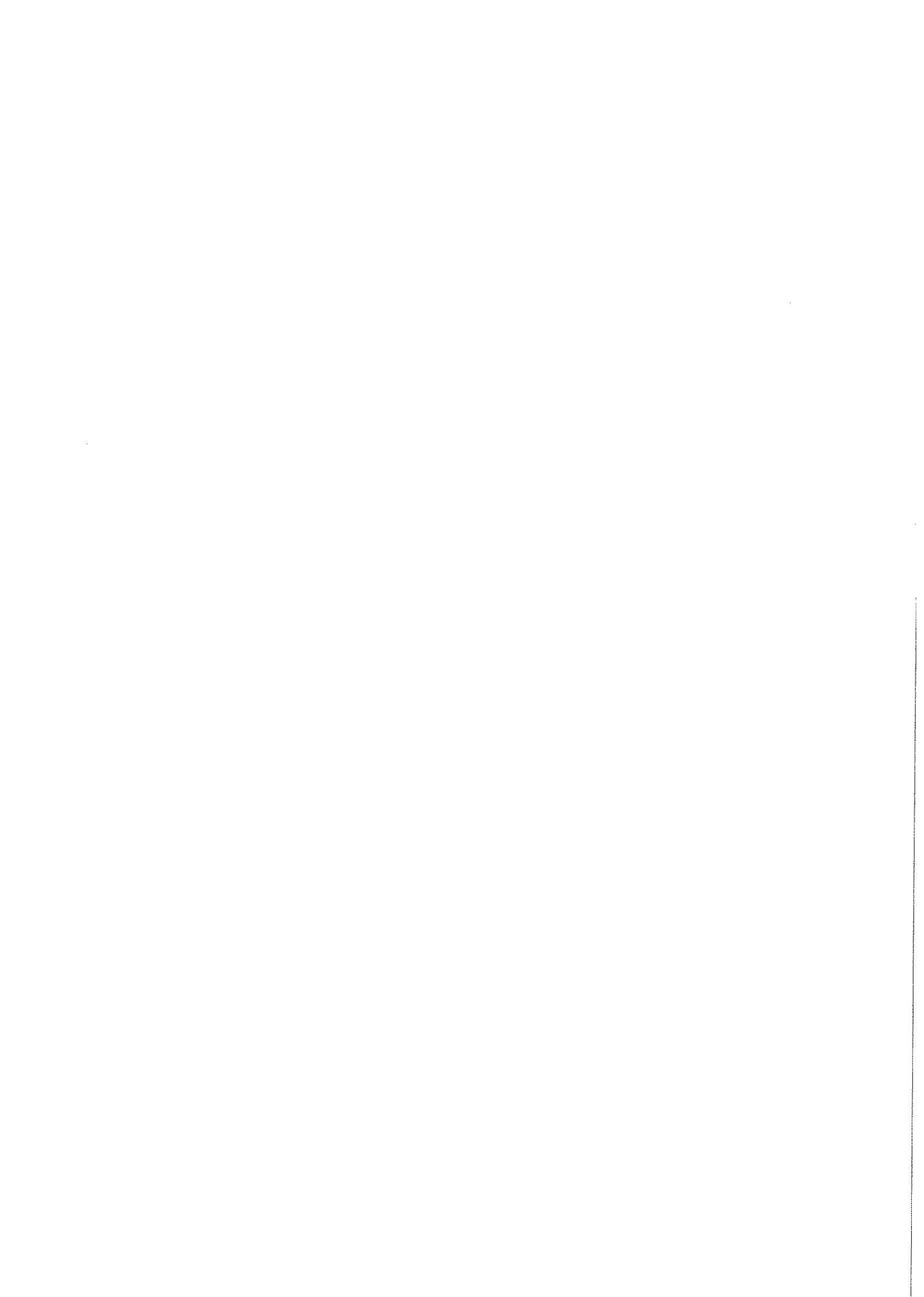


**PLAN PARCIAL
SECTOR INDUSTRIAL SUZ I – 12
VILLANUEVA DEL PARDILLO - MADRID**



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes. Objeto del Plan Parcial
2. Situación del sector
3. Características naturales del territorio
 - 3.1 Clima
 - 3.2 Geología
 - 3.3 Fisiología
 - 3.4 Suelos
 - 3.5 Hidrología
 - 3.6 Superficial
 - 3.7 Hidrogeología
 - 3.8 Vegetación
 - 3.9 Fauna
 - 3.10 Paisaje
 - 3.11 Espacios de interés natural
4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
5. Situación de la propiedad del suelo
6. Determinaciones del plan general que se desarrollan

2. MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1 Criterios y objetivos de ordenación propuestos para el PGOU
- 2.2 Descripción y justificación de la ordenación propuesta
 - 2.2.1 Criterios generales de ordenación
 - 2.2.2 La zonificación
 - 2.2.3 Parcelación
 - 2.2.4 Zonas verdes y equipamientos
 - 2.2.5 Usos
 - 2.2.6 Viario
 - 2.2.7 Redes de servicios
- 2.3 Adecuación de la ordenación propuesta al plan general que se desarrolla
- 2.4 Adecuación de las determinaciones de la ordenación propuesta al reglamento de planeamiento (RD 2159/1978 y RD 304/1993)
- 2.5 Estudio del aprovechamiento tipo. Beneficios y cargas derivadas del planeamiento
- 2.6 Resumen económico
- 2.7 Cuadro sintético de la ordenación
- 2.8 Relación de propietarios y superficies afectadas por el plan parcial. Criterios para el proyecto de reparcelación.
- 2.9 Cuadro sintético de la ordenación

3. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION

- 3.1 Polígonos de actuación
- 3.2 Sistema de actuación
- 3.3 Plan de etapas, descripción y plazos de ejecución
