

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**81****VILLANUEVA DEL PARDILLO****URBANISMO**

El Excmo. Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 2 de septiembre de 2026, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual número 5, del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, en el ámbito del Sector SUZ I-10 “Urbanización las Vegas”.

Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de 9 de septiembre de 2026 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 215).

Por su parte, la resolución del director general de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se acuerda hacer público el Informe Ambiental Estratégico de la modificación, fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de 21 de abril de 2022 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 94).

A tenor de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación, se publica el contenido normativo de la modificación, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid:

**NORMAS URBANÍSTICAS. HOJAS MODIFICADAS DEL PGOU:**

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en las áreas A y B.

**7.5.3.2.- Nuevos descubrimientos**

En áreas en las que se han descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que

documento debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

- a) Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.
- b) No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cms.
- c) En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.
- d) Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con la consideración de dotación o equipamiento para el municipio.

#### 7.5.3.3.- Definición de las áreas

Las áreas arqueológicas a las que se refiere el artículo 7.5.2 se encuentran recogidas en el plano correspondiente a escala 1:10.000, "Áreas de protección arqueológica".

**ART. 7.6.- Medidas de protección ambiental y en relación con las infraestructuras, en el ámbito de la modificación puntual nº 5 "Las Vegas".**

#### **ART. 7.6.1.- Medidas adoptadas por la propuesta urbanística**

##### **1) Medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático.**

##### **1.1) Medidas de ahorro energético en instalaciones de alumbrado urbano.**

Las instalaciones de alumbrado estarán encaminadas a la disminución de la intensidad de luz, control del momento de apagado, correcta altura y orientación de los focos, todo ello para evitar la dispersión lumínica y el despilfarro de energía. Las medidas a adoptar por el alumbrado público serán las siguientes:

- Se dará cumplimiento a la Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del ahorro y Eficiencia Energéticos derivados de Instalaciones de iluminación. Asimismo, y en relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Se deberán instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, detectores de presencia, etc.).
- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Se estudiará la implantación de sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la

reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético, allí donde pueda ser de utilidad.

- El diseño de la red de iluminación cuidará del posicionamiento, orientación y focalización de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Excepto en puntos donde exista una específica necesidad de iluminación ornamental, el haz luminoso se concentrará en el hemisferio inferior de cada luminaria y hacia el interior del sector, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
- La altura de los báculos y la selección de la luminaria se adecuará al tipo de iluminación que se persiga de manera que se disminuya al máximo el haz de luz que salga fuera de la zona a iluminar.
- En todo caso, las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%, excepto en caso de interés histórico o artístico. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación “de abajo hacia arriba”, excepto en casos de interés histórico o artístico.
- Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Quedan prohibidos los dispositivos aéreos de publicidad nocturna.
- Las farolas, báculos y luminarias a colocar en la urbanización serán las que determine el Ayuntamiento en cada caso.

Además de las medidas indicadas, en la medida de lo posible se analizará la adopción de todas aquellas medidas recogidas en la “Guía para la Reducción del Resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Con estas medidas se consigue disminuir el consumo energético, al aumentar la eficacia de las luminarias y disminuir la contaminación lumínica por dispersión a la atmósfera de un exceso de intensidad lumínica.

### ***1.2) Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en uso residencial colectivo, terciario y equipamientos.***

Los proyectos de edificación deberán incorporar, preferentemente, las siguientes medidas en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse los motivos por los que no se han adoptado:

- Los nuevos edificios dispondrán de contadores individuales de agua con mecanismos para el máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal en grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores del caudal de las duchas u otros).

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de mecanismos para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.
- En los cuartos de baño de cualquiera de los edificios de este ámbito, se deben emplear griferías economizadoras de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas:
  - Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
  - Economizadores de chorro.
  - Mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios ( $P = 2.5\text{kg/cm}^2$ ,  $Q_{\text{máx}} = 8\text{ L/min}$ ).
  - Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.
  - Aislamiento de tuberías de agua caliente que alimentan lavabos o duchas, para disminuir el consumo hasta la obtención de la temperatura óptima.
  - En edificios de uso público se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia permitiendo limitar los volúmenes de descarga a 1 l. Las duchas de estos edificios deben disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben dotarse de grifería de tiempo de descarga, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.
- En las cocinas colectivas de los equipamientos se utilizarán grifos de tipo pistola, con parada automática al no ser usados.
- Los proyectos de instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción contarán con un sistema de recirculación para recuperación de agua.

### **1.3) Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en urbanización.**

- Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de abastecimiento de agua potable.

### **1.4) Medidas de ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en espacios libres y zonas verdes.**

Los proyectos de urbanización deberán incorporar, preferentemente, las siguientes medidas y criterios en el diseño de las zonas verdes. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse los motivos por los que no se han adoptado.

- Se prohíbe la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. En cualquier caso, se utilizarán especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos como recurso básico del ajardinamiento a realizar.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua empleado en las zonas verdes, se incluirán especies autóctonas, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.
- Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
- Se instalarán sistemas de Riego automático dotados de las siguientes medidas:
  - Programadores adaptables a las diferentes estaciones y regímenes de lluvia con detectores

de lluvia / humedad en el suelo.

- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
- Instalación de detectores de humedad en el suelo.
- Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.
- En el Sistema General no ocupado por los viales y la zona verde de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten provisionalmente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir con la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

#### ***1.5) Medidas relacionadas con el diseño de la edificación residencial colectiva y equipamientos: arquitectura bioclimática.***

Se priorizará la arquitectura bioclimática, o bioconstrucción, de elevada eficiencia energética, que es aquella que tiene por objeto la consecución de un gran nivel de confort térmico mediante la adecuación del diseño, la geometría, la orientación y la construcción del edificio a las condiciones climáticas de su entorno. Se trata, pues de una arquitectura adaptada al medio ambiente, sensible al impacto que provoca en la naturaleza, y que intenta minimizar el consumo energético y con él, la contaminación ambiental.

Los proyectos de edificación deberán incorporar, preferentemente, las siguientes medidas en las nuevas edificaciones. En caso de que no sean implementadas, deberá justificarse adecuadamente los motivos por los que no se han adoptado.

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Estudio de soleamiento y optimización de la orientación solar y de las condiciones de ventilación natural.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.
- Se incorporarán dispositivos de sombreado de ventanas.
- Las fachadas (aberturas y forma) y la distribución interior del edificio se diseñarán para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural. Asimismo, es necesario obtener una distribución de espacios interiores que tenga en cuenta cada una de las orientaciones y asigne conscientemente en uso de cada espacio en función del soleamiento esperado.
- Se considerará el color de la fachada de los edificios como un factor del confort térmico, ya que influye sobre la absorción de la radiación solar incidente. Así los colores claros protegen mejor del calor mientras que los oscuros conllevan un calentamiento mayor de la fachada y, por tanto, una mayor transmisión al interior.

#### ***1.6) Otras medidas de ahorro en edificación residencial colectiva.***

Sistemas de calefacción

- Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste, en las edificaciones colectivas a desarrollar.
- En el caso de que no sea posible el empleo de estos sistemas de calefacción colectivo, utilización de calderas de calefacción y agua caliente de tipo de bajo consumo (calderas de condensación y calderas de baja temperatura).
- Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria

- Los proyectos edificatorios potenciarán el uso de energías renovables para mejorar la eficiencia energética de los edificios utilizando captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción, de acuerdo con el Código Técnico de Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, modificado por la Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE «Ahorro de Energía». Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Con independencia del obligado cumplimiento de las determinaciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación, se recomienda seguir las indicaciones establecidas en la “Propuesta de Ordenanza Municipal de captación de energía solar para usos térmicos” desarrollada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Mejora del Aislamiento

- Se instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas.

Otras medidas a adoptar en las edificaciones del ámbito

- Se contemplarán medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos. En esta línea, posibles medidas serían las siguientes:
  - Se instalarán ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activen únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.
  - Adopción de criterios de bioconstrucción, con técnicas que garanticen un ahorro energético y una mejora en la salud ambiental y de los propios usuarios. Para ello se utilizarán materiales no contaminantes ni tóxicos, que sean, en la medida de lo posible,

- renovables, reutilizables y reciclables, así como económicos, ecológicos y ergonómicos.
- Correcto aislamiento de las cubiertas, así como evitar incluir elementos de ganancia solar (lucernario, claraboya, etc.) que no estén adecuadamente sombreados durante el verano.

## 2) Medidas de protección acústica.

- Puesto que no se prevén afecciones acústicas de ningún tipo en la situación acústica postoperacional, no sería necesaria la aplicación de medidas preventivas ni correctoras a considerar en el desarrollo del ámbito.
- Únicamente, y con carácter preventivo, en el caso de las parcelas de equipamiento previstas al Sur del sector, donde en caso de preverse equipamientos de tipo e (y sólo en ese caso) se debería atender a la existencia de las franjas de afección previstas, recurriendo a las medidas correctoras que se estimen oportunas en los correspondientes proyectos (apantallamiento, retranqueos de la edificación, distribución de usos internos, aislamientos, etc.).
- Se respetará la tipología acústica de la zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas de acuerdo con el RD 1367/2007, siendo también de aplicación lo contemplado en la ordenanza reguladora en materia de prevención de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo.
- Para el ámbito del AA-1, donde se prevé la ejecución de nuevo viario interno (de carácter puramente local y de acceso) así como para posibles futuras renovaciones de los pavimentos en el viario existente en la zona consolidada (antigua UE-1), se proponen las siguientes recomendaciones:
  - Los materiales que conformen las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
  - Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
- A modo de recomendación, y en la medida de lo posible, se adoptarán las siguientes recomendaciones:
  - La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, fuera del horario nocturno, es decir, entre las siete y las veintitrés horas.
  - Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
  - Se utilizarán sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire, barredoras mecanizadas, etc.
  - Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos se dispongan en superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

## 3) Medidas para la protección de los suelos.

- Industria papelera “La Paquita”:

Dado que se trata de una actividad sometida al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán presentar el preceptivo Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante del suelo. La actividad estará igualmente sujeta a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Cualquier actividad potencialmente contaminante del suelo que estuviese en funcionamiento en el ámbito ha de acreditar, con anterioridad al establecimiento de cualquier nuevo uso del suelo en los terrenos que ocupasen, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados 4 y 5 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados

Deberá procederse, con carácter previo a la implantación de los usos previstos en la modificación puntual para los suelos en los que se localizan, a su retirada y posterior gestión de acuerdo con las prescripciones de la normativa vigente, ya que constituyen un flagrante vertido incontrolado de residuos. En particular, los residuos detectados en el subsuelo del sector oriental de las actuales instalaciones de LA PAQUITA S. L. se habrán de someter al proceso de retirada y gestión de acuerdo con sus características, llevándose a cabo tales actuaciones, ya sea en el marco de los trabajos de elaboración del Informe de Situación del Suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante al que se refiere el artículo 3.4 del antedicho Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, o, si ello fuera posible, con anterioridad al cese de la actividad, dada su cercanía al cauce del río Guadarrama. Una vez retirados, deberá verificarse la calidad de los suelos subyacentes a los mismos.

Deberá llevarse a cabo un análisis cuantitativo/cualitativo de los riesgos acorde al uso futuro establecido, con especial consideración respecto a áreas que alberguen o tengan como usuarios a población vulnerable: centros educativos, centros sanitarios, centros sociales, áreas recreativas, áreas de juego infantil y otros establecimientos con gran afluencia de público.

- En el caso de que durante las obras de urbanización y/o edificación apareciesen acopios de residuos, deberá procederse a la retirada y correcta gestión de los mismos, debiendo realizar una investigación inicialmente de tipo visual, verificando el carácter inerte de los mismos, y empleando métodos de análisis en laboratorio en caso de advertir la presencia de sustancias o elementos potencialmente contaminantes.  
Si de tales estudios se dedujese que existen indicios de contaminación, se procederá a la realización de los correspondientes estudios de análisis y valoración de riesgos, que determinen si las concentraciones de sustancias contaminantes presentes resultan o no compatibles con los usos previsto en la Modificación Puntual, proponiendo, en el caso de que los niveles de contaminación no resulten admisibles, la correcta gestión y/o tratamiento de los residuos y suelos presentes en las áreas estudiadas.  
Desde el punto de vista sanitario, en el caso de que apareciesen residuos con presencia de fibra de vidrio, fibras minerales artificiales, y principalmente placas de fibrocemento con amianto, el personal que ejecute los trabajos deberá poseer la formación adecuada y

acometer las medidas de protección personal y colectiva que correspondan y particularmente respecto al amianto, su manipulación, retirada y gestión será realizada obligatoriamente por empresas especializadas y registradas en el Registro de Empresas con Riesgo de Amianto (RERA).

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

#### 4) Medidas para la protección del medio hidrológico.

- Las redes de saneamiento propuestas para la parte no desarrollada del Sector “Las Vegas” (suelo urbano no consolidado, ámbito AA-1 “La Paquita”) serán de tipo separativas, por lo que existirán dos tipos de redes que recogerán las aguas residuales y las aguas pluviales de manera separativa.
- Lo caudales a generar en el ámbito de suelo urbano no consolidado “AA-1”, se evacúan por medio de la acometida Fec2, al Emisario de la margen derecha de río Guadarrama, de 1000mm de diámetro.
- Las aguas fecales o residuales, serán evacuadas hacia a la E.D.A.R. de Guadarrama Medio para ser tratadas y depuradas.
- El vertido inicialmente previsto al arroyo Boleros, al sureste del ámbito, será sustituido por el vertido previsto al otro margen de la M-509, al río Guadarrama. Esta solución, en todo caso, deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Tajo con carácter previo a su ejecución.
- En el ámbito AA-1 “La Paquita”, sin urbanizar, con el objetivo de conseguir una gestión sostenible de las aguas de escorrentía, en el intento de no modificar sustancialmente la hidrología natural de los terrenos, se valorará y diseñará en el correspondiente proyecto de urbanización definitivo, la aplicación e instalación de sistemas de drenaje sostenible para minimizar los efectos del posible incremento de aguas pluviales, por el incremento de las escorrentías debido al desarrollo del ámbito.  
Para ello se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias, tales como superficies y acabados permeables, y otras técnicas, de manera de reducir el eventual incremento del riesgo de inundación, con ello los valores obtenidos de caudales pluviales se verán reducidos notablemente.

#### Condiciones sobre afección a cauces públicos:

- Protección del estado natural de los cauces  
El planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.  
En caso de que se produzca algún tipo de afección se seguirá el criterio general de mantener los cauces afectados en un estado lo más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto en cualquier caso y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, de conformidad con el art. 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve dicho planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten, que sean de aplicación.

- Obras e instalaciones en dominio público hidráulico

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el art. 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el art. 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el art. 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de este Organismo para su ejecución.

Dicha autorización previa de este Organismo será exigida a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concorra alguna de las causas señaladas en el art. 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

- Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el art. 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

- Nuevas urbanizaciones

En el caso concreto de las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, tal y como establece el art. 126 ter, apartado 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

#### Condiciones sobre vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento:

En la solicitud de autorización de vertidos se deberá presentar documentación sobre los aliviaderos y los puntos de vertido, en la que se definan de manera más precisa las características de las obras a ejecutar con el fin de realizar una valoración sobre la afección al dominio público hidráulico y al cauce del arroyo del Prado.

En relación a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas, se informa que las obras planteadas no deberán disminuir la capacidad hidráulica del cauce, ni modificar sustancialmente su sección natural. Estas obras se realizarán siempre sin interferir en la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de uso público. En este sentido, no se

permitirán estructuras (arquetas, etc.) en la zona de servidumbre. Las actuaciones de protección (aletas, etc.) asociadas al desagüe no deberán sobresalir de la rasante del terreno y se deberá prestar especial precaución en restituir, tras las excavaciones, el perfil del terreno a su estado original.

- Carácter separativo de las redes de saneamiento

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales. En caso contrario, se deberá justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento unitarias para aguas residuales y de escorrentía, debiendo plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

- Afecciones de las infraestructuras de saneamiento a terrenos de dominio público hidráulico

Los colectores que se prevean en el entorno de los cauces, deberán discurrir, en cualquier caso, sin ocupar terrenos de dominio público hidráulico, con la única excepción de posibles cruces en puntos concretos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el art. 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Afección a los cauces receptores

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación postoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

- Incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el art. 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

- Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración

Los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el art. 245 y siguientes del

Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tajo no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Condiciones sobre afección a zonas protegidas:

- Zonas protegidas por abastecimiento

Conforme a lo establecido en el art. 99 bis del Texto Refundido de la Ley de Aguas, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener las previsiones adecuadas para garantizar la no afección a los recursos hídricos de las zonas en las que se realiza una captación de agua destinada a consumo humano o esté prevista su utilización para ese fin en el plan hidrológico de la demarcación, así como a las masas de agua declaradas de uso recreativo, incluidas las zonas declaradas aguas de baño y los perímetros de protección que al efecto se establezcan por la Administración Hidráulica.

Normativa aplicable:

Texto refundido de la Ley de Aguas Colaboración con las Comunidades Autónomas: art. 25.4 Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Condiciones sanitarias:

Respecto de la implantación del parque inundable en el arroyo de Los Boleros, esté no podrá incluir zonas de juegos, paseo, estanciales u otras de uso público para la población en general, diseñándose con un carácter meramente paisajístico. Además, el futuro proyecto requerirá un informe sanitario-ambiental específico, para regular aspectos como plagas, depuración o reutilización del agua, etc.

**5) Medidas de protección del arbolado.**

- Deberá darse cumplimiento a las determinaciones recogidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.
- Con independencia del cumplimiento de dicha Ley, en las parcelas destinadas a equipamientos o usos terciarios se preservarán las manchas de arbolado autóctono que se detallan en el plano nº 5.- Medidas de protección ambiental del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual, y que se corresponden con los ejemplares o grupos de mayor madurez.
- Asimismo, en el ámbito de la AA-1 “La Paquita”, se establece la necesidad de preservar los ejemplares de *Pinus pinea* identificados en el plano nº 5.- Medidas de protección ambiental del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual.
- Estas medidas garantizan el mantenimiento de los ejemplares autóctonos de mayor edad (y por tanto los de mayor dificultad para sobrevivir al trasplante) una vez se desarrollen las

parcelas destinadas a equipamientos y uso terciario.

