svam arquitectos y consultores

Excmo. Ayuntamiento de
Perales de Tajuña

PLAN GENERAL DE PERALES DE TAJUÑA
VOLUMEN VII.a1 – Memoria
ORDENACIÓN PORMENORIZADA del SUS-03 “MIRABUENO”

NOVIEMBRE DE 2017

Nº_REF.07_513

AVANCE

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN....4
1.1. Objeto, alcance y contenido....4
1.2. Antecedentes de Planeamiento....5
1.2.1. Tramitación bajo las Normas Subsidiarias de 1991....5
1.2.2. Tramitación bajo las Normas Transitorias de 2007....5
1.3. Ordenación Pormenorizada del Plan General de Perales de Tajuña....6
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN....7
2.1. Características del Ámbito....7
2.1.1. Situación actual, delimitación y superficie....7
2.1.2. Topografía....7
2.1.3. Usos y actividades....7
2.1.4. Infraestructuras existentes y previstas....8
2.1.5. Estructura de la propiedad....9
2.1.6. Afecciones....9
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN....10
3.1. Adecuación al Plan General....10
3.2. Criterios de Ordenación....13
3.2.1. Zonificación y ordenación general....13
3.2.2. Accesibilidad, Estructura viaria general....14
3.2.3. Ubicación de usos y suelo público principal....14
3.2.4. Ordenación Pormenorizada por zona....15
3.2.5. Criterios y objetivos específicos de aguas pluviales....15
3.3. Cumplimiento de estándares de Redes. Suelo de Cesión....16
3.4. Cálculo del Aprovechamiento del sector y coeficientes de ponderación....17
3.5. Cuadro resumen de la ordenación....18
3.6. Infraestructura de redes....18
3.6.1. Red de Abastecimiento de Agua....18
3.6.2. Red de Saneamiento. Aguas Residuales....19
3.6.3. Red de Saneamiento. Aguas Pluviales....19
3.6.4. Red de Energía Eléctrica....19
3.6.5. Red de Alumbrado público....20
3.6.6. Red de Telefonía....20
3.6.7. Recogida de basuras....20
3.6.8. Jardinería y Arbolado....20
3.6.9. Organización y Gestión de la ejecución....21
3.6.10. Proyecto de Reparcelación....21
3.6.11. Proyecto de Urbanización....21
3.6.11.1. Ejecución de las obras de urbanización....21
3.6.11.2. Proyecto de Edificación....21

3.6.11.3. Plan de Etapas 21
3.7. Estudio económico-financiero 22
4. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES 22
4.1. Disposiciones Generales 22
4.1.1. Naturaleza 22
4.1.2. Ámbito 22
4.1.3. Alcance 23
4.1.4. Vigencia de la Ordenación Pormenorizada 23
4.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada 23
4.1.6. Interpretación 23
4.2. Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada 24
4.2.1. Instrumentos de desarrollo 24
4.2.2. Parcelaciones urbanísticas 24
4.2.3. Proyectos de urbanización 24
4.2.4. Estudios de detalle 25
4.2.5. Proyectos unitarios 27
4.2.6. Normas Generales de Edificación 28
4.2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos 28
4.2.8. Normas Generales de Protección del Medioambiente 28
4.2.9. Normas Generales de Actuación y Protección del Patrimonio Arqueológico. 29
4.3. Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza 29
4.3.1. División del suelo 29
4.3.2. Definición de las zonas 29
4.3.3. Redes públicas 29
4.3.4. Zonas lucrativas 30
4.3.5. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados 30
4.3.6. Zonas Verdes y Espacios Libres 30
4.3.7. Alcance y ámbito de las Normas Particulares 30
4.3.8. Tipos de Ordenanza 31
4.3.9. INDUSTRIA NIDO (IN) 31
4.3.10. INDUSTRIA ADOSADA (IA) 35
4.3.11. APARCAMIENTO VINCULADO (PV) 38
4.3.12. TERCIARIO_ HOTELERO-EMPRESARIAL (TER) 39
4.3.13. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV-EL) 43
4.3.14. RED VIARIA (RV) 44
5. CUADROS RESUMEN 47
5.1. Cálculo de superficies para Redes Públicas 47
5.2. Aprovechamiento lucrativo. 48
6. ANEXOS 49
6.1. ANEXO 1: Estudio de Adecuación del Transporte Público. 49
6.1.1. Objeto 49
6.1.2. Metodología 49
6.1.3. Situación actual del transporte público 50