- 3.4 Desarrollo de la edificación, alternativas al plan de etapas
- 3.5 Compromisos entre el urbanizador y el ayuntamiento
- 3.6 Garantías del urbanizador

4. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 4.1 Evacuación económica del presupuesto de ejecución material de la urbanización
- 4.2 Inversión total a realizar por la entidad promotora

5. ODENANZAS REGULADORAS

5. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I - DISPOSICIONES DE CARACTER LEGAL

Art. 1: Objeto

El objeto de las presentes ordenanzas reguladoras es la ordenación detallada del territorio incluido en el sector SUZ I-12 delimitado como suelo urbanizable por el PGOU de Villanueva del Pardillo.

Art. 2: Ambito de aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en el territorio que comprende el Plan Parcial del Sector SUZ I-12 según la nomenclatura establecida en el PGOU de Villanueva del Pardillo.

La superficie total del sector es de 309.517 m²

Art. 3: Vigencia

La vigencia del Plan Parcial y de sus ordenanzas será indefinida desde la publicación en el B.O.C.A. de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y en tanto no se apruebe definitivamente una modificación puntual o revisión del mismo.

Art. 4: Normativa aplicable

Con carácter fundamental, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley 9-1995, de 28 de marzo, de la Asamblea de Madrid de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo. La Ley 4/1984, de 10 de febrero, de la Asamblea de Madrid de Medidas de Disciplina Urbanística. Ley del Suelo, aprobada por Real Disciplina Urbanística. Ley del Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, y sus Reglamentos y demás normas que los desarrollen.