- Los ejemplares que se vean afectados y sea viable su trasplante, podrán trasplantarse a otra ubicación dentro de alguna de las zonas verdes del propio ámbito.
- Por último, y en cuanto a la formación encinar situada en el interior de la zona verde central del ámbito., deberá preservarse en un estado lo más naturalizado posible. En esta masa únicamente se permitirán desbroces tendentes a minimizar el riesgo de incendio, y resalvos de conversión que permitan la evolución de esta formación hacia una masa bien desarrollada.

#### **6) Medidas para el diseño de zonas verdes.**

- Se plantarán especies autóctonas, adaptadas a las condiciones climáticas locales.
- Los proyectos de urbanización reservarán espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo. Asimismo, se tendrá en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, y se comprobará que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni hipotequen el desarrollo del arbolado y que no se dificulten las condiciones de acceso y emplazamiento de servicios de emergencia.
- Los alcorques se dimensionarán suficientemente, ajustándose al porte de la planta desde unas dimensiones mínimas de 1 m. x 1 m. (o diámetros de 1,2 m. en circulares) para árboles de pequeño porte y de 1,5 m. x 1,5 m. para las especies de porte medio y gran porte. Se preverá un tratamiento orgánico suficiente del suelo del interior del alcorque previo a la plantación del arbolado y se facilitará la permeabilidad del suelo y la captación de pluviales por el alcorque.
- En la disposición de las especies escogidas para las zonas verdes, en la medida de lo posible se evitarán las alineaciones o disposiciones regulares que revelen un origen artificial. Las agrupaciones mixtas se dispondrán formando los denominados golpes monoespecíficos, de forma que las especies de mayor porte queden situadas por detrás de las menores.
- Los árboles y arbustos y las plantas leñosas en general se regarán mediante instalaciones de riego localizado. El resto de las superficies vegetales se regarán a partir de un programa de riego orientado hacia el ahorro y eficiencia tanto en horarios como en dotaciones y sistemas de distribución.

#### **7) Medidas de protección del paisaje interior y exterior.**

- Los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados como consecuencia de las obras deberán quedar, preferentemente, en el interior del ámbito.
- Las zonas verdes procurarán una mínima intervención sobre el terreno natural, debiendo preservar, salvo excepción justificada, todo el arbolado existente. En los materiales de formación de paseos peatonales se emplearán materiales terrizos naturales como jabre, gravilla, etc.
- Se prohíben los carteles publicitarios en las parcelas, salvo los provisionales que se autoricen por un plazo relacionados con las obras o la promoción inmobiliaria del sector, y los referidos a las actividades concretas que se desarrollen en las parcelas, los cuales deberán estar debidamente integrados en las edificaciones, incluyéndose su diseño en los proyectos de edificación a que correspondan.
- Las parcelas resultantes de la urbanización (públicas y privadas) deberán vallarse con malla metálica, a fin de evitar vertidos incontrolados sobre las mismas. Dichos cierres serán

sustituidos por los definitivos a medida que las parcelas se edifiquen.

- Los proyectos de edificación, excepto los de viviendas unifamiliares, incluirán, al menos, preinstalación completa de climatización, teniendo en cuenta que los equipos exteriores no sean visibles desde la vía pública.

#### **8) Medidas para la protección de las aguas subterráneas.**

- Con objeto de garantizar la mínima afección a las aguas subterráneas en las zonas verdes, y dada la importancia de la superficie no edificada, se deberá realizar un uso moderado de abonos, herbicidas y fungicidas en estas zonas. En todo caso, los fertilizantes empleados serán de asimilación lenta.
- Se prohíbe el solado indiscriminado de los espacios libres.

#### **9) Medidas de protección del Patrimonio Histórico.**

- En el caso de que identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la DT1ª de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la CM, deberá comunicarse el hecho a la D.G. de Patrimonio Histórico, con el objeto de garantizar su protección y cautela. Por otro lado, si durante la realización de las obras se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos, será de aplicación lo previsto en el artículo 31 de la misma Ley.

#### **10) Medidas de protección de las infraestructuras.**

##### **10.1) Infraestructuras eléctricas.**

- Se adoptarán las medidas oportunas para el cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Los centros de transformación y de reflexión se localizarán bajo rasante.
- Cualquier afección sobre la línea Galapagar-Moraleja (apoyos 495-498), deberá ajustarse al R.D. 1955/2000 y al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión aprobado en R.D. 3151/1968.
- Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea deberá garantizar la servidumbre de paso aéreo según determinaciones de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

##### **10.2) Red de abastecimiento de agua y riego.**

- La red general de abastecimiento de agua de consumo humano deberá dar cumplimiento al Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano (conexiones con la red existente, materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, etc.), y contar con los informes sanitarios preceptivos a emitir por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Servicio de Sanidad Ambiental).
- Las redes de distribución de agua deberán cumplir, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño

de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc., las Normas de Abastecimiento de Agua y Riego del Canal de Isabel II (la actualmente vigente, así como las futuras, en su caso).

- En todo caso se cumplirán todas las condiciones de los oportunos informes del Canal de Isabel II y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto de las redes de abastecimiento de agua, hidrantes y riego en el sector.
- Por último, en caso de que el riego se vaya a realizar por aspersión, el sistema estará sujeto a los requisitos establecidos en el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico- sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- Se cumplirán las condiciones establecidas por la normativa técnica del Canal de Isabel para las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIAs) y la Franjas de Protección (FPs), de acuerdo con el siguiente detalle:

#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

Son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II Gestión y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa de Canal de Isabel II Gestión.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II gestión.
- Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II Gestión estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

#### Franjas de Protección (FP)

Son franjas de suelo de diez metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, en las Franjas de Protección se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II Gestión. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

#### Otras condiciones:

Para la conexión a la red de abastecimiento existente de la zona que todavía no se encuentra desarrollada y que no dispone en la actualidad de red de distribución, al oeste del Sector y que coincide con la parcela RUC-1 se mantiene la solución emitida en el Segundo Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para la parcela RUC-1 del Sector SUZ I-10 "Las Vegas", de 4 de enero de 2012, en el que se indicaba lo siguiente:

- Se deberá realizar una conexión a la red de abastecimiento existente en la tubería de diámetro 250 mm de fundición dúctil (FD) que discurre por la calle Golondrina. Desde este punto de conexión partirá una conducción de diámetro 200 mm y FD que discurrirá por el viario interior de la actuación de la parcela RUC-1 y de la que derivará la red secundaria.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de las redes de distribución de las partes no desarrolladas información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

Se deberán realizar tres conexiones a la red de abastecimiento existente para el suministro de agua de consumo humano al ámbito AA-1 “La Paquita” (ver plano informe CYII de fecha 16.03.2021):

- Una primera en la tubería de diámetro 250 mm y FD que discurre por la avenida de Las Vegas.
- Una segunda en la tubería de diámetro 250 mm de FD que discurre por la calle Águila.
- Una tercera en la tubería de diámetro 100 mm de FD que discurre por la calle Gavilán.

Los dos primeros puntos de conexión se unirán mediante una conducción de diámetro 150 mm y FD que discurrirá por el viario interior del ámbito AA-1 “La Paquita. Desde el tercer punto de conexión se deberá dar continuidad a la tubería existente con una tubería de diámetro 100 mm y FD.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de distribución de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

### **10.3) Condiciones de la red de saneamiento y depuración.**

- Al gestionar Canal de Isabel II Gestión la red de alcantarillado del municipio, el proyecto de la red de saneamiento interior de la parte no desarrollada del ámbito (ámbito de actuación AA-1), deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área Construcción Redes de Saneamiento de esa para su aprobación y para establecer el punto de conexión.
- La red de saneamiento interior de la parte no desarrollada del ámbito (ámbito de actuación AA- 1), deberá ser de tipo separativa, debiendo cumplimentar cuantos requisitos puedan dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.
- En ningún caso, salvo que se acepte por razones excepcionales, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o el colector municipal. Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cauce público cuyo y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de marzo, por el que se establecen las normas aplicables al

tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

- Para redes de saneamiento separativas, no deberán incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales.
- Se deberán disponer tanques de laminación en las redes de aguas pluviales con el fin de retener las primeras aguas de escorrentía previamente a su incorporación a la red de aguas residuales y así regular la carga contaminante y laminar el caudal de los vertidos al medio.
- Además, en los proyectos de urbanización, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores a los ámbitos de actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.
- Deberán cumplirse las condiciones derivadas de la tramitación del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que deberá tramitarse a través de la Subdirección General de Evaluación Ambiental del Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.
- Se cumplirán todas las condiciones de los oportunos informes del Canal de Isabel II y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto de las redes de saneamiento y depuración del ámbito.
- La solicitud para la autorización de la conexión del vertido y el proyecto de red de saneamiento que se incluya en los proyectos de urbanización, deberán remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado del Canal de Isabel II para su aprobación.
- Canal de Isabel II Gestión condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución y red de saneamiento al cumplimiento por parte de sus promotores de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesarios que haya emitido Canal de Isabel II Gestión.
- Canal de Isabel II Gestión condicionará la recepción de la red de distribución y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y de Saneamiento y Depuración, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que se incluyan en el Acuerdo o Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración.
- El incremento de vertido generado por la Modificación Puntual deberá ser tratado en la ampliación de la EDAR Guadarrama Medio. Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación de la EDAR y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A. de la puesta en servicio de dicha instalación.
- En los proyectos de urbanización de las partes no desarrolladas del Sector, parcela RUC-1 y ámbito AA-1 “La Paquita”, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores a los ámbitos de actuación y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas negras.
- Con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto

638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de urbanización de la parte no desarrollada de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se debe indicar que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.

- Los proyectos de las redes de saneamiento a incluir en el Proyecto de Urbanización de las partes no desarrolladas del Sector SUZ I-10 “Las Vegas”, parcela RUC-1 y ámbito AA-1 “La Paquita”, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación para la obtención de la Conformidad Técnica.
- En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito información relativa a la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A.

Condiciones sobre el coste de las infraestructuras y su repercusión a la MP:

- El ámbito AA-1 “La Paquita”, y si procede la parcela RUC-1, deberán colaborar en el coste de la ampliación de la capacidad de depuración del Sistema de Depuración Guadarrama Medio, debiéndose firmar un Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A. en el que se establecerán las repercusiones económicas correspondientes.
- Canal de Isabel II, S.A. condicionará la Conformidad Técnica de la red de distribución y red de saneamiento del Proyecto de Urbanización del ámbito AA-1 “La Paquita”, y del de la parcela RUC-1 si procede, al pago correspondiente de las cantidades asignadas en dicho Convenio y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad y conexión exterior necesario que haya emitido Canal de Isabel II, S.A.
- Canal de Isabel II, S.A. condicionará la recepción de la red de distribución de la parte no desarrollada del Sector SUZ I-10 “Las Vegas”, parcela RUC-1 y ámbito AA1 “La Paquita”, y la conexión de las redes de distribución y de saneamiento a los Sistemas Generales de Abastecimiento y de Saneamiento y Depuración, a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que se incluyan en el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración de la parte no desarrollada del Sector.

**10.4) Infraestructura viaria.**

- Deberá respetarse la zona de dominio público y la zona de protección de todas las carreteras de competencia estatal y autonómica. La normativa de aplicación es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo, así como la Orden de 3 de abril de 2002 que desarrolla el Reglamento de la Ley de Carreteras en materia de accesos a la Red de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Condiciones particulares:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo de esta modificación puntual y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberán remitirse a esta Dirección General para su informe. En concreto, el informe de esta Dirección General tiene que ser favorable y vinculante para la aprobación definitiva de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de las unidades de ejecución y de los sectores de desarrollo contemplados en el planeamiento general, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
- No estará autorizado ningún nuevo acceso que no lo esté expresamente por la Dirección General de Carreteras, aunque figure como tal en el Plan General de Ordenación Urbana. Los accesos a todos los ámbitos del suelo se realizarán por las vías municipales mejorando los accesos actuales, evitando la realización de nuevos accesos directos por carreteras de competencia autonómica. Tampoco podrán variarse las características o uso de los accesos existentes sin la previa autorización de la Consejería de Transportes, Movilidad e Infraestructuras.
- Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragadas íntegramente por los promotores.
- Se recuerda que antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso al Área de Explotación de la Dirección General de Carreteras.

Reducción zona de protección:

- Se establece una reducción de la zona de protección en la zona sureste del ámbito, que se refleja gráficamente en el plano de zonas de afección de la M-509, recogido en el anexo 7 de la memoria, y que se concreta en la exclusión de la vivienda con piscina sita en la parcela situada en el extremo sureste del ámbito y en consecuencia, en la reducción de 25 a 7 metros de la zona de protección de las dos parcelas colindantes, a fin de que pueda materializarse su edificabilidad.

**11) Medidas para la protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.****11.1) En todo el ámbito de la Modificación Puntual nº 5 “Las Vegas”.**

- Se prohíbe de forma expresa la inclusión en los proyectos de ajardinamiento de las especies de flora recogidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Asimismo, y con el fin de minimizar la afección que el empleo en zonas verdes de fertilizantes, biocidas y otros productos químicos puede generar sobre las aguas superficiales, subterráneas y, por tanto de manera indirecta en otros hábitats presentes en el Parque Regional, se deberán adoptar las medidas siguientes:
  - Los productos fitosanitarios empleados en jardinería deben dar cumplimiento a la Directiva 2009/128/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de octubre de

2009, por la que se establece el marco de la actuación comunitaria para conseguir un uso sostenible de los plaguicidas y el Reglamento (CE) nº 1107/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de octubre de 2009 relativo a la comercialización de productos fitosanitarios y por el que se derogan las Directivas 79/117/CEE y 91/414/CEE del Consejo. Estos productos deben estar autorizados previamente e inscritos en el Registro Oficial de Productos Fitosanitarios de la Dirección General de Sanidad de la Producción Agraria.

- Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones recogidas en el Real Decreto 506/2013, de 28 de junio, sobre productos fertilizantes en todo lo relativo a su uso, manejo y aplicación de fertilizantes.

***11.2) En la franja de protección (100 metros de anchura) afectado por la Modificación Puntual nº 5 "Las Vegas".***

En los suelos incluidos en la franja de protección del PORN Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, de 100 metros de anchura, se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 "Urbanismo y Ordenación del Territorio" del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que: "La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido".

En dicha franja de protección se establecen las siguientes condiciones particulares de protección ambiental:

- En la zona de contacto entre el suelo urbano residencial y el suelo no urbanizable, se establece una banda de retanqueo de ancho mínimo 5 metros, medidos desde el lindero que delimita ambas clases de suelo, que sirva de elemento de transición entre el medio urbano y el medio natural. Con carácter general, en esta banda deben ubicarse usos no agresivos para el espacio protegido y deberán observarse las siguientes medidas de protección:
  - No podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, ni permanentes ni desmontables o provisionales, ni siquiera de carácter auxiliar tales como pérgolas, cobertizos, cuartos de instalaciones, etc.
  - Se mantendrá el terreno natural, de forma que en esta franja no podrán ejecutarse soleras ni ningún tipo de solado.
  - No podrá destinarse a aparcamiento de vehículos ni al almacenamiento de materiales, enseres o elementos similares.
  - En esta banda no podrán ejecutarse ni colocarse barbacoas.
  - Esta franja deberá destinarse únicamente a la plantación de especies vegetales autóctonas arbóreas o arbustivas, tales como encina (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*).
  - Deberá mantenerse en las debidas condiciones de conservación, limpieza, salubridad y ornato.
- En las parcelas, se prohíbe la implantación de usos que puedan producir niveles de ruido y de emisiones atmosféricas atmosférica más allá de las que produce el uso de vivienda

unifamiliar, tales como industriales de cualquier clase, comerciales, aparcamiento de camiones, etc.

- Al menos el 50% del espacio libre de las parcelas, no ocupado por las edificaciones admitidas, deberá mantenerse en su estado natural
- Los proyectos de edificación deben considerar la presencia del arbolado existente en la parcela, preservando, salvo excepción justificada, todo el arbolado autóctono existente. En caso de imposibilidad se justificará la solución que suponga la mínima afección, mediante la incorporación de diferentes alternativas de implantación de la edificación en la parcela. La eliminación de este arbolado deberá compensarse, preferentemente, mediante la plantación de nuevos ejemplares arbóreos dentro de la franja de protección del PORN. Esta condición no será de aplicación a especies no autóctonas que no sean propias del Parque Regional.
- Las medidas compensatorias que en su caso deban implantarse en todo el ámbito de la MP nº 5 “Las Vegas”, deberán materializarse preferentemente en la franja de protección del PORN, tanto en espacios libres, parcelas públicas y en su caso privadas. Las especies arbustivas y de arbolado a plantar, deberán ser autóctonas y propias del espacio natural del Parque Regional, tales como encinas (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*).
- El espacio libre de las parcelas deberá destinarse, al menos, en un 50% de su superficie, a zonas terrazas o ajardinadas, de forma que las aguas pluviales puedan filtrar directamente al terreno.
- Las antenas de televisión, antenas parabólicas, paneles solares y otros elementos similares, se dispondrán integrados en la propia edificación, debiendo definirse a nivel de proyecto de forma que se integren adecuadamente en el entorno y procurando que su impacto visual no interfiera en la visión del paisaje exterior.
- Se prohíben los tendidos aéreos de energía eléctrica en la banda de protección, debiendo discurrir todo soterrados.
- Como medida de compensación por los terrenos urbanizados en el sector SUZ I-10 e incluidos en la banda de protección del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno, que afectan a una superficie de 61.774 m<sup>2</sup>, se procederá a la reforestación de dicha superficie en terrenos de titularidad municipal.

Las directrices y criterios de estas plantaciones en cuanto a especies a emplear, tamaño de planta y presentación, diseño de plantación, ejecución de plantaciones y mantenimiento de las mismas serán las establecidas en el anterior apartado 13) Medidas de reforestación (artículo 43 de la Ley 16/1995).

Estas condiciones podrán modificarse por dicho proyecto siempre que se justifique una alternativa más idónea o adecuada a la que se propone, y que logre los mismos objetivos que se han establecido.

## 12) Criterios sanitarios y saludables para la población.

- En la selección de las nuevas especies vegetales, además de tener en cuenta criterios como el clima, tipo de suelo receptor, etc., deberían seguirse también directrices de Gestión Integrada de Plagas (GIP), eligiendo aquellas especies que requieran menor uso de productos químicos y además, que faciliten su mantenimiento y limpieza con el fin de evitar el cobijo y proliferación de especies dañinas o perjudiciales.