6.1.4. Previsión y Necesidades de Adecuación tras el desarrollo del Sector 53

6.2. ANEXO 2: Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad en caso de Supuestos Catastróficos. 55

6.2.1. Introducción 55

6.2.2. Marco legal 55

6.2.3. Plan de Emergencia Municipal 56

6.2.3.1. Plan de actuación en el caso de inundaciones 56

6.2.3.2. Plan de actuación ante inclemencias invernales 56

6.2.3.3. Plan de actuación en el caso de incendios forestales 57

6.2.4. Otras actuaciones 60

6.3. ANEXO 3: Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de "Las Canteras" vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial "Mirabueno" (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid 61

6.4. ANEXO 4: Estudio de Viabilidad de la conexión a glorieta existente en el enlace Sur de Perales de Tajuña A-3 (PK 41+000 margen izquierdo) 61

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto, alcance y contenido

El sector SUS-03 "Polígono Industrial de Mirabueno" constituye una Ordenación Pormenorizada incluida en el Plan General de Perales de Tajuña.

Se encuentra en el extremo sur del término municipal y está físicamente separado del núcleo municipal. El sector está posicionado estratégicamente junto a un nudo de la autovía A-3, en un punto en el que conecta también con la carretera M-302 (por la que se llega a Morata de Tajuña), con la M-204 (por la que se llega a Tielmes), y con la M-317 (por la que se llega a Valdelaguna).

Cuenta, por lo tanto, con una buena posición para promover actividades industriales de diferentes categorías. La proximidad del sector tanto a la autovía A-3 como a los municipios descritos ha motivado la incorporación de un programa de usos complementarios que consiste en terciario hostelero y empresarial.

La delimitación del ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada establece un total de de 11,33 Ha.

La formulación del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado SUS-03 "Polígono Industrial de Mirabueno" se efectúa por el Ayuntamiento de Perales de Tajuña, mediante la Ordenación Pormenorizada, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales. El sistema de actuación fijado para el ámbito es el de Compensación.

Se desarrolla esta Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2.001, de 17 de julio), en particular en lo estipulado en el artículo 42.5 apartado g, del Capítulo III sobre Planeamiento Urbanístico General. El documento por lo tanto forma parte del contenido sustantivo del Plan General de Perales de Tajuña, y queda incorporado como Ordenación Pormenorizada del sector SUS-03.

La estructura y el contenido del conjunto de documentos que constituyen esta Ordenación Pormenorizada desarrollan lo señalado en la legislación vigente y específicamente en los artículos 48 y 49 del Capítulo IV sobre Planeamiento Urbanístico de Desarrollo de la Ley de Suelo 9/2.001, que se refieren al contenido sustantivo y a la documentación de Planes Parciales, respectivamente.

1.2. Antecedentes de Planeamiento

1.2.1. Tramitación bajo las Normas Subsidiarias de 1991

La iniciativa para el desarrollo de este sector, bajo la denominación "SUS 01" y con una delimitación parecida, surge tras la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1991, que recoge la delimitación del polígono Mirabueno y su clasificación como suelo urbanizable.

Se lleva a cabo el desarrollo de la iniciativa con la tramitación de un Plan Parcial que llega hasta su aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno el 15 de septiembre de 2000, momento en que se queda suspendido por la anulación de las Normas Subsidiarias de 1991 que lo amparaba, por una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y quedando por lo tanto paralizada su tramitación.