Para lo no previsto en estas ordenanzas se aplicarán las Normas Urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo (Revisión 1998)

Art. 5: Prelación de Normas

En caso de contradicción entre distintas normas, se atenderá a la siguiente prelación :

- 1º Legislación estatal sobre suelo y los reglamentos que la desarrollan
- 2º Legislación autonómica sobre suelo
- 3º Normas urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo
- 4º Ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial

Art. 6: Terminología de conceptos

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas tendrán el alcance y significado que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Art. 7: Contenido documental

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- Memoria y planos de información urbanística
- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- Planos de ordenación
- Plan de etapas
- Estudio económico y financiero
- Normas urbanísticas

Art. 8: Terminología de conceptos

Los términos, conceptos y definiciones que se relacionan en estas Ordenanzas, tendrán el alcance y significado que a los mismos se atribuye en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

TITULO II - CALIFICACION DEL SUELO

Art. 9: Usos pormenorizados

El suelo se ha calificado según los siguientes usos pormenorizados de los establecidos en la estructura de usos del art. 4.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo:

- Uso Terciario comercial
- Uso dotacional socio cultural
- Uso Espacios libres y zonas verdes
- Red viaria

Art. 10: Uso Industrial

Las áreas calificadas con este uso que se considerará uso característico, admiten las siguientes clases y categorías de las establecidas en el artículo 4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Villanueva del Pardillo.

- Clase: Industria ordinaria y talleres

Categoría 1ª - Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª - Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

Categoría 3ª - Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

- Clase: Almacenamiento

Categoría 7ª- Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos

Categoría 8ª - Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales

Categoría 9º - Almacenamiento de productos agrícolas

- Clase: Garaje - Aparcamiento

Categoría 11ª - Asociado a otros usos, sin explotación comercial

Categoría 12ª - Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

Se estará el cumplimiento de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene establecidas en el artículo 4.8 apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 11: Usos complementarios y/o alternativos al característico

Se consideran usos complementarios al uso industrial, característico o predominante en el sector, el terciario comercial y el terciario oficinas en la siguiente clase y categoría de las establecidas en el art. 4.3 del PGOU de Villanueva del Pardillo.

- Clase: comercio

Categoría 1ª- Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie regulándose todos estos dentro del uso Industrial

Categoría 2ª - Locales comerciales de venta de todo tipo de productos alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial

Categoría 3ª - Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales

Categoría 4ª - Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales

- Clase: Hostelero

Categoría 6ª- Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 7ª - Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 8ª - Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Clase: Centros de reunión

Categoría 9ª- Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

- Clase: Oficinas

Categoría 2ª- Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas

Categoría 3ª - Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas

TITULO III – PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 13: Contenido

1. Los proyectos de urbanización detallarán las obras y servicios a realizar, según las previsiones establecidas en el presente Plan Parcial, y su ámbito se extenderá como mínimo a cada una de las fases que se delimitan en el plano correspondiente al Plan de Etapas.
2. Los proyectos de urbanización se referirán a la construcción de viales, abastecimiento y distribución de agua potable, evacuación de agua y saneamiento, energía eléctrica, red telefónica, tratamiento de espacios libres y zonas ajardinadas, red de riego, red de suministro de gas, y cualesquiera otros servicios que, aún no previstos en el Plan Parcial, puedan ser objeto de instalación futura.
3. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre la ordenación del régimen del suelo y de la edificación y tendrán que detallar las obras que se prevean de modo que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

Art. 15: Ambito de aplicación

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del Sector SUZ I-12, y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria, con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos el suelo libre de edificación.

Este aspecto exterior podrá ser público (uso y dominio público) o no accesible (uso y dominio privado).

2. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Ordenanzas.
3. En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas Normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria
- Sistema de espacios libres y zonas verdes
- Espacios libres en parcelas de equipamiento

Art. 17: Red viaria

Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada,

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes

17.1 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasante son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial, que cumplen en todo caso con lo especificado en el artículo 6.2 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

17.2 Materiales y tratamiento

Los materiales atenderán a los criterios de funcionalidad, durabilidad y economía.

Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, ateniéndose a las especificaciones recogidas en el artículo 6.2 apartado 3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En todo caso los bordillos de acera y zonas ajardinadas, irán enrasados con la calzada y la defensa de la zona peatonal se realizará mediante bolardos metálicos o pétreos.

17.3 Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de infraestructuras se situarán discurriendo siempre por espacios de dominio y uso público (sea viario o espacios libres) a fin de evitar el establecimiento de servidumbre sobre fincas privadas.