- Asimismo, se seleccionarán especies que no contribuyan a la emisión al aire de polen alérgico que pueda afectar a la salud de la población (residentes, viandantes, ciclistas, deportistas ...) que frecuenten estas zonas, recomendándose, en la medida de lo posible, evitar especies con alta incidencia alérgica, como son plátano, olivo, arizónicas y cipreses.
- Queda prohibida la plantación de las especies vegetales invasoras *Cortaderia* spp. (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (*Mimosa*, *acacia*, *acacia francesa*), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alérgicas.
- En la planificación de las zonas verdes proyectadas, se deberán incluir expendedores de bolsas para excrementos caninos y dispositivos para la eliminación de los mismos en zonas autorizadas.
- Asimismo, en las zonas verdes y espacios libres generales del sector, se señalará debidamente la prohibición de acceso de mascotas, como perros, a zonas de juego infantil y/o recreo que se pudieran implantar.
- Se deberá tener en cuenta los posibles riesgos naturales por presencia de radón en el terreno.
- Se deberán adoptar medidas de protección de la población general frente a la proliferación de plagas urbanas, destacando la posible proliferación de dípteros (mosquitos y simúlidos) y de artrópodos y roedores.

#### **12.1) Riego de zonas verdes.**

- Deberá darse cumplimiento al R.D 1664/1998 de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca, y normas de desarrollo del mismo, para evitar la dispersión de bioaerosoles a la población.
- En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.
- El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
- Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuese posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo.

#### **12.2) Control de legionela.**

- Según el RD 865/2003, en las fuentes ornamentales se deberá garantizar que se realizan los tratamientos de limpieza y mantenimiento necesarios para que dichas instalaciones no supongan ningún riesgo para la población.

#### **13) Medidas de reforestación (artículo 43 de la Ley 16/1995).**

En cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 43 de la Ley 16/1995, en donde se establece la necesidad de efectuar plantaciones compensatorias por la pérdida de suelo forestal, se contempla la plantación de 37,40044 ha en concepto de dicha compensación, resultante de la compensación por suelo forestal (25,82 ha), hábitats (5,407 ha) y franja de protección del PORN (6,1774 ha).

Para llevar a cabo las plantaciones compensatorias por ocupación de terreno forestal, deberá redactarse un proyecto de reforestación a escala y detalle apropiados, que comprenderá todas las actuaciones necesarias, concretando y cuantificando las superficies de trabajo, métodos de preparación del suelo, especies vegetales a utilizar, métodos de siembra o plantación y resto de prescripciones técnicas, así como el presupuesto y cronograma de todas las actuaciones.

En dicho proyecto deberá asegurarse la viabilidad y supervivencia de todas las plantaciones, realizando un seguimiento de la evolución de los pies arbóreos y arbustivos plantados y en caso de observar un mal estado o la muerte de los mismos se procederá a la sustitución y/o al cambio de especie, buscando su correcto desarrollo natural.

Este proyecto deberá ser remitido a la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, con el fin de que sea informado favorablemente antes de su ejecución.

Si la superficie forestada, en SIGPAC y en el Catastro de Bienes Inmuebles de Rústica no tienen la consideración de terreno forestal, se realizarán por parte del Excmo. Ayto. de Villanueva del Pardillo los cambios necesarios en ambos registros para que sea considerada como terreno forestal desde el momento que se realiza la forestación.

Se establecen a continuación las directrices y criterios a adoptar por el citado proyecto de reforestación. Estas condiciones podrán modificarse por dicho proyecto siempre que se justifique una alternativa más idónea o adecuada a la que se propone, y que logre los mismos objetivos que se han establecido.

La reforestación se llevará a cabo en la ubicación señalada en el documento de modificación puntual y en el DAE.

#### Especies a emplear:

En la propuesta de especies a emplear se debe buscar como objetivo la creación de un mosaico de formas, tamaños, texturas y colores que cumplan con la función paisajística que se pretende lograr. Pero, además, se debe buscar una cierta diversidad en especies, tratando de este modo de favorecer la instalación de vegetación natural y acelerar el proceso de regeneración del área, de forma que la masa pueda continuar su desarrollo y evolución ecológica sin la necesidad de la intervención humana.

La selección propuesta de especies debe considerar los siguientes criterios:

- Condicionantes meteorológicos. Las especies a emplear deberán estar adaptadas al clima local, pues en caso contrario no prosperarán en la zona, a menos que tengan un mantenimiento intensivo y continuado.
- Condicionantes litológicos y edáficos. La naturaleza y composición química del sustrato, determinará las especies que pueden vegetar en él.
- Condicionantes técnicos. La función que las plantas deben cumplir como elemento estructural de estabilización o protección condiciona el tipo de vegetación que puede ser utilizada.

- Condicionantes ecológicos. Como norma general, es deseable buscar la máxima naturalidad en las plantaciones a realizar. Por ello, conviene recurrir a la flora local.

Se evitará en todo caso el uso de especies de rosáceas sensibles al fuego bacteriano (frutales, géneros *Crataegus*, *Sorbus*, *Pyracantha*, *Cotoneaster*...), así como de especies incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, y sus posteriores modificaciones.

#### Condicionantes fitosociológicos:

Al decidir el conjunto de especies que van a ser utilizadas debe tenerse en cuenta que, al contrario de lo que sucede con los materiales inertes, la vegetación no es algo estático que mantiene sus características originales a lo largo del tiempo, sino que es un sistema dinámico, en el que se establece una compleja red de interacciones entre las distintas especies e individuos y su entorno ambiental, y que está sujeto a continuos procesos de cambio y evolución.

#### Condicionantes de cambio climático:

La propuesta debe considerar la evolución prevista del clima en el municipio: periodos de sequía más largos, clima más cálido y lluvias poco frecuentes, pero más intensas.

Teniendo en cuenta los anteriores criterios y condicionantes, se establece la siguiente propuesta de especies:

- Árboles: *Pinus pinea* (pino piñonero), *Quercus ilex* (encina), *Ulmus minor* (olmo), *Fraxinus angustifolia* (fresno) y *Populus nigra* (álamo). Estas tres últimas especies se emplearán en aquellos lugares en donde la presencia del freático más somera permita una mayor humedad edáfica.
- Arbustos: *Rubus ulmifolius* (zarzamora), *Rosa canina* (rosal silvestre), *Phyllirea angustifolia* (labiérnago), *Cytisus scoparius* (retama negra).

#### Tamaño de planta y presentación:

Se contempla la realización de plantaciones en lugar de siembras, con el fin de instaurar sobre el terreno ejemplares con cierto grado de desarrollo, consiguiendo de este modo una aceleración del proceso de restauración.

En las plantaciones, el empleo de planta joven presenta ventajas por su mejor adaptación. En caso de producirse marras, al ser mayor la densidad de plantación afectará menos al conjunto de la plantación. Su única desventaja es que precisa más tiempo para desarrollarse y alcanzar cierto tamaño.

La planta de mayor desarrollo acorta el tiempo para lograr una mejor integración, pero suele dar peores resultados de arraigo

Las densidades y presentaciones serán las siguientes:

| Especie                 | Altura (cm) | Presentación  | Densidad Pies/ha |
|-------------------------|-------------|---------------|------------------|
| Plantaciones Arbóreas   | 80/100      | C 3 L         | 400              |
| Plantaciones arbustivas | 10/30       | A.F. > 300 cc | 400              |

#### Diseño de plantación:

Las plantaciones han de adaptarse a las características físicas de las distintas zonas de actuación, así como a su litología y a la composición de la vegetación del entorno. Para cumplir estos objetivos genéricos, de forma que se logre una verdadera restauración tanto desde el punto de vista ecológico como paisajístico, se ha optado por un diseño de repoblación en el que se pretende crear un mosaico de especies. De esta manera, se pretende romper con la concepción clásica de plantaciones monoespecíficas, homogéneas y repetitivas, que poco se asemejan al aspecto natural de una masa forestal.

Por ello, como criterio general de aplicación, el establecimiento de las plantaciones de los ejemplares arbóreos se realizará a partir del marco teórico de plantación de 5 x 5 metros, debiendo desplazarse el punto de ahoyado hasta 1,5 metros de distancia en cualquier dirección sin mantener ninguna dirección de forma sistemática, en al menos el 80% de los puntos, de forma que en el resultado final se eliminen en lo posible las alineaciones.

En cuanto a la distribución de especies arbustivas, se distribuirán aleatoriamente, pudiendo disponerse de manera aislada o formando bosquetes. En el caso de emplearse varias especies arboladas coexistentes, se buscará la formación de pequeños bosquetes monoespecíficos.

En cuanto a la distribución de especies arbustivas, se distribuirán aleatoriamente, pudiendo disponerse de manera aislada o formando bosquetes.

#### Ejecución de las plantaciones:

Realización de labores previas a las plantaciones. Dado que se trata de terreno que no ha estado sujeto a actividades previas que hayan podido generar compactaciones que dificulten el arraigo de plantaciones, no se considera necesario ejecutar labores previas de descompactación, como subsolados o escarificados.

- Señalamiento. Se realizará un señalamiento previo de las zonas objeto de plantaciones. Deberán señalarse los lugares de apertura de hoyos, mediante estacas, pequeña cava en el suelo, cinta u otra señal fácilmente reconocible y visible para el maquinista o peón encargado del ahoyado.  
Para este señalamiento, a partir del marco teórico de plantación, como se indicó anteriormente, deberá desplazarse el punto de ahoyado en cualquier dirección sin mantener ninguna dirección de forma sistemática, en al menos el 80% de los puntos, de forma que en el resultado final se eliminen en lo posible las alineaciones. Los puntos de ahoyado deberán marcarse con colores diferentes colores en función de la especie a depositar en el hoyo.

- Ahoyado. Para plantar las distintas especies, se abrirán hoyos, cuyas dimensiones serán proporcionales al tamaño de los vegetales. Los hoyos deben tener un tamaño muy superior al sistema radical de los vegetales a plantar, para facilitar la expansión de las raíces y la retención de agua y, con ello, el arraigo de la planta.

La forma de realizar el ahoyado será mediante retroexcavadora con brazo hidráulico, ya que permite una rápida apertura, con alto rendimiento y buen resultado para las plantas. Una vez situada y anclada la máquina, realiza cuantos hoyos le permita realizar la longitud del brazo. En ningún caso se emplearán barrenas acopladas a tractores, puesto que al abrir el hoyo compactan las paredes y dificultan la expansión de las raíces.

En cada hoyo la máquina coloca el extremo del cazo situado en el brazo hidráulico sobre los puntos previamente replanteados, donde irán plantados los árboles, extrae la tierra y la suelta al lado del hoyo, para una vez instalada la planta, reutilizarla para su relleno y apelmazado.

Este trabajo podrá efectuarse durante los meses de octubre o noviembre. La tierra extraída quedará junto al hoyo abierto para su posterior tapado, evitando mezclar los horizontes superiores de mayor fertilidad, con otros de gravas o cantos rodados inferiores, cuando estos últimos existan. Los posibles sobrantes de tierra se emplearán en la conformación del alcorque o se extenderán en las zonas adyacentes.

- Plantación. La plantación se efectuará de forma manual, debiendo ocupar la planta el centro del hoyo abierto. El hoyo deberá estar libre de agua en el momento de la plantación.

A los plantones que lo requieran se les efectuará un repicado de sus raíces, así como una poda del sistema aéreo, de forma que se incremente el vigor del sistema radical y se consiga el adecuado equilibrio entre raíz y porte aéreo.

Serán rechazadas aquellas plantas que al ser extraídas de su contenedor presenten parte del cepellón dañado por heladas, sequía, encharcamientos u otros agentes o síntomas de pudrición o enfermedad, aquellas cuya raíz no ocupe uniformemente todo el cepellón o que hayan perdido parte de él mismo o las que lo pierdan por desmoronamiento antes de la plantación.

Se iniciará el relleno del hoyo con la tierra procedente del mismo; se compactará ligeramente por tongadas mientras se aporta material hasta que al presentar la planta en el hoyo el cuello de la raíz de la misma quede unos diez centímetros por debajo del borde del hoyo, momento en el que se compactará alrededor de la raíz o cepellón de la planta hasta que no queden huecos y la planta quede firmemente asentada. Se finalizará el relleno y se aporcará la planta, si fuera necesario, hasta que quede enterrado el cuello de la raíz con al menos cinco cm. de tierra.

Los posibles sobrantes de tierra se emplearán en la conformación del alcorque o se extenderán en las zonas adyacentes.

- Abonado y enmienda. Dado el empleo de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climatológicas y edáficas, no se considera necesario efectuar abonados o enmiendas.
- Instalación de protectores y tutores. Debido a la presencia de micromamíferos (roedores y lagomorfos) en el ámbito de las actuaciones, que potencialmente podrían provocar daños en la plantación, se procederá a la colocación de tubos protectores individuales y tutores de madera en las plantas, para su protección.

Los protectores y tutores se emplearán únicamente en los ejemplares arbóreos.

Se propone la colocación de tubos protectores microperforados, cilíndricos, de doble capa, fabricados con polímeros fotodegradables, estabilizante ultravioleta y antioxidante, de 60 cm de altura. De forma complementaria se colocará un tutor individual en cada una de ellas. En este caso, los tutores a colocar serán de 80 cm de altura.

Se trata de un tipo de tubo protector con efecto invernadero concebido para favorecer el establecimiento de la planta, protegiéndola de acciones mecánicas y daños físicos producidos por animales.

- Formación de alcorque. Tras la plantación y colocación de protectores a todas las plantas instaladas se les dotará de un alcorque adecuado para la captación de las aguas de escorrentía y de los riegos. Para la formación del alcorque se aprovechará el borde del hoyo efectuado en la fase de ahoyado de forma que se genere una pequeña depresión en el terreno, y no un caballón de tierra alrededor de la planta, que resulta antiestético. Estará centrado en el punto donde se sitúe la planta y en él se eliminará toda la vegetación o piedra presente.
- Riesgo de implantación. La plantación finaliza con los riegos de implantación, cuyo fin es afirmar las tierras de relleno, y aliviar el proceso de estrés del vegetal por la plantación. Estos riegos, que son muy importantes, se aplican inmediatamente después de plantar, no debiendo posponerse a otras jornadas, ya que la planta podría descalzarse o desecarse.

Se aplicará un riego de implantación de 40 l por hoyo en el caso de ejemplares arbóreos y de 25 l en el caso de los arbustivos.

- Época de ejecución. La plantación debe realizarse durante el período de reposo vegetativo, evitando días de heladas. Preferiblemente se realizará en otoño, después de las tareas de preparación del terreno.

Cuando se den condiciones desfavorables para la plantación, como falta de tempero en el terreno, heladas, altas temperaturas, o cualquier otra situación que pudiese dañar a la planta, se suspenderá la plantación hasta que se presenten condiciones más favorables.

#### Mantenimiento de la vegetación:

Una vez finalizadas las plantaciones, es necesario realizar una serie de cuidados posteriores que garanticen el arraigo y desarrollo adecuado de las plantas. Se proyectan una serie de actuaciones

para las plantaciones, consistentes en la escarda manual para eliminar la vegetación competidora, la aplicación de riegos en los meses estivales, la reposición de marras, el mantenimiento o recolocación del tubo protector, y la retirada del mismo cuando así se considere.

El periodo de mantenimiento abarcará los tres primeros años desde la plantación.

- Escarda manual. Consistirá en la eliminación manual de la vegetación competidora en una superficie aproximada de 1 m<sup>2</sup> alrededor de la planta, siendo la vegetación competidora herbácea y arbustiva de bajo porte.

La escarda se realizará en los ejemplares arbóreos durante los tres primeros años desde la plantación.

- Riegos de mantenimiento. Dada la naturaleza forestal de la plantación, y a que las especies propuestas presentan una elevada adaptación a las características climáticas de la zona, las plantaciones realizadas en otoño/invierno permitirán un desarrollo del sistema radicular en primavera antes de la sequía estival, no siendo por tanto necesarios riegos posteriores.
- Reposición de marras. Dentro del plazo de garantía (3 años), se repondrán las marras que superen el 15%. En caso de superarse deberá procederse a los correspondientes trabajos de reposición de marras dentro de las tres primeras anualidades tras la repoblación. Se aplicarán a los nuevos ejemplares las mismas condiciones establecidas anteriormente.
- Mantenimiento de protectores y tutores. Consistirá en el mantenimiento o recolocación de tutor y tubo protector, consistente en enderezar los tutores y protectores torcidos, reemplazar bridas rotas o dañadas y aporcar tierra en la base de cada uno de ellos.

El mantenimiento de protectores y tutores se realizará durante los tres primeros años desde el momento de la plantación.

- Retirada de protectores y tutores. En el año 3, y siempre que se considere necesario, se procederá a la retirada de tubo protector junto a su tutor y bridas o ataduras.

En función de su estado, estos protectores podrán ser reutilizados en futuras repoblaciones o gestionados mediante gestor autorizado.

#### Mecanismo de obtención:

Al tratarse de suelo municipales no se requiere su obtención.

#### 14) Medidas protección de riesgo de incendio forestal.

El riesgo de incendio forestal, en el área correspondiente a la Modificación Puntual nº 5, es entre moderado y muy alto. Por tanto, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan especial de protección civil de emergencia por incendios forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA).

15) Medidas de protección de incendios y accesibilidad de vehículos de emergencias.

El Ayuntamiento deberá adaptar proceder a reformar los fondos de saco para su conversión en plataforma única, a fin de que en estos espacios exista espacio suficiente para la maniobrabilidad de vehículos de emergencia (15 metros de diámetro mínimo).

El Ayuntamiento procederá a la instalación de hidrantes de forma que la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m, de manera que no existan distancias superiores a los 200 metros lineales entre dos hidrantes consecutivos. Deberán estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera de espacios destinados a la circulación y estacionamiento de vehículos y debidamente señalizados conforme norma UNE 23033.

**ART. 7.6.2.- Medidas ambientales preventivas y correctoras a adoptar en la fase de obras de los proyectos de urbanización y edificación.**

Se tendrán en cuenta, preferentemente, en lo que no entre en contradicción con las ordenanzas municipales en la materia, las siguientes medidas a adoptar, las siguientes medidas a adoptar durante la fase de ejecución de las obras que se desarrollen en el ámbito. Para ello deberán ser recogidas en los proyectos de urbanización y edificación.