1.2.2. Tramitación bajo las Normas Transitorias de 2007

La oportunidad nuevamente de desarrollo de este sector fue propiciada tras la aprobación definitiva de las Normas Transitorias de Perales de Tajuña, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicadas en el B.O.C.M. de 12 de Mayo de 2007. Este mismo año, la Asociación Ecologistas en Acción-Coda interpone una demanda contra la Comunidad de Madrid, en relación con esta aprobación definitiva.

El sector se incluía, con la denominación "SUS 01", en las Normas Transitorias justificado por la existencia de una iniciativa firme de desarrollo que respondía a una carencia de suelos productivos en el municipio y por la necesidad de adecuar las determinaciones de su desarrollo a la legislación vigente. Se pretendía con ello que el polígono se desarrollara mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo y sus condiciones de desarrollo quedaron establecidas en las fichas incluidas en dichas Normas Transitorias.

El Plan Parcial del "SUS 01" de las NN.TT., Polígono Industrial Mirabueno, se aprueba inicialmente por Pleno Municipal el 20 de Noviembre de 2008, y es publicado en el B.O.C.M. el 11 de Diciembre de 2008.

Desde entonces se han recibido diferentes informes previos a la aprobación provisional que han aportado condiciones y la necesidad de realizar estudios más específicos tanto del acceso rodado al sector, como de las características arqueológicas del mismo.

El 19 de febrero de 2010 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid emite sentencia mediante la cual se anulan las NNTT de Perales de Tajuña, dicha anulación viene fundamentada por el único motivo de que las NNTT fueron aprobadas extemporáneamente, dado que el proceso de tramitación superó el plazo de 6 meses establecido legalmente para su aprobación. Tras la sentencia, el Ayuntamiento de Perales de Tajuña presenta contra ella un Recurso de Casación al creer que el motivo de la anulación no es suficiente criterio para su no aplicación.

Tras la sentencia emitida y pese al Recurso de Casación presentado, la tramitación del Plan Parcial del sector SUS-01 "Mirabueno" se ve paralizada desde los Organismos informantes.

En julio de 2013, se emite la Sentencia de Casación desestimatoria de las Normas Transitorias vigentes, con lo que las Normas Subsidiarias y Complementarias COPLACO de 1977, pasan a ser el planeamiento vigente en el Municipio.

1.3. Ordenación Pormenorizada del Plan General de Perales de Tajuña.

Varios factores han sido decisivos a la hora de incluir la tramitación urbanística del presente sector:

- La anulación de las NNTT que incluían el sector y en base a las cuales se redactó el correspondiente Plan Parcial, que hace que esté en vigor las NNSSyCC de 1978, hace que la tramitación del Plan Parcial carezca de validez al sustentarse sobre un planeamiento anulado.

- Hay que tener en cuenta, además, la necesidad inmediata del municipio de obtener suelos productivos en el ámbito delimitado para relocalizar actividades existentes y ofertar nuevas oportunidades económicas.

Por otra parte, la presente Ordenación Pormenorizada incluye las recomendaciones de los diferentes organismos, que se han venido conociendo en su anterior tramitación como Plan Parcial, entre ellas:

- La ubicación más precisa de los suelos afectados por el yacimiento arqueológico presente en el sector, según los datos del "Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de "Las Canteras" vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial "Mirabueno" (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid" elaborado por Arex, S.L. e incluida como ANEXO 3 del presente documento.
- El análisis de la modificación necesaria en la rotonda de acceso para cubrir las necesidades del futuro ámbito, de acuerdo con los requisitos de la legislación de carreteras y las indicaciones de la Demarcación General de Carreteras del Ministerio de Fomento, según se recoge en el "Estudio de Viabilidad de la conexión a glorieta existente en el enlace Sur de Perales de Tajuña A-3 (PK 41+000 margen izquierdo)" que se incluye como ANEXO 4 del presente documento.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1. Características del Ámbito

2.1.1. Situación actual, delimitación y superficie.

El ámbito geográfico de la Ordenación Pormenorizada del Polígono Industrial de Mirabueno se encuentra situado dentro del término municipal de Perales de Tajuña, al sureste de su Casco Urbano y a unos 1.400 metros de éste por la antigua N-III, hoy vía de servicio de la nueva Autovía de Levante (A-3).