17.4 Elementos en la vía pública

Las columnas o báculos de alumbrado, los hidrantes y cualquier otro elemento de servicio o del mobiliario urbano, así como el arbolado ornamental se situará de forma que no entorpezca el tránsito y maniobra de vehículos y viandantes, así como el acceso de aquellos al interior de la parcela.

17.5 Alcorques

Los alcorques y parterres lineales se dimensionarán de forma que permitan el desarrollo futuro de la especie arbolada elegida.

Como mínimo tendrán unas dimensiones de 1 m x 1m y un metro de profundidad, relleno de tierra vegetal y arena drenante. Este espacio deberá estar limpio de rebabas de hormigón.

Todos los alcorques y zonas ajardinadas estarán dotadas de un sistema de riego por goteo, instalado de forma antivandálica, con electroválvulas programables dispuestas en arquetas.

17.6 Firmes, Bordillos y pavimentos

Los firmes se dimensionarán de acuerdo a la instrucción de carreteras del MOPTMA y su control de calidad en la ejecución se realizará con el Pliego de la D.G. de Carreteras (PG3 ó PG4).

Los bordillos serán de granito cortado a máquina en las caras vistas, o bien prefabricado en hormigón con doble recubrimiento silíceo. El pavimento de las aceras será antideslizante y estará previamente homologado por el Ayuntamiento.

Los pavimentos de calzada serán de aglomerado asfáltico en caliente.

En zonas de aparcamiento y de carga y descarga se podrá optar por otros tipos de pavimento.

17.7 Señalización

El proyecto incluirá la señalización de la red viaria, tanto vertical como horizontal, incluyendo en esta además de líneas continuas y discontinuas, la marcación de los paso peatonales, las áreas de carga y descarga y los aparcamientos

17.8 Documentación mínima del proyecto

Se estará a lo especificado al respecto en el artículo 6.2 apartado 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 18: Sistema de espacios libres y zonas verdes

Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones;

18.1 Alineaciones

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan Parcial. En cualquier caso se entenderá la existencia de un vial peatonal en el perímetro del espacio libre a efectos de establecer servidumbres de luces.

18.2 Topografía

Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderá a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incidirá.

18.3 Materiales

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, preferentemente hechas a mano piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa, y tenderá a ser la mínima imprescindible.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

18.4 Arbolado

El arbolado se plantará en masas vegetales atendiendo a zonas de ordenación natural del paisaje.

En las laderas, en zonas alejadas de los cauces se plantarán encinas y/o otras especies autóctonas en disposición y densidad "adhesada".

En el desarrollo de los cauces de agua se plantarán chopos y otras especies autóctonas características de la vegetación de ribera.

En relación con el arbolado existente, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.4 apartado 8 de las Normas de Urbanización del P.G.

Se preverá cubrir toda la superficie mediante la plantación de césped y otras tapizantes.

Se dotará a toda la zona de riego por aspersión con sus correspondientes programadores.

18.5 Documentación mínima del proyecto

Se estará a especificado al respecto en el artículo 6.4 apartado 5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Art. 19: Espacios libres de parcela de equipamientos

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan los Servicios Técnicos municipales (como complemento de la NBDE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" CEPREVEN)

Art. 20: Otras condiciones sobre el espacio público

Se estará al cumplimiento de lo especificado en el art. 6.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en lo referente a aparcamientos en las parcelas, seguridad y vegetación.

Art. 21: Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones

21.1 Alumbrado público

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea entubada y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

TABLA. NIVELES DE ILUMINACION

TIPO DE CALLE	LUMINANCIA (LUX)	UNIFORMIDAD MEDIA	LAMPARA RECOMENDADA
CALLES PRINCIPALES	20	0,30 – 0,40	V.S.A.P.
CALLES LOCALES	15	0,25 – 0,30	V.S.A.T.
SENDAS PEATONALES Y ZONAS VERDES	10	0,15 – 0,30	V.S.A.P. V.M.C.C.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo “cut – off” y “semi cut-off”

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.
- En calles locales. Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc.)