**Medidas de carácter general**

Con carácter general se tendrán en cuenta una serie de medidas encaminadas a evitar la producción de impactos o a minimizarlos en aquellos casos en que no sea posible su desaparición. A continuación, se relacionan estas medidas:

- Con el fin de minimizar las posibles afecciones sobre el medio natural, antes de comenzar cualquier acción sobre el terreno, se balizará la zona de ocupación de las obras, de forma que no transite maquinaria pesada fuera de sus límites. El jalonamiento se realizará mediante cinta de señalización de obra de color rojo y blanco, o negro y amarillo, por razones de visibilidad.
- Las vías y/o caminos de acceso a la zona, deberán mantenerse en perfectas condiciones de uso, evitando su deterioro, así como las ocupaciones que dificulten el tránsito a través de los mismos. Una vez concluida la fase de obras, deberán conservar su trazado original y presentar un estado de conservación no inferior al inicial.
- Durante la fase de construcción no se crearán nuevos accesos a las obras, aprovechando la red de caminos rurales existentes en el interior del ámbito de actuación.
- La localización de las edificaciones temporales de obra e instalaciones auxiliares (parque de maquinaria, zonas de almacenamiento de residuos, etc.), deberá caracterizarse por su accesibilidad, su completa impermeabilidad (en caso de llevarse a cabo labores de mantenimiento de maquinaria) y encontrarse suficientemente alejadas de los cauces del ámbito, para evitar derrames y vertidos de sustancias peligrosas a los citados cursos.
- Del mismo modo, dichas edificaciones e instalaciones temporales se localizarán lo suficientemente alejadas de áreas arboladas.
- Será necesaria la elaboración por parte de la constructora de los siguientes planes:

- Un Plan de Obra por la constructora que contemple:
  - Las precauciones a tomar en el transporte y acopio de materiales, regado de pistas, etc.
  - La organización en el calendario de excavaciones y rellenos de manera que se aprovechen al máximo los huecos iniciales, reduciendo así el volumen de escombreras, vertederos temporales y acopios intermedios.
  - El control y recogida de la totalidad de los productos residuales y suelos contaminados para proceder a su envío a un gestor autorizado.
- Elaboración de un Plan de Explotación del parque de maquinaria, con múltiples objetivos:
  - Control y gestión de los residuos (baterías, aceites usados, etc.)
  - Protección frente a la contaminación por vertidos del sistema hidrológico.
  - Protección frente a la contaminación por vertidos del suelo.
- Elaboración de un Programa de Vigilancia Ambiental con el objetivo de:
  - Velar para que, en relación con el medio ambiente, las actividades se realicen según están definidas en el Proyecto y en las condiciones en que se han autorizado.
  - Comprobar la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas y ejecutadas.
  - Verificar los estándares de calidad de los materiales (tierra, plantas, agua, etc.) y medios empleados en la integración ambiental del proyecto.
- La gestión de residuos seguirá la normativa aplicable en cada caso; si llegan a generarse residuos peligrosos, deberá hacerse entrega de los mismos a un gestor autorizado.
- Se deberá realizar una correcta eliminación de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.
- Se garantizará la reposición de todos los servicios afectados por las obras.
- Los proyectos constructivos valorarán y presupuestarán tanto las medidas preventivas y correctoras de índole ambiental que deban adoptarse, con especial atención a las labores de restauración de todas las zonas afectadas, incluyendo su mantenimiento y reposición de marras. También se valorarán los costes derivados de la ejecución del Plan de Vigilancia Ambiental, tanto en la fase de construcción como en el periodo funcionamiento de la instalación.

### Ruido

Es en la fase de construcción en la que se producen los mayores incrementos en los niveles de presión sonora, debido fundamentalmente al funcionamiento de la maquinaria de obra. Las medidas preventivas a aplicar en este caso serán las siguientes:

- Con el fin de atenuar el ruido producido durante la fase de construcción, se procederá a la utilización de maquinaria homologada que cumpla los valores límite de emisión de ruido establecidos en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula los niveles de emisión de ruidos de la maquinaria de obra.
- Se deberá restringir el horario de las obras al periodo diurno
- En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de los niveles acústicos establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de

calidad y emisiones acústicas.

#### ***Calidad del aire***

Con el fin de atenuar en lo posible las emisiones de contaminantes atmosféricos (polvo y partículas), durante la fase de construcción se realizarán las siguientes medidas:

- Se controlará que la maquinaria que participe en los trabajos disponga del correspondiente certificado ITV, así como de los correspondientes a las revisiones oportunas. Además, se llevará a cabo un mantenimiento continuado de la maquinaria, para asegurar la minimización de la emisión de partículas a la atmósfera.
- Durante la época estival, y siempre que las condiciones climatológicas lo aconsejen, se regarán zonas donde se lleve a cabo el movimiento de tierras y por donde transite la maquinaria, mediante camión cuba, a fin de evitar la formación de nubes de polvo y el aporte de partículas a los cauces. Para ello también se limitará la velocidad de los vehículos que participen en las obras por estas zonas.
- Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
- Evitar el levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, así como al apilamiento de materiales finos en zonas desprotegidas del viento para evitar el sobrevuelo de partículas.
- Riego periódico o cubrimiento de los depósitos temporales de áridos u otros materiales pulverulentos, a fin de evitar su transporte por agua de lluvia o viento.

#### ***Suelos***

##### Protección del suelo

- En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de la maquinaria pertinentes dentro de la zona de obra, se propone, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes de la maquinaria empleada, la instalación de un punto limpio en la parcela para la gestión de los residuos de obras. En ellos se realizarán las operaciones de repostaje, reglaje, cambio de aceite, limpieza de cubetas de hormigón y recogida selectiva de residuos. Dispondrán de cubetos de recogida de vertidos ocasionales. Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito de la obra ni sus inmediaciones.
- En aquellas áreas en las que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.

Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable situada bajo la capa de tierra, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje.

- En cuanto al lavado de canaletas de hormigón, no se podrán realizar directamente sobre suelo o terreno natural, para ello se habilitará en las zonas auxiliares balsas de decantación dotadas de material impermeable.
- En caso de ser necesario aportar material durante la ejecución de las obras, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona. Si es necesario llevar a cabo la apertura de nuevas explotaciones para este fin, deberán cumplirse todos los procedimientos legales pertinentes.
- Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero controlado de residuos inertes, más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona de obras por un período de tiempo superior a 6 meses.
- Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico.

#### Tratamiento de la tierra vegetal

- Deberá conservarse tras su extracción, la capa superior del suelo, para su posterior reutilización. Concretamente se trata de conservar la capa superior del suelo u horizonte A (unos 20 cm de suelo), dado que es la parte más rica en materia orgánica y en propágulos vegetales. Una vez finalizados los trabajos, se empleará este material para el recubrimiento de las zonas alteradas, permitiendo el rápido restablecimiento de la calidad del suelo y agilizando el desarrollo de la vegetación implantada. Al realizar esta retirada, es importante evitar que el horizonte orgánico se mezcle con otros de peores características.
- Se minimizará el tiempo transcurrido entre el acopio de tierra vegetal y su utilización para evitar la pérdida de propiedades de la tierra almacenada y la erosión de las superficies desnudas.
- Los materiales se depositarán en caballones de entre 1,5 m y 2 m de altura con el fin de facilitar su aireación y evitar su compactación. La geometría de estos caballones se modelará para evitar erosiones o retención de agua, y se cubrirán para evitar el desprendimiento de polvo.
- Para proporcionar un buen contacto entre las sucesivas capas del terreno, si el material existente está muy compactado, se realizará un escarificado superficial (5-15 cm de profundidad) de la capa superficial antes de cubrirla con la tierra vegetal. Estas operaciones mejoran la infiltración del agua, evitan el deslizamiento de las capas de tierra y facilitan la penetración de las raíces.

#### **Medio hídrico**

- Cualquier ocupación del Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva

autorización del órgano de cuenca, en este caso, de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Previamente al desarrollo de las obras, deberán delimitarse con precisión, las franjas de ribera que deberán ser excluidas del ámbito de las obras.

- Durante la ejecución de las obras se prohibirán los acopios de tierra junto al cauce del río Guadarrama, estableciendo una distancia mínima para estos acopios de 50 metros, con el fin de evitar el arrastre y deposición de material sobre su superficie; asimismo se evitará la acumulación de los materiales sobrantes de la ejecución de esta actividad sus inmediaciones.
- Al objeto de reducir al mínimo posible las consecuencias derivadas de los episodios de contaminación de las aguas en el ámbito de estudio, será necesario que, previamente al desarrollo de las obras, se definan los medios de contención a emplear, en caso de detectarse cualquier vertido accidental.
- Del mismo modo, deberá contemplarse la colocación de barreras de sedimentos en aquellos puntos que se consideren oportunos para evitar la llegada de sedimentos procedentes del movimiento de tierras a los cauces.
- Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc. Asimismo, queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
- Si, pese a la consideración de estas medidas de prevención, llegara a producirse un vertido accidental, deberá retirarse de forma inmediata el suelo contaminado y entregarse a la mayor brevedad posible a un gestor autorizado; en caso de que este vertido llegara a alcanzar un curso de agua, se pondrán en marcha las medidas de contención adecuadas para evitar en lo posible la dispersión de la sustancia contaminante por el medio hídrico.

### **Vegetación**

Se deberá dar cumplimiento a las prescripciones establecidas en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Para evitar cualquier daño no previsto a pies arbóreos durante la obra, se establecen las siguientes medidas de protección:

- A aquellos ejemplares susceptibles de ser afectados por desmontes o excavaciones, no se les eliminará más de un 30% de su sistema radical. En caso de que la afección supere dicho porcentaje, se recomienda su trasplante, o bien su tala.
- En el caso del arbolado aislado, se procederá a su protección durante la realización de las obras; para ello, se previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles, sin tocar las raíces, con elementos de protección en el perímetro de su tronco y a lo largo del mismo, en función de su altura, y como máximo a 3,00 metros desde el suelo, con tabloncillos, protectores metálicos o de goma, aislamientos, etc. con el fin de evitar que se les ocasionen daños y particularmente no se deben clavar grapas, clavos o similares. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras y desaparecido el peligro de dañarlos.
- Por otra parte, cuando sea necesario abrir hoyos o zanjas próximas a árboles existentes, la excavación no deberá aproximarse al pie del árbol más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol, medido a una altura normal, 1,25 m y, en cualquier caso, esta

distancia será siempre superior a 0,50 m. En los supuestos en que sea necesaria la ocupación del subsuelo a una distancia inferior a la anteriormente señalada, se solicitará el asesoramiento de la Dirección Ambiental de Obra.

- En aquellos casos que por la excavación resultaran alcanzadas raíces de grueso superior a 5 cm, éstas deberán cortarse, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.
- Se prohibirá clavar cualquier tipo de material o adosar carteles en ningún elemento vegetal.
- Se prohibirá encender fuego cerca de estos pies.
- Se impedirá el apilamiento de materiales sobre los troncos y sobre sus raíces.
- En caso de daños a árboles durante las obras, si éstos son reversibles, se procederá a la aplicación de tratamientos curativos. Si, por el contrario, los daños fueran irreversibles, se procederá a su tala y posterior reposición; teniendo en cuenta que para la tala de pies arbóreos será preceptiva la obtención de la licencia municipal.

### ***Trasplantes***

Para el caso de trasplantes, se seguirá la siguiente secuencia operativa de extracción, transporte e implantación:

#### **Extracción**

- La extracción es la parte más importante del proceso general de trasplante. Inicialmente se realizará una poda que debe ser agresiva principalmente para obtener un equilibrio entre la masa radicular existente tras el trasplante y la foliar.
- Para poder realizar la poda, el árbol tiene que estar a savia parada y con las yemas en estado de reposo. En este periodo el individuo tiene sus funciones vitales en fase de reposo y por tanto no se traumatiza a la planta en exceso.
- A continuación, se realizará una excavación perimetral del cepellón, que deberá ser de la mayor dimensión posible. La misma excavación servirá para inundar de agua las raíces de modo que mantengan un grado de humedad suficiente que evite su desecación suficiente y que proporcione un reblandecimiento de la tierra de la zona del cepellón que facilitará posteriormente su extracción.
- Posteriormente debe realizarse una poda radicular, de una manera meticulosa ya que hay lograr que se conserve el cepellón lo más intacto posible. Tras podar las raíces hay que aplicarles un cicatrizante especial en los cortes, para que no surjan problemas de tipo virótico. Si el cepellón no tiene consistencia, se utiliza para evitar la disgregación de la estructura radicular malla metálica sin galvanizar, se escayola o se fija mediante arcillas especiales.
- Asimismo, hay que marcar en el árbol un punto cardinal, a fin de mantener la misma orientación tras el trasplante. Esto se debe a la acción de los vientos dominantes y desecantes, por lo que las cutículas expuestas a dicha orientación son más gruesas, disposición que debe seguir manteniéndose tras el trasplante.
- La maquinaria especializada para este tipo de operaciones son grúas todoterreno de acción rápida con accesorios de pinzas. El ejemplar se extraerá con cuidado de lo dañarlo y de abajo a arriba.
- Una vez suelto el individuo y debidamente asegurado se procederá a la aplicación del

tratamiento sanitario de la estructura radicular. El mismo consiste en la aplicación de bioestimulante del crecimiento radicular y fungicidas para impedir que surjan infecciones.

#### Transporte

- Lo ideal es ejecutarlo el mismo día. En el lugar de destino se procederá a la descarga del árbol, con la pluma propia del camión, colocando al igual que en la carga el cable con la eslinga de protección alrededor del árbol y evitando en lo posible el cimbreo. Si se ha colocado malla de fijación en el cepellón se descargará utilizando la misma. Una vez descargado se ubica en el hueco de implantación con su orientación correcta.

#### Plantación

- El hueco de implantación tiene que tener unas dimensiones suficientes como para que se introduzca el cepellón. Previamente se ha de añadir tierra vegetal enriquecida con estimulantes de crecimiento radicular.
- El árbol se implanta con la pluma del camión o con otros medios y se cubre con el suelo originario, enterrando el cepellón y compactando el terreno con cuidado. Luego se riega lo suficiente, tampoco demasiado pues se encharcan las raíces y se pudren.
- Una vez trasplantados los pies arbóreos, se realizará un seguimiento para garantizar el enraizamiento de los árboles en la nueva ubicación. Si en estos seguimientos se observaran árboles que no hubieran superado el trasplante con éxito, se procederá a su eliminación. En este caso se aplicarán las condiciones para la tala expresadas anteriormente.

#### *Plantaciones*

- Los lugares de procedencia de las plantas a emplear serán semejantes a los de plantación, perteneciendo a la misma subregión fitoclimática o a la misma estación ecológica. Los viveros seleccionados tendrán capacidad suficiente para suministrar la cantidad de especies y planta requeridas, y estarán inscritos en el Registro Oficial correspondiente.
- La planta suministrada, presentará una relación proporcionada entre el tamaño de su parte aérea, el diámetro del cuello de la raíz, el tamaño y densidad de las raíces y la edad de la planta. El color del follaje, la estructura del ramaje, su lignificación y la forma general de la planta, se ajustarán a los normales asociados a cada especie. La forma y aspecto del sistema radicular será igualmente normal, no presentando raíces excesivamente espiralizadas o amputadas; en relación a esto último, se prestará especial atención al tipo de envase empleado.
- Las plantaciones se realizarán siempre a savia parada, es decir, fuera del periodo vegetativo (por lo general, entre noviembre y marzo), excluyendo los días de heladas; no obstante, si las plantas se suministran por el vivero/s elegido/s en contenedor, se podrá sobrepasar este periodo.
- Hasta su implantación en el terreno, que deberá realizarse con la mayor brevedad posible una vez recibida la planta, los ejemplares deberán protegerse del calor o de la luz directa, depositándose en lugares protegidos del viento, frescos y sombreados, regándose periódicamente para mantener un grado de humedad suficiente, para evitar su deterioro.

**Seguridad vial y tráfico de vehículos**

- Durante la fase de construcción la presencia de polvo, tanto en suspensión como depositado en las vías de acceso a la parcela de actuación, va a ocasionar una molestia para el tráfico de vehículos y una cierta reducción de la seguridad vial. Por ello, se propone como medidas preventivas:
  - Se cubrirán con toldos o lonas las cajas de los camiones que transporten las tierras procedentes de préstamos y/o materiales excedentarios de la obra (en el caso de que los hubiere), así como cualquier otro material que pueda llegar a poner partículas en suspensión por el movimiento del aire, sobre todo en los desplazamientos que tengan lugar fuera del ámbito de la obra.
  - Siempre que sea necesario, se procederá a realizar la limpieza de los neumáticos de los camiones y maquinaria de obra cada vez que estos salgan de la zona de obras, al objeto de que no se deposite barro en las calzadas de la carretera de acceso.

**Población**

- Con el fin de evitar molestias al exterior, la jornada de trabajo se realizará, como máximo, entre las 8 y las 21 horas.
- Una vez finalizadas las obras, se efectuará la limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas y/o vehículos.

**Residuos**

Durante la ejecución de las obras deberán adoptarse las siguientes medidas:

- La gestión de residuos seguirá la normativa aplicable en cada caso; si llegan a generarse residuos peligrosos, deberá hacerse entrega de los mismos a un gestor autorizado.
- Queda completamente prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc. Asimismo, queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de la maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin.
- En caso de producirse algún vertido accidental, se procederá a su inmediata recogida, junto a la porción de suelo afectada, para su tratamiento por parte de un gestor autorizado.
- En caso de tener prevista la realización de los mantenimientos de la maquinaria pertinentes dentro de la zona de obra, se propone, en aras de optimizar la gestión de los residuos y de evitar posibles riesgos derivados de la presencia de aceites y lubricantes de la maquinaria empleada, la instalación de un punto limpio en la parcela para la gestión de los residuos de obras. En ellos se realizarán las operaciones de repostaje, reglaje, cambio de aceite, limpieza de cubetas de hormigón y recogida selectiva de residuos. Dispondrán de cubetos de recogida de vertidos ocasionales. Este punto limpio deberá estar convenientemente solado, y dispondrá de una zanja perimetral para la recogida de los residuos generados en las diferentes operaciones a llevar a cabo. No obstante, y siempre que sea posible se recomienda que estas labores de mantenimiento no se realicen en el ámbito de la obra ni sus inmediaciones.
- Aquellos materiales sobrantes y los suelos extraídos durante el movimiento de tierras, que resulten inadecuados y no puedan ser reutilizados, serán trasladados al vertedero

controlado de residuos inertes, más próximo, a la mayor brevedad posible. En ningún caso se mantendrán en la zona de obras por un período de tiempo superior a 6 meses.