El ámbito que define la Ordenación Pormenorizada es de forma sensiblemente triangular con uno de sus lados paralelo a la N-III. Los límites que lo definen son los siguientes:

Noroeste. Se encuentra limitado por un camino de labor que fue acondicionado por la Comunidad de Madrid como paseo de bicicletas y que forma parte del "Pasillo Verde del Tajuña". El camino no está incluido dentro del ámbito del Ordenación Pormenorizada.

Este y Sudeste. Se encuentra limitado por el Camino de Valdecacera, que comunica un acceso desde la N-III con el camino anterior del "Pasillo Verde del Tajuña" hacia el término de Tielmes. Este camino sirve de canalización de las aguas del barranco que descienden por las laderas del sudeste. Este límite está conformado por una línea poligonal de unos 612 m de longitud. El camino no está incluido dentro del ámbito del Ordenación Pormenorizada.

Sudoeste. Se encuentra limitado por la Vía Pecuaria denominada Vereda al Aguadero de Junqueruelo, definida en el Inventario de Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid con una longitud de 500 metros y una anchura de 20,89 metros que se excluye de la delimitación del ámbito.

Estos límites descritos dan como resultado una superficie que abarca un total de 113.308 metros cuadrados como ámbito de suelo clasificado como Suelo Urbanizable y objeto de este Ordenación Pormenorizada.

2.1.2. Topografía

El territorio antes descrito conforma una unidad perfectamente delimitada y autónoma con respecto a su exterior. Su topografía es bastante homogénea encontrándose toda ella elevada respecto a los límites exteriores antes relacionados, conformando así una meseta con unas diferencias de cota que se encuentran entre los 10 y 20 metros respecto a las cotas de su contorno. La plataforma de la meseta cuenta con un ligero desnivel con caída hacia el lateral Este.

Destaca el mayor desnivel topográfico en el borde norte del sector, en el límite con el camino. En esta zona se alcanzan pendientes de un 35%.

2.1.3. Usos y actividades

En la actualidad parte de los terrenos delimitados por los límites del ámbito de la Ordenación Pormenorizada se encuentra dedicada a explotaciones agrícolas, concretamente a cultivos de olivar. Otras zonas, si bien en su día fueron agrícolas, actualmente no cuentan con ningún tipo de explotación.

En el lateral Noroeste, donde el terreno se encuentra escalonado conformando plataformas y contenido por muros de hormigón, existen unas instalaciones, sin ningún uso desde hace años y en total ruina, que pertenecieron a una antigua explotación de canteras.

2.1.4. Infraestructuras existentes y previstas

a) Red viaria existente y previsiones:

El ámbito no cuenta con estructura viaria interior. Únicamente existe un acceso desde la esquina Noroeste, que sube hacia la meseta y un pequeño y corto camino (según los planos catastrales) desde el centro del camino Noroeste.

La zona del ámbito de la Ordenación Pormenorizada se encuentra en muy buena situación respecto a sus condiciones de comunicación vial con el exterior a causa de su cercanía con la Autovía de Levante A-3. El sector está posicionado estratégicamente junto a un nudo de la autovía A-3. Como se describió anteriormente.

La comunicación vial de la Ordenación Pormenorizada con el exterior se hará a través de la actual Vía de Servicio de la A-3 mediante la rotonda existente. Para resolver el acceso se ha realizado un "Estudio de Viabilidad para el acceso y conexión a la glorieta de enlace Perales de Tajuña-Tielmes, al margen izquierda de la A-3, a la altura del P.K. 41+000", que cumple los requisitos exigidos en la legislación de carreteras vigente. Este estudio se realizó, en la anterior tramitación del sector como Plan Parcial, con fecha de Diciembre de 2010, dentro de las condiciones de tramitación indicadas por la Demarcación General de Carreteras del Ministerio de Fomento y se incluye en el ANEXO 4.

b) Red de abastecimiento de agua:

No existe abastecimiento de agua en la zona. Se prevé la aducción desde la conducción del Canal de Isabel II que, en su camino hacia Tielmes, discurre por el norte de la zona.