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando se posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público. su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) así como conectados a tierra, bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

21.2 Distribución de energía eléctrica

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las parcelas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Nº PARCELAS SUMINISTRADAS DESDE CENTRO TRANSFORMACION	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1	1,00
2	1,00
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7	0,85
8	0,85

No se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión. La red se canalizará obligatoriamente de modo subterráneo bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

Se prohíbe la localización de los centros de transformación en la red viaria.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada o en los espacios libres, mediante cesión de uso, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso desde la vía pública, y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

21.3 Abastecimiento de agua potable

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de la actuación urbanística. El proyecto de redes de agua potable deberá cumplir las normas de abastecimiento de agua del órgano competente por razón de la materia.

Deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Se considerarán aptas las aguas que reúnan las condiciones generales de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, se utilizarán preferentemente tuberías de polietileno, fibrocemento o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior. Cualquiera que sea la tubería a utilizar, estará homologada por organismo competente.

La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.

La dotación mínima incluyendo servicios comunes, será de 20 m³ día/ha. de suelo industrial.

21.4 Red de distribución de agua. Red de riego. Hidrantes contra incendios

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión normalizada de 15 atmósferas. Las acometidas a parcelas deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica pudiendo utilizarse entre otros la función dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión el poligloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad.

En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974)

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 m/sg como velocidad mínima de circulación y 2,50 m/sg como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona en donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado no será inferior a 1 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos de profundidad mínima tolerable será de 0,60m. siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 80 mm.

A efectos del cálculo de la demanda de agua, se establece un mínimo de 250 litro por habitante y día que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4.

Se preverá en la red que se proyecte una presión real mínima en la entrada de las parcelas de 5 m.c.a.

Se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el Servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de

incendios, para áreas industriales y residenciales de alta densidad de población de 200 metros lineales, en idénticas condiciones, para áreas residenciales unifamiliares de baja densidad (menor o igual que 15 viviendas por hectárea)

21.5 Red de evacuación y saneamiento

El sistema de alcantarillado será del tipo separativo. Las aguas pluviales se recogerán superficialmente salvo excepciones puntuales definidas en los planos, y se evacuarán por los terrenos circundantes a los cauces de la Berrocala y el Molino.

Las aguas sucias se evacuan a través de un colector emisario hasta el SG-20 de la red municipal.

Este colector emisario, forma parte de la red a ejecutar aunque sea exterior al sector.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados. En tramos separativos la red de aguas pluviales se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m. hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo.

La velocidad máxima de fluido en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/sg. en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión, por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg. a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos, caso de ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán 0,6 m. para ramales inferiores a 0,3 m. de diámetro y de 1,00 m³ para canalizaciones superiores.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocemento o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones serán por enchufe y campana con junta elástica. Podrán utilizarse también tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Las juntas serán del tipo señalado.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y, se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,25 m.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción. Cuando atraviere áreas sometidas a tránsitos rodados, y sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan, la profundidad mínima será de 1,20 m.

21.6 Otras redes

21.6.1 Telefonía (voz, TV y datos)

Se preverán colectores y arquetas para la instalación de cableado telefónico, de TV y para transmisión de datos.

Las especificaciones de estas canalizaciones se concertarán con las compañías prestatarias del servicio o servicios.

21.6.2 Suministro de gas

Se instalará una red de suministro de gas natural. Las especificaciones de esta red se concertarán con la compañía suministradora.

21.7 Condiciones generales

- *Relleno de zanjas y compactaciones.*

Se hará de acuerdo con el pliego de condiciones de la Dirección General de Carreteras (PG3 ó PG4). En casos precisos se recurrirá a rellenar con grava-cemento para garantizar que no se formen baches.

