeste y al norte de la propia zona húmeda con la que tendría continuidad. Se constituirán tres tipos de espacios, un área emergida remodelada, una zona palustre y la propia zona húmeda.
- Diseñar un proyecto que permita que esta zona cumpla las funciones de conservación de la biodiversidad y a su vez sirva de espacio referente para el desarrollo de proyectos de naturaleza ambiental, sobre todos los ligados a la educación ambiental.
- Diseñar un esquema de los espacios limítrofes que sea acorde con la singularidad del espacio central, favoreciendo la existencia de un colchón de protección visual, a través del diseño y mantenimiento de motas arboladas.
- Establecer un diseño donde se mantenga la protección visual a través de motas u otros sistemas, y donde se garantice un uso acorde con las características ambientales del espacio, disminuyendo al máximo las zonas de aceras e instalaciones en las zonas más cercanas al espacio.

Para ello, el vial al Norte de la zona húmeda deberá incorporar un talud en la franja coincidente con la zona húmeda, al objeto de proteger visualmente la zona húmeda.

- Diseñar un proyecto de iluminación que permita la compatibilidad con el sistema ambiental de la zona húmeda, evitando el exceso de iluminación nocturna en las zonas cercanas al humedal.

Con carácter general, para la protección del medio nocturno se reducirá la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

- Elaborar un plan de vigilancia ambiental que controle las actuaciones en la zona, evitando impactos y perturbaciones sobre las especies que utilizan el área y permitiendo establecer las medidas preventivas y correctoras durante las fases de obra tanto en la propia zona como en las parcelas limítrofes.
- Evitar las actividades perturbadoras que interfieran o perturben a las especies de la zona, especialmente evitando y prohibiendo la caza.
- Diseñar un esquema de restauración vegetal y de ajardinamiento que favorezca el mantenimiento de las especies más interesantes del área, que sea compatible y que colabore en mejorar la situación ambiental del espacio, empleando especies propias de estas zonas, autóctonas, con bajo mantenimiento y adaptadas a este tipo de espacios.

Las especies elegidas para la plantación serán autóctonas con especies resistentes a la sequía y a las condiciones climatológicas cambiantes. Se deberán integrar en el paisaje.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 7 de 8

11- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- Elaborar un plan de mantenimiento de la zona que fomente, por un lado, la sostenibilidad del espacio, que además sea predictivo en la resolución de las situaciones futuras, y que compagine la sostenibilidad ambiental como la económica.
- Se definirán usos orientados a la conservación y mejora de la cubierta vegetal, de la fauna y de la calidad de las aguas.
- En cuanto a los residuos, se limpiará el acceso a la zona húmeda y deberá quedar garantizada la correcta gestión de los mismos, evitando su depósito incontrolado y permanencia en las proximidades de la laguna, protegiéndose el acuífero de la contaminación.
- Instalación de superficies drenantes.
- Control de zonas con indicios de contaminación.
- Seguimiento Ambiental: Además del cumplimiento del Plan de vigilancia Ambiental incluido en el Plan General de Meco de manera especial, se contemplarán y desarrollarán las medidas a adoptar en los siguientes aspectos:
 - Se realizará un seguimiento continuado de las labores de restauración de la zona húmeda estacional enunciadas anteriormente efectuándose controles con periodicidad adecuada.
 - Control del aporte de aguas pluviales provenientes del diseño de los sectores, un ciclo hidrológico de la zona húmeda que fomente un esquema estacional, con subidas y bajadas del nivel del agua, que favorezca la biodiversidad y los valores ambientales.
 - Depuración de aguas residuales.
 - Gestión de los residuos generados.
 - Se describirán los impactos residuales previsibles tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
 - Control de la contaminación acústica.

FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Código
SUS-AE1.Oeste

Página 8 de 8

12- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y/o traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el EDPG, serán sufragados en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Se deberá garantizar el desarrollo de los viarios estructurantes de conexión con la M-121 y de acceso desde el SAU-13, así como la ejecución del parque vinculado a la zona húmeda estacional y su Plan Especial. En este sentido, el Ayto. propondrá la negociación y aprobación, en su caso, de los Convenios de ejecución que garanticen estas determinaciones.
- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización estará vinculada a que previamente se haya garantizado la ejecución de las obras indicadas en el punto anterior y se haya garantizado la ejecución de las acciones imputadas en el EDPG.

13- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes

- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere.
- El planeamiento de desarrollo será remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.