Se prevé para el presente sector de desarrollo SUS-03 la ejecución de una nueva conducción de diámetro 150 mm en fundición dúctil, desde la tubería de aducción del Sistema de diámetro 500 mm de fundición dúctil, hasta el nuevo depósito que se creará en el propio sector SUS-03.

Se prevé un nuevo depósito de regulación de 500 m3 de capacidad, situado a la cota mínima de 585 metros. Desde dicho depósito se instalarán un grupo de presión y una tubería de diámetro 200 mm en fundición dúctil, que dará servicio al sector.

c) Red de saneamiento y depuración de aguas residuales:

La zona carece de red de saneamiento.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. implantada en el término municipal de Perales de Tajuña. Se conectará la red del Polígono Industrial al colector que conduce las aguas residuales de Tielmes y que discurre por el Río Tajuña, a pocos metros al norte del sector.

La red del nuevo desarrollo será separativa, tal y como se especifica en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

En ningún caso las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por ese motivo se ha de poner en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, la primera para aguas residuales, y la segunda para aguas pluviales.

d) Energía eléctrica:

La zona se encuentra cruzada según los ejes Norte-Sur por dos líneas eléctricas paralelas de 15 Kv y 45 Kv respectivamente, y cuenta con diferentes postes dentro del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, tal y como se puede observar en el plano Inf-02 de Estado Actual. Se prevén sus desvíos soterrados por la parte exterior del ámbito

e) Red de telefonía:

Se dispone de una infraestructura con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector.

2.1.5. Estructura de la propiedad

Los terrenos incluidos dentro del ámbito de la Ordenación Pormenorizada se encuentran dentro de las fincas catastrales recogidas en el Plano de Información Inf-04. Existen un total de 20 fincas diferentes con tamaños que van desde los poco más de 200 metros cuadrados hasta los cerca de 17.000 metros cuadrados de la más grande. El resto de las fincas cuenta con dimensiones entorno a los 3.000 o 4.000 metros cuadrados.

La superficie total de las propiedades privadas dentro del ámbito delimitado asciende a 113.308 metros cuadrados.

2.1.6. Afecciones

a) Afección Arqueológica

El sector incluye el ámbito de un Yacimiento Arqueológico, como se recoge en el Estudio "Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de "Las Canteras" vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial "Mirabueno" (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid" del ANEXO 3.

Se recoge la condición dada por el Informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en su informe del 16 de Junio de 2011, referente a la anterior tramitación del ámbito como Plan Parcial, de conservar al menos el 30% de la Superficie del Yacimiento en zonas verdes o espacios libres.

b) Vía Pecuaria

La Vía Pecuaria "Vereda al Aguadero de Junqueruelo" se encuentra al Oeste del ámbito. Esta vía pecuaria está definida en el Inventario de Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid con una longitud de 500 metros y una anchura de 20,89 metros y se excluye totalmente de la delimitación del ámbito.

c) Cauces

El ámbito delimitado del Sector, se encuentra próximo a los cauces de 2 arroyos, definidos como Arroyo 1 y Arroyo 2 en el Estudio Hidráulico incluido dentro de los documentos de

la Justificación del Decreto 170/1998, dentro de los Estudios Sectoriales de la presente tramitación (Volumen VIIIc).