Encima de cada tubo (entre 15 y 35 cm. de distancia se colocará una cinta de señalización con los siguientes colores: roja para las líneas eléctricas, verde para la red de agua potable, amarillo para la red de alcantarillado, y azul para las redes de telecomunicaciones. Estos colores podrán ser modificados por acuerdo municipal.

- *Comprobación de calidad*

Los ensayos de laboratorio y demás gastos precisos para la comprobación de la calidad de las obras de urbanización, serán a cargo del promotor, debiendo incluir en los proyectos un anejo específico con el detalle de los mismos.

Terminada la obra se justificará documentalmente ante el Ayuntamiento la realización de dichos ensayos.

TITULO IV - NORMAS PARA LA REDACCION DE ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 22: Objeto y contenido

En el desarrollo de estas Ordenanzas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones que a continuación se establecen:

- a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas por estas Ordenanzas, y a reajustar las previstas en este Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan.

En la adaptación o reajuste de alineaciones no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

- b) La posibilidad de formulación de Estudios de Detalle de ordenación de Volúmenes quedará limitada a la modificación de la tipología de edificación establecida directamente en su caso, en esta normativa, exigiéndose además que el ámbito de Estudio se extienda como mínimo a una manzana completa.

En esta clase de Estudio podrá completarse la ordenación de volúmenes propuesta mediante la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio completando así la red de comunicaciones exteriores.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado.

TITULO V - NORMAS DE EDIFICACION

CAPÍTULO I – Normas Generales

Art. 23: Normativa general aplicable

La edificación a continuar en el ámbito del sector SUZ I-12 deberá sujetarse a lo dispuesto en el capítulo 5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, referidas a las condiciones que afectan a los ámbitos, las condiciones que afectan a la parcela y condiciones que afectan a las construcciones.

Art. 24: Alineaciones y rasantes. Retranqueos

Las alineaciones y rasantes oficiales a que habrán de atenerse las edificaciones que llegaren a construirse en el sector SUZ I-12 son las que figuran en el plano nº 6.

En cuanto a retranqueos mínimos y/o obligatorios, se estará a lo que para cada manzana y parcela se recoge en el plano nº 3

Art. 25: Tratamiento de las áreas libres interiores

La superficie de las parcelas que como consecuencia de los retranqueos obligados o de la libre composición de las edificaciones, pudiere resultar viable desde el exterior de la parcela, serán objeto de un tratamiento integral recogido en el proyecto de edificación como una separada de Urbanización exterior y su destino será el de aparcamiento privado, carga y descarga y jardines.

Art. 26: Tratamiento del cerramiento de parcelas

El cerramiento de las parcelas será definido en el Proyecto de urbanización, garantizando la calidad e integración de la imagen del conjunto de las parcelas.

El diseño se basará en la utilización de materiales de calidad, y de fácil reposición, e incorporará al cerramiento la presencia de elementos vegetales que estarán dotados de riego.

Art. 27: Tratamiento de medianeras.

En los casos en que estas Ordenanzas permiten alturas diferentes dentro de la misma manzana, los paramentos al descubierto de los cuerpos de edificación de mayor altura recibirán el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

Asimismo deberán tratarse como fachadas aquellas medianeras que, como consecuencia del desarrollo por fases de la edificación, pudieren resultar vistas durante un considerable periodo temporal.

CAPÍTULO II – Condiciones particulares de las zonas

Art. 28: Zonificación

El presente Plan Parcial divide el sector en tres zonas (A, B y C) con condiciones urbanísticas diferentes.

Art. 29: Condiciones particulares de la Zona A

29.1 Parcelación

La parcelación establecida en los planos es vinculante con las siguientes excepciones:

- Agregación de parcelas. Se permite en todos los casos respetando unidades completas y demás parámetros urbanísticos.
- Segregación de parcelas: se prohíbe, salvo para formar un micropolígono en las agrupaciones de parcelas señaladas en los planos.
- Reparcelación: solo se permite mediante estudio de detalle que afecta a una manzana completa.