- En todo caso, La gestión de residuos en obra debe dar cumplimiento a las determinaciones contenidas en el Acuerdo de 27 de noviembre de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid 2017- 2024, así como en el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2017-2024).
- En el caso de la producción y gestión de los RCD's, se dará cumplimiento al Real Decreto 105/2008 que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición, así como a la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid.

#### ***Producción y almacenamiento temporal de residuos en obra***

- Se establecerá una zona protegida de acopio de materiales, a resguardo de acciones que puedan inutilizarlos.
- Se deberá llevar a cabo una segregación de residuos en obra, y disponer de los contenedores más adecuados para cada tipo de material sobrante (punto limpio dentro de la obra o similar). Por lo demás la separación selectiva se debe efectuar en el momento en que se originan los residuos. El control de estos residuos desde que se producen es la manera más eficaz de reducir la cantidad de éstos. Quiere esto decir que han de permanecer bajo control desde el primer momento, en los recipientes preparados para su almacenamiento, porque si se mezclan con otros diferentes, la posterior separación incrementa los costes de gestión.
- Se supervisará el movimiento de los residuos, de forma que no queden restos descontrolados.
- Deberá vigilarse que los residuos líquidos y orgánicos no se mezclen fácilmente con otros, y a consecuencia de ello resulten contaminados. Para conseguirlo, se deben depositar en los contenedores, sacos o depósitos adecuados. Los residuos se deben gestionar en recipientes preparados a tal efecto, de manera que permanezcan en su interior y sin peligro de que se mezclen unos con otros. De no ser así, se originarán residuos de difícil gestión, que probablemente acabarán en el vertedero.
- Los recipientes contenedores de residuos se deben transportar cubiertos. Los recipientes, ya sean contenedores, sacos, barriles o la propia caja del camión que transporta los residuos deben estar cubiertos de manera que los movimientos y las acciones a que están sometidos no sean causa de un vertido descontrolado, ni siquiera de pequeñas cantidades (que, precisamente por tratarse de pequeñas cantidades, son difícilmente gestionables).
- Los líquidos combustibles, inflamables o peligrosos se almacenarán en recipientes incombustibles, inatacables y herméticos depositados en armarios, estanterías metálicas o recintos aislados de los locales de trabajo que, en todo caso, estarán exclusivamente destinados a albergar dichos productos. No se deben incluir en estos envases productos diferentes de los que establezca su etiquetado. Los almacenes deben disponer de un sistema de ventilación forzada e iluminación antideflagrante.
- Los embalajes con los que se transporta el material deben ser suficientemente estables y resistentes. Si no es así, pueden romperse o volcarse; por ejemplo, los palletes deben ser

cargados de forma conveniente para que no vuelquen o caiga material. No deben ser frágiles o estar en mal estado, porque, al utilizarlos para el movimiento de materiales dentro de la obra, originarán residuos, e incluso constituirán un peligro potencial para la seguridad de los trabajadores.

- En general, se deben impedir malas prácticas, que de forma indirecta originan residuos imprevistos y el derroche de materiales durante la puesta en obra.

#### ***Personal de las obras***

- Se fomentará, mediante reuniones informativas periódicas con el personal de la obra, el interés por reducir los recursos utilizados y los volúmenes de residuos originados.
- Se comprobará que todos cuantos intervienen en la obra (incluidas las subcontratas), conocen sus obligaciones en relación con los residuos y que cumplen las directrices del Plan de residuos.
- Se elaborarán y difundirán por la contrata entre su personal normas de seguridad y actuación en caso de emergencia, con información sobre la peligrosidad, manipulado, transporte y almacenamiento correcto de las sustancias. Un accidente incorrectamente resuelto puede provocar indeseables consecuencias medioambientales.
- En los puestos de trabajo se acopiará la cantidad adecuada a cada operación de materiales combustibles, inflamables o peligrosos.

#### ***Medidas específicas para los RCD's***

Con objeto de conseguir una mejor gestión de los residuos generados en la obra de manera que se facilite su reutilización, reciclaje o valorización y para asegurar las condiciones de higiene y seguridad que se requiere el artículo 5.4 del Real Decreto 105/2008 que regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición, así como en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid, se tomarán las siguientes medidas:

- Las zonas de obra destinadas al almacenaje de residuos quedarán convenientemente señalizadas y para cada fracción se dispondrá un cartel señalizador que indique el tipo de residuo que recoge.
- Los residuos procedentes de los vaciados de los depósitos se acopiarán en el interior de la parcela en zonas donde no se altere el normal funcionamiento de la vía de servicio. Estos acopios se irán evacuando progresivamente a través del gestor autorizado, no superando nunca la cantidad acopiada las fracciones establecidas en el apartado 5 del artículo 5 del Real Decreto 105/2008, que establece como acopio máximo para el hormigón 80 Tn.
- El contratista adjudicatario de las obras estará obligado a presentar un Plan de Gestión de Residuos, en el que se establezca, entre otros el procedimiento de separación, acopio y transportes de los residuos generados, así como los puntos de acopio en el interior de la obra, y sus dimensiones y cantidades máximas. Dicho Plan deberá ser aprobado por la Dirección Técnica de las Obras, así como por la propiedad.

Dentro de este Plan se reflejarán las diferentes obligaciones del contratista en relación con los residuos de construcción y demolición, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.

El plan, una vez aprobado por la dirección facultativa, y aceptado por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.

- Cuando los residuos de construcción y demolición se entreguen por parte del poseedor a un gestor se hará constar la entrega en un documento fehaciente en el que figurará la identificación del poseedor, del productor, la obra de procedencia y la cantidad en toneladas o en metros cúbicos codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero.
- Los residuos estarán en todo momento en adecuadas condiciones de higiene y seguridad y se evitará en todo momento la mezcla de fracciones ya seleccionadas.
- Todos los envases que lleven residuos deben estar claramente identificados, indicando en todo momento el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del poseedor y el pictograma de peligro en su caso.
- Los residuos peligrosos se depositarán sobre cubetos de retención apropiados a su volumen; además deben de estar protegidos de la lluvia.
- Todos los productos envasados que tengan carácter de residuo peligroso deberán estar convenientemente identificados especificando en su etiquetado el nombre del residuo, código LER, nombre y dirección del productor y el pictograma normalizado de peligro.
- Las zonas de almacenaje para los residuos peligrosos habrán de estar suficientemente separadas de las de los residuos no peligrosos, evitando de esta manera la contaminación de estos últimos.
- Los residuos se depositarán en el lugar destinados a los mismos conforme se vayan generando, y se almacenarán en contenedores adecuados tanto en número como en volumen evitando en todo caso la sobrecarga de los contenedores por encima de sus capacidades límite.
- Los contenedores situados próximos a lugares de acceso público se protegerán fuera de los horarios de obra con lonas o similares para evitar vertidos descontrolados por parte de terceros que puedan provocar su mezcla o contaminación.

#### ***Medidas de vigilancia ambiental***

El Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, deberá remitir al órgano sustantivo, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico, en los términos en él establecidos.

#### ***ART. 10.4.- Obligaciones de los propietarios.***

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano son las que establece la legislación urbanística y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

##### ***10.4.1.- Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.***

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, definidas en los Planos de ordenación y gestión y en las Fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General. Con la aprobación definitiva del mismo se entenderá iniciado el expediente que corresponda al sistema de actuación de aplicación de la Unidad que se considere, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Ejecución hasta que se resuelva el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

#### **10.4.2.- Terrenos incluidos en Actuaciones Asistemáticas.**

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos incluidos en actuaciones asistemáticas, sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que se deriven del cumplimiento de lo establecido por la legislación aplicable y de las determinaciones de ordenación que las Normas Urbanísticas del Plan General establecen para cada parcela.

#### **ART. 10.5.- Unidades de Ejecución (UE). Condiciones específicas.**

10.5.1.- De acuerdo con lo establecido en este Capítulo, en el Documento de Anexos Normativos que forma parte integrante de las presentes Normas Urbanísticas se describen, en Fichas unitarias, las condiciones específicas que son de aplicación a las Unidades de Ejecución (UE) y ámbitos de Actuación de Actuación (AA), delimitadas por el presente Plan General y las modificaciones puntuales redactadas, cuyos ámbitos territoriales se recogen en el correspondiente Plano de ordenación relativo a la gestión del suelo.

### **SECCION 2ª**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO.**

#### **ART. 11.17.- Ámbito y usos característicos.**

- 1) Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 2.
- 2) Su uso característico es el residencial.
- 3) La tipología edificatoria es la de vivienda colectiva en bloque abierto, es decir, no situándose necesariamente la edificación sobre las alineaciones exteriores de la parcela.
- 4) Se establecen los siguientes grados y subgrados por usos, tipologías y régimen de vivienda:
  - 4.1) Ordenanza 2, grado 1º (se refleja en planos como "2").
  - 4.2) Ordenanza 2, grado 2º (se refleja en planos como "2.2º"), con los siguientes subgrados:
    - 4.2.1) Grado 2º, subgrado Vivienda Libre. (2.2º.VL).
    - 4.2.2) Grado 2º, subgrado Vivienda con Protección pública de Precio Limitado. (2.2º.VPPL).
    - 4.2.3) Grado 2º, subgrado Terciario Comercial. (2.2º.TC) en edificio exclusivo.

El ámbito de aplicación del grado 2º se limita al de la Modificación Puntual Nº 5 “Las Vegas” (SUZ-I- 10).

En el grado 2º se admite la ejecución de conjuntos inmobiliarios sobre terrenos con distinto subgrado (2.2ºVL, 2.2º VPPL y 2.2º TC), admitiéndose con carácter general las tipologías multifamiliar y unifamiliar, debiendo en los conjuntos cumplirse las superficies de suelo, edificable y número máximo de viviendas del artículo 11.77. La superficie de suelo para cada subgrado se computará como la suma de superficie de uso privativa más la de zona común (viales de acceso y otras en su caso).

**ART. 11.18.- Obras admisibles.**

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

Se admiten edificaciones con cubiertas planas o inclinadas.

**ART. 11.19.- Condiciones de la parcelación.**

- 1) Para el grado 1º se establece como parcela mínima la de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Para el grado 2º se establece una superficie mínima de parcela de mil (1.000) metros cuadrados.
- 2) A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: Catorce (14) metros.
  - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a catorce (14) metros.

**ART. 11.20.- Condiciones de posición.**

- 1) Posición respecto a la alineación oficial.
  - a) La edificación podrá situarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de tres (3) metros en función de sus necesidades. Este retranqueo mínimo será obligatorio para el grado 2º.
  - b) En el grado 1º, en caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a dos (2) metros. El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
  - c) En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.
- 2) Posición respecto a las parcelas colindantes.
  - a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una

separación igual o superior respecto del lindero correspondiente a tres (3) metros.

- b) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos medianeros de las edificaciones existentes de las parcelas colindantes, en su caso.
- c) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se sometan.
  - Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.
  - Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las anteriores condiciones, de los puntos b) y c), no serán aplicables al grado 2º, que no admite adosamiento alguno al lindero.

- 3) Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
  - a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
  - b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:
    - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
    - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
  - c) Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H:3) con mínimo de cuatro (4) metros.
  - d) Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H:4), con mínimo de cuatro (4) metros.

**ART. 11.21.- Condiciones de ocupación.**

- 1) La ocupación en plantas sobre rasante no podrá rebasar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela edificable, para el grado 1º y del 35% para el grado 2º.
- 2) La ocupación en plantas bajo rasante no podrá rebasar el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.

**ART. 11.22.- Condiciones de volumen y número máximo de viviendas.**

- 1) La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a la línea de cornisa es de tres (3) plantas y diez (10) metros. En tipologías unifamiliares será de 2 plantas y 7 metros.
- 2) El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el grado 1º.
- 3) Para el grado 2º, la superficie máxima construible y el número máximo de viviendas, será que se establece en el cuadro de características que se recoge al final de las presentes ordenanzas en el artículo 11.77 “Cuadro de características para el ámbito de la MP nº 5 “Las Vegas” (SUZ-I-10).

**ART. 11.43.- Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**

Son usos compatibles los siguientes:

- 1) Terciario.
  - a) Comercio: En categoría 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
  - b) Oficinas: En categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 2) Dotacional: En todas sus categorías.
- 3) Infraestructuras básicas necesarias para dotar de servicios a las parcelas: centros de transformación, tanques de laminación, etc.

**SECCION 5ª****CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.****ART. 11.44.- Ámbito y usos característicos.**

- 1) Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 5.
- 2) A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona 5, se distinguen seis grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Calificación del suelo con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º. El grado 4º, seguido de la letra "c", se refiere a parcelas consolidadas por la edificación en el ámbito de la MP nº 5 "Las Vegas" (SUZ I-10), con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General.

El ámbito de aplicación de los grados 4º, 5º y 6º se limita al de la Modificación Puntual Nº 5 "Las Vegas" (SUZ-I-10).

- 3) Su uso característico es el residencial.
- 4) La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar aislada, siendo el grado 6º de conjuntos de viviendas unifamiliares.

**ART. 11.45.- Obras admisibles.**

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

**ART. 11.46.- Condiciones de la parcelación.**

- 1) Se establece las siguientes condiciones parcela mínima:
  - a) Para el grado 1º: Quinientos (500) m<sup>2</sup>.
  - b) Para el grado 2º: Cuatrocientos cincuenta (450) m<sup>2</sup>.

- c) Para el grado 3º: Novecientos (900) m<sup>2</sup>.
  - d) Para el grado 4º: Setecientos (700) m<sup>2</sup>.
  - e) Para el grado 5º: Seiscientos (600) m<sup>2</sup>.
  - f) Para el grado 6º: La existente.
- 2) A los efectos de de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:
- a) Para el grado 1º y 4º:
    - Frente mínimo: doce (12) metros.
    - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.
    - En el grado 5.4º y 5.4ºc, el número máximo de parcelas a segregar será el correspondiente al número máximo de viviendas reflejado para cada parcela en el cuadro de características del artículo 11.77.
  - b) Para el grado 2º y 5º:
    - Frente mínimo: diez (10) metros.
    - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
  - c) Para el grado 3º:
    - Frente mínimo: dieciocho (18) metros.
    - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a dieciocho (18) metros.
  - d) En las parcelas de urbanizaciones cuyo acceso se produzca a través de viales en fondo de saco, podrá reducirse el frente mínimo hasta cinco (5) metros para todos los grados, debiendo permitir no obstante la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal, según el grado que le corresponde.

**ART. 11.47.- Condiciones de posición.**

- 1) Posición respecto a la alineación oficial.
  - a) Para el grado 1º: La edificación podrá situarse sobre la alineación oficial o retranquearse en función de sus necesidades.
  - b) En el grado 2º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros, a excepción de la ocupación permitida en un máximo de 35 m<sup>2</sup>, en una sola planta y sin consumir volumen para uso exclusivo de garaje o pérgola.
  - c) Para los grados 3º, 4º, 5º y 6º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros. En el grado 4ºc solo será de aplicación para las nuevas edificaciones.
- 2) Posición respecto a los linderos laterales.
  - a) Para el grado 1º, 4º, 5º y 6º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de ambos linderos laterales. En el grado 4ºc solo será de aplicación para las nuevas edificaciones.
  - b) Para el grado 2º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros de uno de los linderos, debiéndose adosar al otro. En el supuesto de edificaciones pareadas es imprescindible la construcción simultánea de las mismas, salvo que se dé el

tratamiento a la medianería establecido en el art. 11.50 posterior.

- c) Para el grado 3º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros de ambos linderos laterales.
- 3) Posición respecto al lindero posterior.
  - a) Para los grados 1º, 4º, 5º y 6º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros. En el grado 4ºc solo será de aplicación para las nuevas edificaciones.
  - b) Para los grados 2º y 3º: La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros.

Con carácter general no se establecen retranqueos para las piscinas ni para las pistas deportivas al aire libre, siempre que queden enrasadas con el terreno, en el espacio correspondiente al retranqueo mínimo.

#### **ART. 11.48.- Condiciones de ocupación.**

- 1) No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:
  - a) Para el grado 1º, 4º, 5º y 6º: Treinta y cinco por ciento (35%).
  - b) Para el grado 2º: Treinta por ciento (30%).
  - c) Para el grado 3º: Veinticinco por ciento (25%).
- 2) En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante.
- 3) En ningún caso podrán ser ocupadas bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos en su caso, salvo por rampas de acceso a garajes.
- 4) Para el grado 4º las edificaciones auxiliares podrán ocupar un máximo del 3% de la ocupación de la parcela (artículo 5.6.2 I) de las Normas Urbanísticas del PGOU), con un máximo de 50 m<sup>2</sup>.

#### **ART. 11.49.- Condiciones de volumen y número máximo de vivienda.**

- 1) La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a la línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.
- 2) Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad neta sobre parcela edificable:
  - a) Para el grado 1º: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - b) Para el grado 2º: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Para el grado 3º: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) Para los grados 4º, 5º y 6º, la edificabilidad y el número máximo de viviendas, será que se establece en el cuadro de características que se recoge al final de las presentes ordenanzas, en el artículo 11.77 "Cuadro de características para el ámbito de la MP nº 5 "Las Vegas" (SUZ-I-10).

**ART. 11.50.- Tratamiento de medianerías.**

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas, se respetarán las normas siguientes:

- 1) No podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- 2) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

**ART. 11.51.- Condiciones estéticas.**

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- a) Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
- b) Se admiten asimismo los enfoscados y revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
- c) Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
- d) Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte metálicos.
- e) En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte metálicos.
- f) En los grados 4º, 5º y 6º se admite la cubierta plana y el empleo de materiales diversos en fachadas, tales como paneles cerámicos, compactos, porcelánicos, fenólicos o similares.

**ART. 11.52.- Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**

Son usos compatibles los siguientes:

- 1) Para el grado 1º:
  - 1.1) Terciario:
    - a) Comercio: En categorías 1º y 2º en situación de planta baja e inferior a la baja
    - b) Oficinas: En categorías 1º y 2º en situación de planta baja e inferior a la baja
  - 1.2) Dotacional: En todas sus categorías.
- 2) Para los grados 2º y 3º:
  - 2.1) Terciario:  
Oficinas: En categoría 1º en situación de planta baja e inferior a la baja.
  - 2.2) Dotacional: En todas sus categorías.
- 3) Para los grados 4º, 5º y 6º:

- 3.1) Comercio: En categorías 1º y 2º en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 3.2) Clase centros de reunión: En categorías 9ª y 11ª.
- 3.3) Oficinas: En categorías 1ª y 2ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
- 3.4) Dotacional: En sus categorías 1ª a 13ª y 18ª.
- 3.5) Almacenamiento: En categoría 7ª (compatible con usos residenciales y/o asociados a otros usos).
- 3.6) Industrial: En categoría 1ª: Actividades totalmente compatibles con usos residenciales, tales como industria artesana y almacenes.