En el citado Estudio Hidráulico se dice textualmente: "El modelo hidráulico ha permitido delimitar la llanura de inundación producida por el caudal de periodo de retorno de 500 años. Como consecuencia de los resultados del Arroyo 1, se ha comprobado que hay una pequeña zona del sector que se inunda. Por ese motivo se ha incluido como protección lateral un murete de contención vertical que no afecta al cauce natural, y se ha hecho una nueva simulación que ha contemplado esta situación futura".

Por ello, se propone la construcción de un murete en el lindero sur del ámbito, como se define en los planos nº5 y nº 6 del Estudio Hidráulico. La elevación máxima del muro prescindiendo del resguardo sobre la traza del linde es de 33 cm.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1. Adecuación al Plan General

Se desarrolla esta Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2.001, de 17 de julio), en particular en lo estipulado en el artículo 41.3.d del Capítulo III sobre Planeamiento urbanístico general.

El documento es, así mismo, parte del contenido sustantivo del Plan General de Perales de Tajuña, y queda incorporado como Ordenación Pormenorizada del sector SUS-03.

La estructura y contenido del conjunto de documentos que constituyen esta Ordenación Pormenorizada desarrollan lo señalado en la legislación vigente y específicamente en los art. 48 y 49 del Capítulo IV sobre Planeamiento urbanístico de desarrollo de la Ley de Suelo 9/2.001 que se refieren al Contenido sustantivo y a la Documentación respectivamente.

La ordenación descrita e incorporada como elemento sustantivo de las Normas Transitorias del que forma parte, cumple con el conjunto de determinaciones para el suelo urbanizable sectorizado, establecidas en el art. 42.5 de la Ley del Suelo y concretadas por el Plan General en los siguientes términos:

Constituye uno de los sectores que corresponden a la categoría urbanística de suelo urbanizable sectorizado.

Como determinaciones estructurantes tiene señalados los de la ficha de Ordenación y Gestión del sector. En las siguientes páginas se reproduce la Ficha de Ordenación y Gestión incluida en Plan General, donde se pormenorizan los datos hasta aquí expresados:

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03 **Hoja 1/2**

CLASE DE SUELO URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO SECTORIZADO

CARACTERÍSTICAS

Superficie Total del sector (m2 S)	113.308,0
Superficie del sector (m2s)	113.308,0
Sup. redes generales adscritas (m2s)	0,0
* Uso Global	Industrial
Iniciativa	Privada
Planeamiento de Desarrollo	Se incluye Ordenación Pormenorizada
Instrumento Ejecución	P. Reparcelación
	Proy. Urbanización
Sistema de Actuación	Compensación
Cesión Aprovechamiento lucrativo al Ayto (art. 21 Ley 9/2001)	10,0% m2c uso caract.

EDIFICABILIDADES

USOS PORMENORIZADOS	SUP. EDIFICABLE m2 Const.	COEF. EDIF. (m2/m2)	COEF. HOMOGENEIZACIÓN	EDIF. SEGÚN USO CARCTERISTICO m2 Const.
Ind. Adosada				
Ind. Nido				
Hotelero / Empresarial				
*TOTAL	51.524	0,455	1,00	51.524

INTENSIDAD DE USO / DESTINO DE LA VIVIENDA

Nº orientativo de viviendas **:		
Densidad :	0,0	Viv / Ha
Destino de las Viviendas:	Según Art. 38 Ley 9/2001	

COMPARACIÓN APROVECHAMIENTO

* Aprovechamiento Unitario Sector (AU s):	0,455	m2c/m2s
Aprov. Unitario Area Reparto (AU r):	0,455	m2c/m2s
Balance (AU s - AU r) (Art. 85 Ley 9/01):	0,000	

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS

NIVEL	CATEGORIA	Estándar ley 9/2001	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	Subtotal m2 suelo	Totales m2 suelo	
			MINIMO		PROPUESTO		
GENERALES	INFRAESTRUCTURAS		No se establece		13.154		
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES				16.920		
	EQUIPAMIENTOS SOC. Y SERVICIOS				0	30.074	*
LOCALES	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		No se establece		0		
	EQUIPAMIENTO				0	20.300	**
TOTAL REDES						50.374	
TOTAL REDES						50.374	