Las parcelas tipo que se crean son las siguientes:

- Parcela tipo A: 12,5 m x 15 m = 187,50 m²
- Parcela tipo B: 17,5 m x 25 m = 437,50 m²
- Parcela tipo C: 25 m x 50 m = 1250,50 m²
- Parcela tipo D: 25 m x 75 m = 1875,50 m²

En cada una de las dos manzanas M-3 y M-5 que integran la ZONA A, se proyectan las siguientes unidades de cada tipo:

- Tipo A = 4 uds → TOTAL = 8
- Tipo B = 8 uds → TOTAL = 16
- Tipo C = 8 uds → TOTAL = 16
- Tipo D = 20 uds → TOTAL = 40

La parcela M3-41 destinada a uso socio cultural tiene una regulación específica

29.2 Regulación paramétrica de las parcelas tipo

	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D
OCUPACION MAXIMA	100%	80%	65%	55%
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,87 m ² /m ²	1,6 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²	0,656 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MAXIMA	350 m ²	700 m ²	1000 m ²	1230,50 m ²
Nº MAX. PLANTAS	2	2	2 Y 1	2 Y 1
ALTURA MAXIMA	12 m	12 m	12 m	12 m
RETRANQUEOS				
A Alineación oficial (obligatorio)	-	-	-	16,70
A Lindero lateral (mínimo)	-	-	5	5
A Lindero fondo (mínimo)	-	5	10	5
APARCAMIENTO EN PARCELA	-	-	-	12 uds

29.3 Regulación de los usos

29.3.1 Uso característico o predominante

El uso característico o predominante es industrial en las siguientes clases y categorías de las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
Industria ordinaria y talleres	1ª	Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
	2ª	Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas
	3ª	Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva e insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas
Almacenamiento	7ª	Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
	8ª	Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales
	9ª	Almacenamiento de productos agrícolas
Garaje-Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos, sin explotación comercial
	12ª	Aparcamiento de explotación comercial no asociado directamente

29.3.2 Usos complementarios del uso característico

Se consideran usos complementarios al uso característicos, los que figuran en el siguiente cuadro, siempre que no superen el treinta por ciento de la edificabilidad de la parcela y están vinculados a la actividad principal.

<i>CLASE</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>DESCRIPCION</i>
Comercio	1ª	Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m ² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo constituyendo única razón comercial. No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie regulándose todos estos dentro del uso Industrial
	2ª	Locales comerciales de venta de todo tipo de productos alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m ² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
	3ª	Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m ² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
	4ª	Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m ² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales
Hostelero	6ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
	7ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
	8ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
Oficinas	2ª	Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
	3ª	Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

29.3.3 Usos alternativos al característico

Estos usos complementarios se considerarán como alternativos al uso característico cuando superen en la parcela el 30 por ciento del total de la edificabilidad autorizada para el uso industrial

En este caso el nuevo uso se ve afectado por el coeficiente de homogeneización de los usos terciarios de forma que un metro cuadrado edificable de uso industrial se sustituirá por solo 0,4782 metros cuadrados del uso alternativo de que se trate.

Además en el conjunto del sector deberá cumplirse lo especificado en el art. 8.17 de las Normas urbanísticas del Plan General, es decir, respetar un mínimo del 80 por ciento de la superficie de techo para el uso característico industrial. El conjunto del 20% máximo de usos alternativos se rhará por orden de solicitud de licencias de obra.

29.4 Tratamiento de los espacios libres de parcela

Los espacios libres de las parcelas estarán urbanizados en su totalidad, los frentes de alineación oficial se tratarán con jardinería vinculada al cerramiento de parcela.

Art. 30: Condiciones particulares de la zona B

30.1 Parcelación

La parcelación propuesta en este Plan Parcial puede modificarse mediante agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que en el Proyecto de reparcelación se cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 3000 m²
- Frente mínimo 25 m
- Relación máxima frente/fondo: 1/3
- Condición de forma: círculo inscribible de Ø 25 m.