**SECCION 6ª**

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

**ART. 11.53.- Ámbito y usos característicos.**

- 1) Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 6.
- 2) A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona 6, se distinguen cinco grados que comprenden, cada uno de ellos, los suelos señalados en el Plano de Calificación del Suelo con los códigos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º (Las Vegas).
- 3) Su uso característico es el dotacional.
- 4) Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones locales de equipamiento comunitario del núcleo de población. Concretamente incluye: las dotaciones existentes de preescolar, escolar, asistencial-social y deportivo, que corresponden respectivamente los grados referidos 1º a 4º y las nuevas dotaciones de cualquier clase, que corresponden con el grado 5º (Las Vegas).

En todos los suelos calificados como redes públicas, se admite como uso alternativo el de infraestructuras básicas, que se precisen para dotar a la urbanización de servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.

El ámbito de aplicación del grado 5º se limita al de la Modificación Puntual Nº 5 “Las Vegas” (SUZ-I- 10). Las condiciones de este grado referidas a posición, ocupación, volumen, estéticas y de usos no característicos son las del grado 2º. Se admiten las edificaciones con cubierta plana e inclinada.

**ART. 11.77.- Cuadro de características para el ámbito de la modificación puntual nº 5 “Las Vegas” (SUZ I-10).**

En el siguiente cuadro resumen, se reflejan los parámetros de edificabilidad máxima y número máximo de viviendas a considerar en el ámbito de la Modificación Puntual nº 5 “las Vegas”, para las distintas parcelas y zonas de ordenanza.

| CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 "LAS VEGAS" (SUZ-I-10)<br>PLANO: DENOMINACIÓN PARCELAS (ANEXO 0 DE LA MEMORIA)- |  | -VER |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO                                                                                                                         |  |      |

| Nº PARCELA<br>PP2010 (Anulado) | ORDENANZA | SUPERFICIE<br>CATASTRAL SUELO | SUPERFICIE SUELO<br>PP 2010 | SUPERFICIE<br>CONSTRUIBLE<br>LUCRATIVA | Nº MÁXIMO DE<br>VIVIENDAS |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| MANZANA: 03304                 |           |                               |                             |                                        |                           |
| 294                            | 2_2VPPL   | 28.525,00                     |                             | 11.410,00                              | 99                        |
|                                | 2_2       | 58.851,06                     |                             | 22.185,00                              | 191                       |
|                                | 2_2TC     | 1.142,86                      |                             | 400,00                                 | 0                         |
| VPS                            | 2_2VPPL   | 9.370,00                      |                             | 0,00                                   | 60                        |
| 286                            | 5_4       | 704,39                        | 701,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 35                             | 5_4       | 703,38                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 34                             | 5_4       | 714,45                        | 714,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 33                             | 5_4       | 704,29                        | 704,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 32                             | 5_4       | 702,18                        | 702,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 31                             | 5_4       | 707,45                        | 706,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 30                             | 5_4       | 722,58                        | 704,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 29                             | 5_4       | 716,64                        | 716,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 28                             | 5_4       | 716,95                        | 716,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 27                             | 5_4       | 717,15                        | 717,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 26                             | 5_4       | 718,91                        | 720,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 25                             | 5_4       | 727,99                        | 728,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 24                             | 5_4       | 738,61                        | 738,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 23                             | 5_4       | 836,98                        | 834,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 22                             | 5_4       | 705,15                        | 704,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 21                             | 5_4       | 703,97                        | 704,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 38                             | 5_4c      | 5.603,94                      | 5.530,00                    | 241,00                                 | 1                         |
| 39.1                           | 5_4c      | 7.855,63                      | 7.630,00                    | 546,00                                 | 1                         |
| 40.1                           | 5_4c      | 2.848,01                      | 2.849,00                    | 240,00                                 | 1                         |
| 1                              | 5_4       | 700,88                        | 704,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 2                              | 5_4       | 699,54                        | 703,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 3                              | 5_4       | 700,63                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 4                              | 5_4       | 700,57                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 5                              | 5_4       | 699,55                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 6                              | 5_4       | 711,87                        | 711,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 7                              | 5_4       | 702,50                        | 712,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| ZVL-1.1                        | 8_1       | 5.567,55                      |                             | 0,00                                   | 0                         |
| 41.1                           | 5_4c      | 15.067,59                     | 15.312,00                   | 724,00                                 | 2                         |
| 20                             | 5_4       | 700,05                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 19                             | 5_4       | 700,66                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 18                             | 5_4       | 700,33                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 17                             | 5_4       | 700,96                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 16                             | 5_4       | 698,56                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 14                             | 5_4       | 700,47                        | 700,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 12                             | 5_4       | 701,97                        | 701,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 10                             | 5_4       | 742,44                        | 742,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 8                              | 5_4       | 746,27                        | 745,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 9                              | 5_4       | 745,20                        | 745,00                      | 240,00                                 | 1                         |
| 11                             | 5_4       | 735,82                        | 735,00                      | 240,00                                 | 1                         |

|         |      |          |          |        |   |
|---------|------|----------|----------|--------|---|
| 13      | 5_4  | 715,92   | 713,00   | 240,00 | 1 |
| 15      | 5_4  | 716,58   | 720,00   | 240,00 | 1 |
| 42      | 5_4c | 1.476,56 | 1.474,00 | 240,00 | 1 |
| 43      | 5_4c | 1.521,86 | 1.576,00 | 240,00 | 1 |
| 44      | 5_4c | 1.932,60 | 1.931,00 | 240,00 | 1 |
| ZVL-1.2 | 8_1  | 1.570,28 |          | 0,00   | 0 |
| 45      | 5_4c | 1.849,73 | 1.811,00 | 240,00 | 1 |
| 53      | 5_4  | 822,50   | 822,00   | 240,00 | 1 |
| 52      | 5_4  | 842,14   | 843,00   | 240,00 | 1 |
| 51      | 5_4  | 887,00   | 887,00   | 240,00 | 1 |
| 50      | 5_4  | 966,42   | 951,00   | 240,00 | 1 |
| 87      | 5_4c | 3.846,62 | 3.854,00 | 240,00 | 1 |
| 246     | 5_4  | 702,08   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 245     | 5_4  | 701,36   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 295     | 5_6  | 2.838,02 | 2.836,00 | 800,00 | 7 |
| 66      | 5_4  | 711,16   | 710,00   | 240,00 | 1 |
| 65      | 5_4  | 698,83   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 64      | 5_4  | 717,99   | 716,00   | 240,00 | 1 |
| 63      | 5_4  | 703,28   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 62      | 5_4  | 700,56   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 61      | 5_4  | 699,56   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 60      | 5_4  | 701,68   | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 59      | 5_4  | 711,05   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 58      | 5_4  | 700,87   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 57      | 5_4  | 698,86   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 56      | 5_4  | 697,08   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 55      | 5_4  | 695,28   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 54      | 5_4  | 706,89   | 701,00   | 240,00 | 1 |

MANZANA: 00309

|     |     |          |          |         |   |
|-----|-----|----------|----------|---------|---|
| 38  | 5_4 | 737,19   | 738,00   | 240,00  | 1 |
| 37  | 5_4 | 735,91   | 736,00   | 240,00  | 1 |
| 36  | 5_4 | 744,78   | 746,00   | 240,00  | 1 |
| 39  | 5_4 | 776,98   | 777,00   | 240,00  | 1 |
| 296 | 5_6 | 5.830,32 | 5.830,00 | 1600,00 | 8 |
| 40  | 5_4 | 733,25   | 717,00   | 240,00  | 1 |
| 41  | 5_4 | 697,87   | 709,00   | 240,00  | 1 |
| 42  | 5_4 | 696,22   | 702,00   | 240,00  | 1 |
| 43  | 5_4 | 778,10   | 777,00   | 240,00  | 1 |
| 44  | 5_4 | 711,02   | 710,00   | 240,00  | 1 |
| 45  | 5_4 | 731,25   | 729,00   | 240,00  | 1 |
| 46  | 5_4 | 767,15   | 767,00   | 240,00  | 1 |
| 47  | 5_4 | 755,76   | 752,00   | 240,00  | 1 |
| 48  | 5_4 | 717,29   | 707,00   | 240,00  | 1 |
| 49  | 5_4 | 698,37   | 708,00   | 240,00  | 1 |

MANZANA: 01274

|                  |     |           |        |        |   |
|------------------|-----|-----------|--------|--------|---|
| ZVG-1.1, ZVL-1.7 | 8_1 | 22.999,92 |        | 0,00   | 0 |
| 105              | 5_4 | 700,13    | 700,00 | 240,00 | 1 |

|     |      |          |          |        |   |
|-----|------|----------|----------|--------|---|
| 106 | 5_4  | 699,83   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 107 | 5_4  | 700,63   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 108 | 5_4  | 700,33   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 109 | 5_4  | 700,69   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 110 | 5_4  | 702,75   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 111 | 5_4  | 699,48   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 112 | 5_4  | 700,97   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 113 | 5_4  | 699,76   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 114 | 5_4  | 700,21   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 115 | 5_4  | 699,96   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 116 | 5_4  | 700,29   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 117 | 5_4  | 700,02   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 118 | 5_4  | 699,93   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 119 | 5_4  | 701,48   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 120 | 5_4  | 700,86   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 121 | 5_4  | 700,22   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 122 | 5_4  | 700,91   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 123 | 5_4  | 700,73   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 124 | 5_4  | 702,16   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 125 | 5_4  | 701,04   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 126 | 5_4  | 699,63   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 127 | 5_4  | 700,95   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 128 | 5_4  | 700,23   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 129 | 5_4  | 700,97   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 130 | 5_4  | 699,90   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 131 | 5_4  | 700,09   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 132 | 5_4  | 700,48   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 54  | 5_4c | 2.474,40 | 2.560,00 | 330,00 | 1 |

MANZANA: 01280

|                                               |      |          |          |                                                                       |   |
|-----------------------------------------------|------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------|---|
| (281, 282, 283,284, 285, ZV-1.3 PPOU Anulado) | 5_4C | 6.977,95 |          | 1720 (Uso vivienda: 158 m²; uso oficina: 74 m²; uso almacén: 1.488m²) | 2 |
| Parcelas: 0128001VK2802N - 0128009VK2802N     |      |          |          |                                                                       |   |
| 47                                            | 5_4c | 5.759,07 | 5.902,00 | 322,00                                                                | 1 |
| 48                                            | 5_4c | 7.633,72 | 7.612,00 | 245,00                                                                | 1 |
| 50                                            | 5_4c | 3.811,60 | 3.809,00 | 240,00                                                                | 1 |
| 51                                            | 5_4c | 1.759,43 | 1.759,00 | 240,00                                                                | 1 |
| ZVL-1.4                                       | 8_1  | 2.168,09 |          | 0,00                                                                  | 0 |
| 53                                            | 5_4c | 1.963,76 | 1.962,00 | 240,00                                                                | 1 |
| 297                                           | 6_2  | 5.154,81 |          | 0,00                                                                  | 0 |
|                                               | 8_1  | 2.716,83 |          | 0,00                                                                  | 0 |
| 49                                            | 5_4c | 1.664,83 | 1.623,00 | 412,00                                                                | 1 |
| 185                                           | 5_4  | 910,25   | 910,00   | 240,00                                                                | 1 |
| 184                                           | 5_4  | 834,35   | 834,00   | 240,00                                                                | 1 |

|                |          |          |          |         |    |
|----------------|----------|----------|----------|---------|----|
| 183            | 5_4      | 884,84   | 884,00   | 240,00  | 1  |
| MANZANA: 06281 |          |          |          |         |    |
| EQG-1.5        | 2_2_TC   | 2.400,86 |          | 840,30  | 0  |
|                | 8_1      | 2.235,55 |          | 0,00    | 0  |
| 255            | 5_4      | 728,24   | 729,00   | 240,00  | 1  |
| 254            | 5_4      | 738,74   | 739,00   | 240,00  | 1  |
| 253            | 5_4      | 744,54   | 744,00   | 240,00  | 1  |
| 252            | 5_4      | 733,47   | 734,00   | 240,00  | 1  |
| 24             | 5_4c     | 6.839,18 | 6.563,00 | 720,00  | 3  |
| 23             | 5_4c     | 2.729,00 | 2.631,00 | 324,00  | 1  |
| 22             | 5_4c     | 2.645,34 | 2.645,00 | 324,00  | 1  |
| 21             | 5_4c     | 2.912,36 | 2.971,00 | 240,00  | 1  |
| 16             | 5_4c     | 1.300,45 | 1.302,00 | 240,00  | 1  |
| 17             | 5_4c     | 1.168,21 | 1.162,00 | 240,00  | 1  |
| 15             | 5_4c     | 2.642,30 | 2.640,00 | 240,00  | 1  |
| 299            | 5_6      | 4.415,09 | 4.415,00 | 1200,00 | 6  |
| 18             | 5_4c     | 1.942,64 | 1.918,00 | 240,00  | 1  |
| 14             | 5_4c     | 2.632,40 | 2.669,00 | 350,00  | 1  |
| 298            | 2_2_VPPL | 9.801,74 |          | 3920,70 | 35 |
| 280            | 5_4      | 708,01   | 704,00   | 240,00  | 1  |
| 247            | 5_4      | 703,53   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 248            | 5_4      | 697,52   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 249            | 5_4      | 701,51   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 250            | 5_4      | 699,87   | 701,00   | 240,00  | 1  |
| 251            | 5_4      | 696,26   | 702,00   | 240,00  | 1  |
| 25             | 5_4c     | 2.684,55 | 2.684,00 | 291,00  | 1  |
| 26             | 5_4c     | 2.797,33 | 2.779,00 | 340,00  | 1  |
| 232            | 5_4      | 747,90   | 749,00   | 240,00  | 1  |
| 233            | 5_4      | 737,56   | 740,00   | 240,00  | 1  |
| 244            | 5_4      | 693,38   | 764,00   | 240,00  | 1  |
| 243            | 5_4      | 706,47   | 706,00   | 240,00  | 1  |
| 242            | 5_4      | 707,47   | 707,00   | 240,00  | 1  |
| 241            | 5_4      | 708,33   | 708,00   | 240,00  | 1  |
| 240            | 5_4      | 707,70   | 706,00   | 240,00  | 1  |
| 239            | 5_4      | 707,49   | 707,00   | 240,00  | 1  |
| 238            | 5_4      | 712,80   | 712,00   | 240,00  | 1  |
| 237            | 5_4      | 725,81   | 725,00   | 240,00  | 1  |
| 236            | 5_4      | 711,35   | 710,00   | 240,00  | 1  |
| 235            | 5_4      | 711,36   | 711,00   | 240,00  | 1  |
| 234            | 5_4      | 726,34   | 726,00   | 240,00  | 1  |
| 19             | 5_4c     | 3.921,66 | 3.992,00 | 448,00  | 1  |
| 228            | 5_4      | 713,46   | 710,00   | 240,00  | 1  |
| 229            | 5_4      | 700,87   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 230            | 5_4      | 700,07   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 231            | 5_4      | 696,68   | 700,00   | 240,00  | 1  |
| 227            | 5_4      | 707,07   | 706,00   | 240,00  | 1  |
| 226            | 5_4      | 707,52   | 702,00   | 240,00  | 1  |

|                |      |          |          |        |   |
|----------------|------|----------|----------|--------|---|
| 225            | 5_4  | 699,92   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 224            | 5_4  | 696,86   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 223            | 5_4  | 699,81   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 222            | 5_4  | 699,95   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 221            | 5_4  | 699,90   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 290            | 5_4  | 709,64   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 291            | 5_4  | 709,69   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 292            | 5_4  | 709,85   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 293            | 5_4  | 709,11   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 11.1           | 5_4c | 2.018,91 | 2.039,00 | 570,00 | 1 |
| 10             | 5_4c | 798,96   | 801,00   | 400,00 | 1 |
| MANZANA: 99274 |      |          |          |        |   |
| 79             | 5_4  | 700,38   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 104            | 5_4  | 699,89   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 103            | 5_4  | 700,64   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 80             | 5_4  | 703,38   | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 102            | 5_4  | 701,06   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 81             | 5_4  | 703,59   | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 101            | 5_4  | 701,19   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 82             | 5_4  | 703,44   | 704,00   | 240,00 | 1 |
| 100            | 5_4  | 699,75   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 83             | 5_4  | 700,52   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 99             | 5_4  | 701,56   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 84             | 5_4  | 702,03   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 98             | 5_4  | 701,21   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 85             | 5_4  | 702,06   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 97             | 5_4  | 701,18   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 86             | 5_4  | 700,78   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 96             | 5_4  | 700,13   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 87             | 5_4  | 701,01   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 95             | 5_4  | 700,26   | 700,00   | 200,00 | 1 |
| 88             | 5_4  | 700,92   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 94             | 5_4  | 701,83   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 89             | 5_4  | 702,37   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 93             | 5_4  | 703,35   | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 90             | 5_4  | 706,16   | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 92             | 5_4  | 701,05   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 91             | 5_4  | 711,72   | 711,00   | 240,00 | 1 |
| MANZANA: 04243 |      |          |          |        |   |
| 67             | 5_4  | 718,43   | 707,00   | 240,00 | 1 |
| 68             | 5_4  | 707,44   | 707,00   | 240,00 | 1 |
| 69             | 5_4  | 702,55   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 70             | 5_4  | 700,94   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 71             | 5_4  | 699,59   | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 72             | 5_4  | 703,17   | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 73             | 5_4  | 703,42   | 740,00   | 240,00 | 2 |
| 74             | 5_4  | 703,75   | 700,00   | 240,00 | 1 |