30.2 Regulación paramétrica de las parcelas

- OCUPACION MAXIMA 40 por ciento de la superficie total de la parcela
- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD ... 0,50 m²/ m²

- NUMERO MAXIMO DE PLANTAS 3
- ALTURA MAXIMA 15 m
- RETRANQUEOS
 - A alineación oficial 6 m. mínimo
 - A linderos..... Una vez la altura, con un mínimo absoluto de 3 m.
- APARCAMIENTOS EN PARCELA 1 plaza cada 100 m² de edificabilidad

30.3 Regulación de los usos

30.3.1 Uso característico o predominante

El uso característico o predominante es industrial en las siguientes clases y categorías de las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

<i>CLASE</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>DESCRIPCION</i>
Industria ordinaria y talleres	1ª	Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias de artesanía que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
	2ª	Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas
	3ª	Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva e insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas
Almacenamiento	7ª	Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
	8ª	Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales
	9ª	Almacenamiento de productos agrícolas
Garaje-Aparcamiento	11ª	Asociado a otros usos, sin explotación comercial
	12ª	Aparcamiento de explotación comercial no asociado directamente

30.3.2 Usos complementarios del uso característico

Se consideran usos complementarios al uso característicos, los que figuran en el siguiente cuadro, siempre que no superen el treinta por ciento de la edificabilidad de la parcela y están vinculados a la actividad principal.

<i>CLASE</i>	<i>CATEGORIA</i>	<i>DESCRIPCION</i>
Comercio	1ª	Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m ² de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo constituyendo única razón comercial. No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie regulándose todos estos dentro del uso Industrial
	2ª	Locales comerciales de venta de todo tipo de productos alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m ² de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
	3ª	Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m ² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
	4ª	Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m ² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales
Hostelero	6ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
	7ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
	8ª	Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m ² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
Centros de reunión	9ª	Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
Oficinas	2ª	Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.
	3ª	Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

30.3.3 Usos alternativos al característico

Estos usos complementarios se considerarán como alternativos al uso característico cuando superen en la parcela el 30 por ciento del total de la edificabilidad autorizada para el uso industrial

En este caso el nuevo uso se ve afectado por el coeficiente de homogeneización de los usos terciarios de forma que un metro cuadrado edificable de uso industrial se sustituirá por solo 0,4782 metros cuadrados del uso alternativo de que se trate.

Además en el conjunto del sector deberá cumplir lo especificado en el art. 8.17 de las Normas urbanísticas del Plan General, es decir, respetar un mínimo del 80 por ciento de la superficie de techo para el uso característico industrial. El conjunto del 20% máximo de usos alternativos se rhará por orden de solicitud de licencias de obra.

30.4 Regulación de los espacios libres de parcela

Los espacios libres serán como mínimo el 60 por ciento de la superficie total de la parcela.

Están urbanizados en su totalidad, preferentemente ajardinadas y en su defecto pavimentados convenientemente. En todo caso, la superficie ajardinada no será inferior al diez (10) por ciento de la superficie total de la parcela.

31 **Condiciones particulares de la Zona C**

31.1 Parcelación

La parcelación propuesta en este Plan Parcial es vinculante y no se puede modificar.

31.2 Regulación paramétrica de las parcelas

Las parcelas destinadas a zonas verdes no admiten edificación alguna, salvo las destinadas a infraestructura como por ejemplo los centros de transformación o casetas de bombeo.

En estos casos las construcciones deberán integrarse en el diseño del jardín y guardar un retranqueo de cualquiera de sus linderos de un mínimo de seis metros.

En las parcelas destinadas al uso deportivo la edificabilidad autorizada es de 200 m² techo, y se desarrollará en una sola planta respetando un retranqueo mínimo de cualquiera de sus linderos de seis metros.

Madrid, abril de 2000

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in black ink is written over the text "EL ARQUITECTO". The signature is a cursive, somewhat stylized name. A large, hand-drawn crosshair mark is superimposed over the signature and the text, consisting of a vertical line and a horizontal line intersecting at the center.