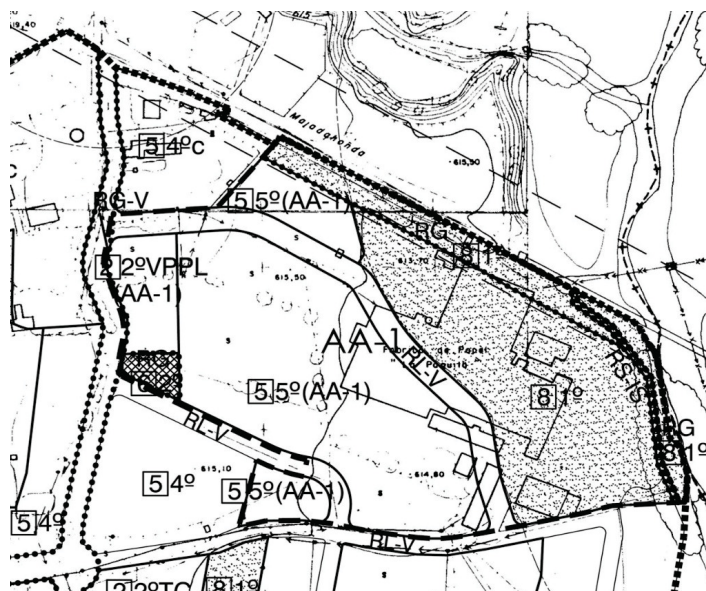
|                  |      |           |          |        |   |
|------------------|------|-----------|----------|--------|---|
| 75               | 5_4  | 725,57    | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 76               | 5_4  | 702,06    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 77               | 5_4  | 702,44    | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 78               | 5_4  | 703,01    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 73               | 5_4c | 9.471,27  | 9.418,00 | 480,00 | 2 |
| 72               | 5_4c | 1.898,81  | 1.889,00 | 240,00 | 1 |
| 71               |      |           |          |        |   |
| 70               | 5_4c | 3.270,04  | 3.296,00 | 273,00 | 1 |
| 140              | 5_4  | 693,08    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 139              | 5_4  | 701,33    | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 138              | 5_4  | 880,97    | 877,00   | 240,00 | 1 |
| 137              | 5_4  | 914,84    | 902,00   | 240,00 | 1 |
| 136              | 5_4  | 701,82    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 135              | 5_4  | 696,42    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 265              | 5_4  | 705,03    | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 266              | 5_4  | 702,70    | 700,00   | 200,00 | 1 |
| 267              | 5_4  | 698,76    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 268              | 5_4  | 923,22    | 914,00   | 240,00 | 1 |
| 269              | 5_4  | 714,25    | 705,00   | 240,00 | 1 |
| 134              | 5_4  | 703,48    | 712,00   | 240,00 | 1 |
| EQG-1.1, EQG-1.2 | 5_3  | 281,86    |          | -      | - |
|                  | 6_2  | 19.604,84 |          | 0,00   | 0 |
| 55.1             | 5_4c | 3.007,82  | 3.033,00 | 267,00 | 1 |
| 55.2             | 5_4c | 2.857,58  | 2.840,00 | 240,00 | 1 |
| 154              | 5_4  | 700,24    | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 153              | 5_4  | 700,16    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 152              | 5_4  | 700,95    | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 151              | 5_4  | 702,28    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 150              | 5_4  | 700,04    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 149              | 5_4  | 700,05    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 148              | 5_4  | 699,97    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 147              | 5_4  | 699,98    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 146              | 5_4  | 700,20    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 145              | 5_4  | 700,55    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 182              | 5_4  | 699,81    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 181              | 5_4  | 687,26    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 180              | 5_4  | 683,23    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 179              | 5_4  | 711,84    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 178              | 5_4  | 675,39    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 177              | 5_4  | 748,48    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 176              | 5_4  | 700,08    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 175              | 5_4  | 699,81    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 174              | 5_4  | 705,34    | 705,00   | 240,00 | 1 |
| 173              | 5_4  | 700,51    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 56.1             | 5_4c | 3.509,50  | 3.485,00 | 240,00 | 1 |
| 172              | 5_4  | 706,51    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 171              | 5_4  | 700,82    | 700,00   | 240,00 | 1 |

|                |      |           |          |        |   |
|----------------|------|-----------|----------|--------|---|
| 170            | 5_4  | 706,93    | 707,00   | 240,00 | 1 |
| 57             | 5_4c | 2.236,95  | 2.228,00 | 240,00 | 1 |
| 167            | 5_4  | 717,17    | 717,00   | 240,00 | 1 |
| 168            | 5_4  | 700,86    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 169            | 5_4  | 702,71    | 702,00   | 240,00 | 1 |
| 58             | 5_4c | 2.566,89  | 2.580,00 | 240,00 | 1 |
| 63.1           | 5_4c | 846,62    | 866,00   | 240,00 | 1 |
| 289            | 5_4  | 734,54    | 739,00   | 240,00 | 1 |
| 287            | 5_4  | 894,39    | 866,00   | 240,00 | 1 |
| 288            | 5_4  | 865,92    | 866,00   | 240,00 | 1 |
| 141            | 5_4  | 734,44    | 735,00   | 240,00 | 1 |
| 144            | 5_4  | 789,89    | 787,00   | 240,00 | 1 |
| 142            | 5_4  | 715,50    | 715,00   | 240,00 | 1 |
| 143            | 5_4  | 821,34    | 821,00   | 240,00 | 1 |
| 271            | 5_4  | 750,24    | 760,00   | 240,00 | 1 |
| 272            | 5_4  | 704,67    | 704,00   | 240,00 | 1 |
| 270            | 5_4  | 761,63    | 761,00   | 240,00 | 1 |
| 273            | 5_4  | 715,27    | 714,00   | 240,00 | 1 |
| 274            | 5_4  | 711,03    | 710,00   | 240,00 | 1 |
| 279            | 5_4  | 701,05    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 275            | 5_4  | 708,87    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 278            | 5_4  | 700,22    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 277            | 5_4  | 706,30    | 711,00   | 240,00 | 1 |
| 276            | 5_4  | 716,75    | 716,00   | 240,00 | 1 |
| 186            | 5_4  | 703,34    | 703,00   | 240,00 | 1 |
| 187            | 5_4  | 705,16    | 704,00   | 240,00 | 1 |
| 60             | 5_4c | 2.515,56  | 2.494,00 | 240,00 | 1 |
| EQS-1.1        | 6_2  | 12.306,44 |          | 0,00   | 0 |
| EQG-1.3        | 6_2  | 7.165,44  |          | 0,00   | 0 |
| MANZANA: 02267 |      |           |          |        |   |
| ZVL-1.5        | 8_1  | 1.734,29  |          | 0,00   | 0 |
| 155            | 5_4  | 717,87    | 718,00   | 240,00 | 1 |
| 156            | 5_4  | 708,26    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 157            | 5_4  | 707,91    | 716,00   | 240,00 | 1 |
| 158            | 5_4  | 707,89    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 159            | 5_4  | 707,92    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 160            | 5_4  | 707,91    | 708,00   | 240,00 | 1 |
| 161            | 5_4  | 704,93    | 704,00   | 240,00 | 1 |
| 162            | 5_4  | 704,81    | 704,00   | 240,00 | 1 |
| 163            | 5_4  | 700,48    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 164            | 5_4  | 701,00    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 165            | 5_4  | 700,63    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| 166            | 5_4  | 701,00    | 701,00   | 240,00 | 1 |
| MANZANA: 06243 |      |           |          |        |   |
| ZVL-1.6        | 8_1  | 1.096,36  |          | 0,00   | 0 |
| 220            | 5_4  | 699,77    | 700,00   | 240,00 | 1 |
| 219            | 5_4  | 700,00    | 700,00   | 240,00 | 1 |

|                |       |           |           |          |   |
|----------------|-------|-----------|-----------|----------|---|
| 218            | 5_4   | 700,40    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 217            | 5_4   | 698,88    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 216            | 5_4   | 703,62    | 702,00    | 240,00   | 1 |
| 8              | 5_4c  | 3.604,68  | 3.606,00  | 240,00   | 1 |
| 215            | 5_4   | 700,03    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 214            | 5_4   | 699,98    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 213            | 5_4   | 700,16    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 212            | 5_4   | 700,04    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 211            | 5_4   | 699,87    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 210            | 5_4   | 698,52    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 209            | 5_4   | 700,55    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 208            | 5_4   | 699,75    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 207            | 5_4   | 699,86    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 206            | 5_4   | 700,10    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 205            | 5_4   | 700,81    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 204            | 5_4   | 699,93    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 203            | 5_4   | 700,10    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 202            | 5_4   | 698,77    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 201            | 5_4   | 700,00    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 200            | 5_4   | 699,88    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 199            | 5_4   | 699,91    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 198            | 5_4   | 700,21    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 197            | 5_4   | 700,81    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 196            | 5_4   | 700,84    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 195            | 5_4   | 698,90    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 194            | 5_4   | 699,06    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 193            | 5_4   | 700,61    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 192            | 5_4   | 699,46    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 191            | 5_4   | 699,80    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 190            | 5_4   | 700,10    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 189            | 5_4   | 699,75    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 188            | 5_4   | 697,98    | 700,00    | 240,00   | 1 |
| 5              | 5_4c  | 4.763,03  | 4.788,00  | 240,00   | 1 |
| 4              | 5_4c  | 11.780,75 | 11.876,00 | 997,00   | 2 |
| 3              | 5_4c  | 1.237,68  | 1.234,00  | 240,00   | 1 |
| 2              | 5_4c  | 1.450,55  | 1.492,00  | 240,00   | 1 |
| EQG-1.4        | 2_2TC | 4.520,99  |           | 1.717,98 | 0 |
| MANZANA: 05305 |       |           |           |          |   |
| 37             | 5_4c  | 1.156,55  | 1.155,00  | 240,00   | 1 |
| 36             | 5_4c  | 4.129,09  | 4.148,00  | 240,00   | 1 |
| 261            | 5_4   | 760,26    | 767,00    | 240,00   | 1 |
| 262            | 5_4   | 765,38    | 767,00    | 240,00   | 1 |
| 264            | 5_4   | 772,21    | 766,00    | 240,00   | 1 |
| 263            | 5_4   | 771,28    | 768,00    | 240,00   | 1 |
| 260            | 5_4   | 670,41    | 711,00    | 240,00   | 1 |
| 259            | 5_4   | 709,10    | 711,00    | 240,00   | 1 |
| 258            | 5_4   | 710,61    | 710,00    | 240,00   | 1 |





FICHA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO AA-1 “LA PAQUITA”:ESQUEMA DE ORDENACIÓN (PLANO 6 DEL PGOU: SUELO URBANO Y URBANIZABLE “STA. MARIA Y LAS VEGAS” ORDENANZAS Y SECTORES URBANIZABLES)

## CARACTERÍSTICAS:

|                                                                                                    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE DEL AMBITO (m²)                                                                         | 52.147,86 | <p>-Completar la trama urbana de la urbanización Las Vegas, con usos residenciales, espacios libres y dotaciones.</p> <p>- Establecer una franja de anchura suficiente, de transición entre el medio urbano y el natural, destinado a espacios libres.</p> <p>- Sustituir la actividad industrial existente por usos residenciales de baja densidad, más acordes con el medio.</p> |
| REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m²)                                                           | 0         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| TOTAL:                                                                                             | 52.147,86 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN                                           | AH1       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| COEFICIENTE INICIAL DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA (m²c Residencial unifamiliar aislada/m²s) | 0,1912    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO (m²c Residencial unifamiliar aislada /m²s)                | 0,1912    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RATIO INICIAL DE REDES LOCALES ÁREA HOMOGÉNEA (m²s rl / 100m²c)                                    | 53        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| USO GLOBAL ÁREA HOMOGÉNEA: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NUMERO DE VIVIENDAS                                                                 | 64  |
| PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN | 10% |

**USOS Y COEFICIENTES:**

| USOS PORMENORIZADOS                                                           | ORDENANZA      | COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (USO CARACTERÍSTICO)                          | 5 5º (AA1)     | 0,80                           |
| RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO. VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO | 2 2º VPPL(AA1) | 0,61                           |

**CESIONES:**

| SUPERFICIES PARA REDES PÚBLICAS |                                  |                        |                                 |                |
|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------|
| USOS                            | ZONAS VERDES/<br>ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTO<br>SOCIAL | SERVICIOS E<br>INFRAESTRUCTURAS | TOTAL          |
| NIVELES                         | m <sup>2</sup>                   | m <sup>2</sup>         | m <sup>2</sup>                  | m <sup>2</sup> |
| RED LOCAL                       | 15.605,52                        | 0                      | 5.428,95                        | 21.034,47      |
| RED GENERAL                     | 4.561,05                         | 676,33                 | 177,97                          | 5.415,35       |
| RED SUPRAMUNICIPAL              | 0                                | 0                      | 446,47                          | 446,47         |

**DESARROLLO:**

|                                                                                                                                                                                                      |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                           | PRIVADA                                                      |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN                                                                                                                                                                                 | COMPENSACIÓN                                                 |
| FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN                                                                                                                                                                    | (*)<br>PROYECTO DE URBANIZACIÓN<br>PROYECTO DE REPARCELACIÓN |
| (*) Se incluye la ordenación pormenorizada como documento específico formando parte integrante de la Modificación Puntual, no siendo por tanto necesaria la redacción de planeamiento de desarrollo. |                                                              |

**OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y CARGAS URBANÍSTICAS:**
**CARGAS URBANÍSTICAS GENERALES:**

- Cesión de redes públicas urbanizadas.
- Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector, de acuerdo con lo establecido en los artículos 18 y 21 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

## MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS:

Se cumplirán todas las condiciones que, sobre aspectos de protección ambiental y en relación con las infraestructuras, se establecen en el artículo 7.6. de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº5 “Las Vegas”. Se destacan las siguientes, referidas específicamente al ámbito del AA-1:

## Medidas de protección acústica:

Para el ámbito del AA-1, donde se prevé la ejecución de nuevo viario interno (de carácter puramente local y de acceso) así como para posibles futuras renovaciones de los pavimentos en el viario existente en la zona consolidada (antigua UE-1), se proponen las siguientes recomendaciones:

- Los materiales que conformen las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

## Medidas de protección de suelos: Industria papelera “La Paquita”:

- Dado que se trata de una actividad sometida al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán presentar el preceptivo Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante del suelo. La actividad estará igualmente sujeta a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Cualquier actividad potencialmente contaminante del suelo que estuviese en funcionamiento en el ámbito ha de acreditar, con anterioridad al establecimiento de cualquier nuevo uso del suelo en los terrenos que ocupasen, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados 4 y 5 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Deberá procederse, con carácter previo a la implantación de los usos previstos en la modificación puntual para los suelos en los que se localizan, a su retirada y posterior gestión de acuerdo con las prescripciones de la normativa vigente, ya que constituyen un flagrante vertido incontrolado de residuos. En particular, los residuos detectados en el subsuelo del sector oriental de las actuales instalaciones de LA PAQUITA S. L. se habrán de someter al proceso de retirada y gestión de acuerdo con sus características, llevándose a cabo tales actuaciones, ya sea en el marco de los trabajos de elaboración del Informe de Situación del Suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante al que se refiere el artículo 3.4 del antedicho Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, o, si ello fuera posible, con anterioridad al cese de la actividad, dada su cercanía al cauce del río Guadarrama. Una vez retirados, deberá verificarse la calidad de los suelos subyacentes a los mismos.

- Deberá llevarse a cabo un análisis cuantitativo/cualitativo de los riesgos acorde al uso futuro establecido, con especial consideración respecto a áreas que alberguen o tengan como usuarios a población vulnerable: centros educativos, centros sanitarios, centros sociales, áreas recreativas, áreas de juego infantil y otros establecimientos con gran afluencia de público.

Medidas para la protección del medio hidrológico:

- Las redes de saneamiento propuestas para la parte no desarrollada del Sector “Las Vegas” (suelo urbano no consolidado, ámbito AA-1 “La Paquita”) serán de tipo separativas, por lo que existirán dos tipos de redes que recogerán las aguas residuales y las aguas pluviales de manera separativa.
  - Lo caudales a generar en el ámbito de suelo urbano no consolidado “AA-1”, se evacúan por medio de la acometida Fec2, al Emisario de la margen derecha de río Guadarrama, de 1000mm de diámetro.
  - Las aguas fecales o residuales, serán evacuadas hacia a la E.D.A.R. de Guadarrama Medio para ser tratadas y depuradas.
  - En el ámbito AA-1 “La Paquita”, sin urbanizar, con el objetivo de conseguir una gestión sostenible de las aguas de escorrentía, en el intento de no modificar sustancialmente la hidrología natural de los terrenos, se valorará y diseñará en el correspondiente proyecto de urbanización definitivo, la aplicación e instalación de sistemas de drenaje sostenible para minimizar los efectos del posible incremento de aguas pluviales, por el incremento de las escorrentías debido al desarrollo del ámbito.
- Para ello se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias, tales como superficies y acabados permeables, y otras técnicas, de manera de reducir el eventual incremento del riesgo de inundación, con ello los valores obtenidos de caudales pluviales se verán reducidos notablemente.

Medidas para la protección del arbolado:

- Asimismo, en el ámbito de la AA-1 “La Paquita”, se establece la necesidad de preservar los ejemplares de Pinus pinea identificados en el plano nº 5.- Medidas de protección ambiental del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual.

Medidas para la protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. En la franja de protección (100 metros de anchura) afectado por la Modificación Puntual nº 5 “Las Vegas”:

En los suelos incluidos en la franja de protección del PORN Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, de 100 metros de anchura, se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que: “La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”.

Por ello, en dicha franja de protección se establecen las siguientes condiciones particulares de protección ambiental:

- En la zona de contacto entre el suelo urbano residencial y el suelo no urbanizable, se establece una banda de retranqueo de ancho mínimo 5 metros, medidos desde el lindero que delimita ambas clases de suelo, que sirva de elemento de transición entre el medio urbano y el medio natural. Con carácter general, en esta banda deben ubicarse usos no agresivos para el espacio protegido y deberán observarse las siguientes medidas de protección:

- o No podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, ni permanentes ni desmontables o provisionales, ni siquiera de carácter auxiliar tales como pérgolas, cobertizos, cuartos de instalaciones, etc.
- o Se mantendrá el terreno natural, de forma que en esta franja no podrán ejecutarse soleras ni ningún tipo de solado.
- o No podrá destinarse a aparcamiento de vehículos ni al almacenamiento de materiales, enseres o elementos similares.
- o En esta banda no podrán ejecutarse ni colocarse barbacoas.
- o Esta franja deberá destinarse únicamente a la plantación de especies vegetales autóctonas arbóreas o arbustivas, tales como encina (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*).
- o Deberá mantenerse en las debidas condiciones de conservación, limpieza, salubridad y ornato.
- En las parcelas, se prohíbe la implantación de usos que puedan producir niveles de ruido y de emisiones atmosféricas, tales como industriales de cualquier clase, comerciales, aparcamiento de camiones, etc.
- La franja de protección, destinada a espacios libres, deberá mantenerse en su estado natural
- En la franja de protección se deben considerar la presencia del arbolado, preservando, salvo excepción justificada, todo el arbolado autóctono existente. En caso de imposibilidad se justificará la solución que suponga la mínima afección, mediante la incorporación de diferentes alternativas de implantación de la edificación. La eliminación de este arbolado deberá compensarse, preferentemente, mediante la plantación de nuevos ejemplares arbóreos dentro de la franja de protección del PORN. Esta condición no será de aplicación a especies no autóctonas que no sean propias del Parque Regional.
- Las medidas compensatorias que en su caso deban implantarse en todo el ámbito de la MP nº 5 SUZ I10 “Las Vegas”, deberán materializarse preferentemente en la franja de protección del PORN, tanto en espacios libres, parcelas públicas y en su caso privadas. Las especies arbustivas y de arbolado a plantar, deberán ser autóctonas y propias del espacio natural del Parque Regional, tales como encinas (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*)
- El espacio libre deberá destinarse a zonas terrazas o ajardinadas, de forma que las aguas pluviales puedan filtrar directamente al terreno.
- Se prohíben los tendidos aéreos de energía eléctrica en la banda de protección, debiendo discurrir todo soterrados.

Normas Urbanísticas del Ámbito de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado AA-1 “La Paquita”:

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### *Artículo 1. Objeto, naturaleza y características.*

El objeto de la presente ordenación pormenorizada (en adelante OP) es la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos incluidos en el ámbito de actuación AA-1 “La Paquita”, de la MP nº 5 del PGOU de Villanueva del Pardillo.

La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

La OP tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU de Villanueva del Pardillo.
- Es ejecutiva una vez que se publique en el B.O.C.M. el acuerdo de su aprobación definitiva y su texto normativo.

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

La presente OP es de aplicación exclusiva sobre el ámbito de actuación AA-1 “La Paquita”, de suelo urbano, delimitado:

- En el plano 6 “Suelo urbano y urbanizable. Santa María y Las Vegas. Ordenanzas y sectores urbanizables” del PGOU.
- En los planos de la presente OP.

#### **Artículo 3. Vigencia.**

La vigencia de la presente OP será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

#### **Artículo 4. Efectos.**

Esta OP, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su texto normativo, serán públicos, obligatorios y ejecutivos. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante de la OP y de los planes que la desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.

Obligatoriedad. La OP y los proyectos que eventualmente la desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad de la OP implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y su texto normativo y previa redacción de los proyectos que en su caso la desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

**Artículo 5. Modificaciones de la OP.**

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones de la presente Ordenación Pormenorizada, con la tramitación exigible por la legislación urbanística aplicable en el momento de su modificación.

**Artículo 6. Contenido documental de la OP.**

La presente OP consta de los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas urbanísticas.
- Planos.

Además, debe cumplir las determinaciones de todos los documentos integrantes de la Modificación Puntual nº 5 del PGOU, tanto urbanísticos como ambientales o sectoriales.

**Artículo 7. Normas de interpretación.**

Las determinaciones de la presente OP se interpretarán con base a los criterios que se establecen con carácter general en las Normas Urbanísticas del PGOU.

**Artículo 8. Afecciones y Normas Complementarias.**

Aparte de lo regulado directamente por la presente OP, será de aplicación la normativa general de la MP nº 5 a la que pertenece, del PGOU y la normativa supramunicipal sectorial aplicable.

**CAPÍTULO 2. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA****Artículo 9. Condiciones generales para su desarrollo.**

La aplicación de la presente OP se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenanza, cuya delimitación se contiene el correspondiente plano de ordenación.

**Artículo 10. Planeamiento y proyectos de Desarrollo y ejecución.**

No se prevé la necesidad de redacción de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo. Serán proyectos de ejecución los siguientes:

- Proyecto de reparcelación y en su caso, de parcelación.
- Proyecto de urbanización.
- Proyectos de edificación.

El alcance y contenido de cada uno de ellos cumplirá con lo señalado, con carácter general en la LSCM, en las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en las ordenanzas municipales y en el resto de normativa aplicable.

***Artículo 11. Condiciones de actuación y ejecución. Unidades de ejecución.***

La gestión de la presente OP se llevará a cabo mediante la gestión de actuación integrada, por el Sistema de Compensación, que se fija en la ficha de condiciones urbanísticas.

A los efectos de su ejecución se delimita una única unidad de ejecución, coincidente con la delimitación del ámbito de actuación, si bien el proyecto de urbanización podrá definir fases de ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

**CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO EL SUELO**

***Artículo 12. Calificación del suelo.***

En virtud de la legislación del suelo vigente, la Ordenación Pormenorizada regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

La presente Ordenación Pormenorizada califica el suelo según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

- 2.2º VPPL (AA-1). EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO, GRADO 2º. VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO.
- 5.5º (AA-1). VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 5º.
- 6.2º. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, GRADO 2º.
- 8.1º. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, GRADO 1º.
- 9. RED VIARIA.
- IS. RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES.

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación según se detalla en el Capítulo final "ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA".

Según el destino previsto en la Ordenación Pormenorizada, para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, ó bien adscritas a las distintas redes públicas.

***Artículo 13. Redes públicas.***

Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria, equipamientos, espacios libres e infraestructuras, todos ellos de carácter público, y que tienen

un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito o de la población en general.

Las redes públicas podrán tener carácter:

- Supramunicipal (RS), que son aquellas cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal, y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. (Art. 36/1 a) de la LSCM).
- General (RG), que son aquellas cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto, ni tampoco a nivel supramunicipal. (Art. 36/1 b) de la LSCM)
- Local (RL), que son aquellas cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto. (Art. 36/1 c) de la LSCM)

***Artículo 14. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.***

Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto de la presente Ordenación Pormenorizada está sometido a las obligaciones y cargas establecidas en las presente normas urbanísticas, en el planeamiento de rango superior a que se somete y en la normativa urbanística supramunicipal.

**CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

***Artículo 15.***

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete la presente OP, la Normativa de aplicación será la señalada en los capítulos 4 (Condiciones particulares de los usos) y 5 (Normas generales de edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

***Artículo 16.***

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete la presente OP, la Normativa de aplicación será la señalada en el Capítulo 6 “Normas generales de urbanización” de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

***Artículo 17.***

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior, al cual se somete la presente OP, la Normativa de aplicación será la señalada en el Capítulo 7 “Normas generales de protección” de las Normas Urbanísticas del PGOU, en especial a lo dispuesto en su

artículo 7.6 “MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS, EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 “LAS VEGAS”, que se recogen como Anexo al final de las presentes Normas Urbanísticas. Se destacan las siguientes, referidas específicamente al ámbito del AA-1:

Medidas de protección acústica:

Para el ámbito del AA-1, donde se prevé la ejecución de nuevo viario interno (de carácter puramente local y de acceso) así como para posibles futuras renovaciones de los pavimentos en el viario existente en la zona consolidada (antigua UE-1), se proponen las siguientes recomendaciones:

- Los materiales que conformen las calzadas deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.
- Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

Medidas de protección de suelos:

Industria papelera “LaPaquita”:

- Dado que se trata de una actividad sometida al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán presentar el preceptivo Informe de Situación por clausura de actividad potencialmente contaminante del suelo. La actividad estará igualmente sujeta a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Cualquier actividad potencialmente contaminante del suelo que estuviese en funcionamiento en el ámbito ha de acreditar, con anterioridad al establecimiento de cualquier nuevo uso del suelo en los terrenos que ocupasen, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los apartados 4 y 5 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Deberá procederse, con carácter previo a la implantación de los usos previstos en la modificación puntual para los suelos en los que se localizan, a su retirada y posterior gestión de acuerdo con las prescripciones de la normativa vigente, ya que constituyen un flagrante vertido incontrolado de residuos. En particular, los residuos detectados en el subsuelo del sector oriental de las actuales instalaciones de LA PAQUITA S. L. se habrán de someter al proceso de retirada y gestión de acuerdo con sus características, llevándose a cabo tales actuaciones, ya sea en el marco de los trabajos de elaboración del Informe de Situación del Suelo por clausura de actividad potencialmente contaminante al que se refiere el artículo 3.4 del antedicho Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, o, si ello fuera posible, con anterioridad al cese de la actividad, dada su cercanía al cauce del río Guadarrama. Una vez retirados, deberá verificarse la calidad de los suelos subyacentes a los mismos.
- Deberá llevarse a cabo un análisis cuantitativo/cualitativo de los riesgos acorde al uso futuro

establecido, con especial consideración respecto a áreas que alberguen o tengan como usuarios a población vulnerable: centros educativos, centros sanitarios, centros sociales, áreas recreativas, áreas de juego infantil y otros establecimientos con gran afluencia de público.

Medidas para la protección del medio hidrológico:

- Las redes de saneamiento propuestas para la parte no desarrollada del Sector “Las Vegas” (suelo urbano no consolidado, ámbito AA-1 “La Paquita”) serán de tipo separativas, por lo que existirán dos tipos de redes que recogerán las aguas residuales y las aguas pluviales de manera separativa.
- Los caudales a generar en el ámbito de suelo urbano no consolidado “AA-1”, se evacúan por medio de la acometida Fec2, al Emisario de la margen derecha de río Guadarrama, de 1000mm de diámetro.
- Las aguas fecales o residuales, serán evacuadas hacia a la E.D.A.R. de Guadarrama Medio para ser tratadas y depuradas.
- En el ámbito AA-1 “La Paquita”, sin urbanizar, con el objetivo de conseguir una gestión sostenible de las aguas de escorrentía, en el intento de no modificar sustancialmente la hidrología natural de los terrenos, se valorará y diseñará en el correspondiente proyecto de urbanización definitivo, la aplicación e instalación de sistemas de drenaje sostenible para minimizar los efectos del posible incremento de aguas pluviales, por el incremento de las escorrentías debido al desarrollo del ámbito. Para ello se implementarán las técnicas de drenaje urbano sostenible (TDUS) necesarias, tales como superficies y acabados permeables, y otras técnicas, de manera de reducir el eventual incremento del riesgo de inundación, con ello los valores obtenidos de caudales pluviales se verán reducidos notablemente.

Medidas para la protección del arbolado:

- Asimismo, en el ámbito de la AA-1 “La Paquita”, se establece la necesidad de preservar los ejemplares de *Pinus pinea* identificados en el plano nº 5.- Medidas de protección ambiental del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual.

Medidas para la protección del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno. En la franja de protección (100 metros de anchura) afectado por la Modificación Puntual nº 5 “Las Vegas”:

En los suelos incluidos en la franja de protección del PORN Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, de 100 metros de anchura, se tendrá en cuenta lo recogido en el apartado 4.7 “Urbanismo y Ordenación del Territorio” del Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del río Guadarrama y su Entorno, ampliado por el Decreto 124/2002, de 5 de julio, que establece que: “La normativa urbanística se orientará a la creación de una franja de protección alrededor del Parque Regional, en la que se localizarán usos no agresivos al espacio protegido”.

Por ello, En dicha franja de protección se establecen las siguientes condiciones particulares de protección ambiental:

- En la zona de contacto entre el suelo urbano residencial y el suelo no urbanizable, se establece una banda de retranqueo de ancho mínimo 5 metros, medidos desde el lindero que delimita ambas clases de suelo, que sirva de elemento de transición entre el medio urbano y el medio natural. Con carácter general, en esta banda deben ubicarse usos no agresivos para el espacio protegido y deberán observarse las siguientes medidas de protección:
  - o No podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, ni permanentes ni desmontables o provisionales, ni siquiera de carácter auxiliar tales como pérgolas, cobertizos, cuartos de instalaciones, etc.
  - o Se mantendrá el terreno natural, de forma que en esta franja no podrán ejecutarse soleras ni ningún tipo de solado.
  - o No podrá destinarse a aparcamiento de vehículos ni al almacenamiento de materiales, enseres o elementos similares.
  - o En esta banda no podrán ejecutarse ni colocarse barbacoas.
  - o Esta franja deberá destinarse únicamente a la plantación de especies vegetales autóctonas arbóreas o arbustivas, tales como encina (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*).
  - o Deberá mantenerse en las debidas condiciones de conservación, limpieza, salubridad y ornato.
- En las parcelas, se prohíbe la implantación de usos que puedan producir niveles de ruido y de emisiones atmosféricas, tales como industriales de cualquier clase, comerciales, aparcamiento de camiones, etc.
- La franja de protección, destinada a espacios libres, deberá mantenerse en su estado natural
- En la franja de protección se deben considerar la presencia del arbolado, preservando, salvo excepción justificada, todo el arbolado autóctono existente. En caso de imposibilidad se justificará la solución que suponga la mínima afección, mediante la incorporación de diferentes alternativas de implantación de la edificación. La eliminación de este arbolado deberá compensarse, preferentemente, mediante la plantación de nuevos ejemplares arbóreos dentro de la franja de protección del PORN. Esta condición no será de aplicación a especies no autóctonas que no sean propias del Parque Regional.
- Las medidas compensatorias que en su caso deban implantarse en todo el ámbito de la MP nº 5 SUZ I10 "Las Vegas", deberán materializarse preferentemente en la franja de protección del PORN, tanto en espacios libres, parcelas públicas y en su caso privadas. Las especies arbustivas y de arbolado a plantar, deberán ser autóctonas y propias del espacio natural del Parque Regional, tales como encinas (*Quercus ilex*), pino piñonero (*Pinus pinea*), olmo (*Ulmus minor*), fresno (*Fraxinus angustifolia*), chopo (*Populus alba*), enebro (*Juniperus oxycedrus*) o majuelo (*Crataegus monogyna*)
- El espacio libre deberá destinarse a zonas terrazas o ajardinadas, de forma que las aguas pluviales puedan filtrar directamente al terreno.

Se prohíben los tendidos aéreos de energía eléctrica en la banda de protección, debiendo discurrir todo soterrados.

## CAPÍTULO 7. ZONAS DE ORDENANZA

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- 2.2º VPPL (AA-1). EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO, GRADO 2º. VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO.
- 5.5º (AA-1). VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 5º.
- 6.2º. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, GRADO 2º.
- 8.1º. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, GRADO 1º.
- 9. RED VIARIA.
- IS. RED DE INFRAESTRUCTURAS SOCIALES.

**Artículo 18. Zona 2.2º VPPL (AA-1). Edificación en bloque abierto, Grado 2º, vivienda con protección pública de precio limitado.**

La presente Ordenanza se regula por las determinaciones de la Ordenanza Sección 2ª “Condiciones particulares de la Zona 2: edificación en bloque abierto”, grado 2º VPPL, de las Normas Urbanísticas del PGOU, con las siguientes precisiones:

- Edificabilidad y número de viviendas. Serán las que se establecen en el cuadro de características que se recoge al final de las presentes ordenanzas “Cuadro de características para el ámbito de actuación AA-1, de la MP nº 5 “Las Vegas” (SUZ-I- 10)”.

**Artículo 19. Zona 5.5º (AA-1). Vivienda unifamiliar aislada, Grado 5º.**

La presente Ordenanza se regula por las determinaciones de la Ordenanza Sección 5ª “Condiciones particulares de la Zona 5: vivienda unifamiliar aislada”, grado 5º, de las Normas Urbanísticas del PGOU, con las siguientes precisiones:

- Tipologías: vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Parcela mínima: 400 m².
- Retranqueos laterales: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros a los linderos laterales, excepto en tipologías pareadas en que las edificaciones podrán adosarse a uno de los linderos laterales.
- Retranqueo mínimo a lindero posterior: mínimo 3 metros.
- Ocupación máxima sobre rasante: 40%.
- Edificabilidad y número de viviendas. Serán las que se establecen en el cuadro de características que se recoge al final de las presentes ordenanzas “Cuadro de características para el ámbito de actuación AA-1, de la MP nº 5 “Las Vegas” (SUZ-I- 10)”.

**Artículo 20. Zona 6. 2º. Equipamiento comunitario, Grado 2º.**

La presente Ordenanza se regula por las determinaciones de la Ordenanza Sección 6ª “Condiciones particulares de la Zona 6: equipamiento comunitario”, grado 2º, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**Artículo 21. Zona 8.1º. Sistema de espacios libres, Grado 1º.**

La presente Ordenanza se regula por las determinaciones de la Ordenanza Sección 8ª “Condiciones particulares de la Zona 8: sistema de espacios libres”, grado 1º, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**Artículo 22. Zona 9. Red viaria.**

La presente Ordenanza se regula por las determinaciones de la Ordenanza Sección 9ª “Condiciones particulares de la Zona 9: red viaria”, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**Artículo 23. Cuadro de características para el ámbito de actuación AA-1, de la MP nº 5 “Las Vegas” (SUZ I-10).**

Las condiciones de edificabilidad y número de viviendas de la presente OP son las reflejadas en el siguiente cuadro para cada una de las manzanas ordenadas:

| ÁMBITO DE ACTUACIÓN AA-1 "LA PAQUITA" |                            |                                  |                        |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| ORDENANZA/USO                         | SUPERFICIE CATASTRAL SUELO | SUPERFICIE CONSTRUIBLE LUCRATIVA | Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS |
| 8_1                                   | 20.166,57                  | 0,00                             | 0                      |
| RS_IS                                 | 446,47                     | 0,00                             | 0                      |
| 9/RL_V                                | 5.428,95                   | 0,00                             | 0                      |
| 9/RG_V                                | 177,97                     | 0,00                             | 0                      |
| 6_2                                   | 676,33                     | 0,00                             | 0                      |
| 5_5(AA-1)                             | 22.752,61                  | 8.486,71                         | 54                     |
| 2_2_VPPL(AA-1)                        | 2.498,96                   | 1.304,46                         | 10                     |
| <b>TOTAL AA-1</b>                     | <b>52.147,86</b>           | <b>9.791,17</b>                  | <b>64</b>              |

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.

El documento de la modificación puntual número 5, del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, en el ámbito del Sector SUZ I-10 “Urbanización Las Vegas”, se encuentra publicado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo, en la dirección:

— <https://sede.vvapardillo.org/transparency/2650886a-ce3e-4431-986c-2c879259fd79/>.

En Villanueva del Pardillo, a 17 de septiembre de 2026.—El alcalde-presidente, Eduardo Fernández Navarro.

(03/15.055/26)