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN *

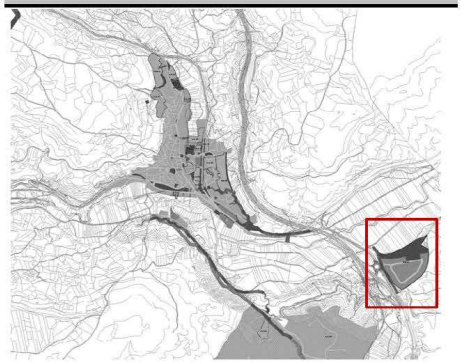
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollar un suelo destinado a actividades productivas, industriales y terciarias, coincidente con la localización del antiguo SUS de las NNTT de Perales. Se localiza alejado del núcleo urbano y cercano a la A-3.

.- Se soluciona el acceso desde la rotonda existente llevando a cabo las actuaciones requeridas por la DG de Carreteras del Ministerio de Fomento.
.- Se localizan los espacios libres preservando el 30% del yacimiento arqueológico encontrado en los correspondientes estudios. Asimismo se destina a zona verde los suelos al norte del sector a fin de preservar las vistas desde las cuevas.

.- El viario estrucutrante se materializa en un anillo que da acceso a la totalidad de las parcelas.

SITUACIÓN



ORDENACIÓN PROPUESTA

* Determinación Estructurante

** A Definir en Plan Parcial

AYUNTAMIENTO DE PERALES DE TAJUÑA

FICHA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS 03 **Hoja 2/2**

CLASE DE SUELO
URBANIZABLE

CATEGORIA DE SUELO
SECTORIZADO

PLAZOS DE EJECUCIÓN

Para formalización de la iniciativa (Art. 106 Ley 9/01): Se incluye ordenación pormenorizada en el Plan General
Ejecución de obras de urbanización: 1 año desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES PARTICULARES

Este sector participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua potable y caudal de vertido, en la adaptación de la Adenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Se incluye la ordenación pormenorizada del sector, según lo establecido en el artículo 42.5.g de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que no será necesaria la redacción y tramitación de Plan Parcial después de la Aprobación Definitiva del Plan General

Las determinaciones recogidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental para este ámbito serán vinculantes. Y, en su caso, deberán ser asumido por los propietarios o promotor los costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización que se puedan derivar de dichas determinaciones.

Las vías pecuarias afectadas no serán en ningún caso utilizadas para construir nuevos viales sobre ellas, y en caso de ser imprescindible, solamente se autorizarán los mínimos cruces posibles.

El sector se encuentra afectado por un yacimiento por lo que las actuaciones que se lleven a cabo se ajustarán a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico y en lo indicado en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se incluye en el Plan General. La realización de las intervenciones requerirá autorización de dicha Dirección General que, a la presentación de los informes preceptivos, dictamirará sobre la necesidad de de adoptar procedimientos arqueológicos.
El municipio se encuentra afectato por servidumbres aeronáuticas por lo que será de aplicación lo especificado en el Título 13. "Determinaciones sobre las servidumbres aeronáuticas" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización del sector a tramitar deberá incorporar la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para el consumo humano y de las redes de saneamiento, y se condicionará su aprobación definitiva al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad
Las licencias de las obras de urbanización del sector a tramitar se condicionará a la obtención previa del Canal de Isabel II Gestión de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución de agua para consumo humano y de las redes de saneamiento.

La red de saneamiento será separativa para aguas pluviales y residuales.

La red de pluviales deberá verter las aguas al cauce natural. Los vertidos a cauces naturales tendrán como mínimo un pretratamiento, (con desbaste, desarenado y desengrasado) seguido de un tratamiento de decantación, con un rendimiento superior al 90% expresado en porcentaje de eliminación de sólidos sedimentables.

Las infraestructruas lineales de las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc., deberán situarse con carácter general, fuera del dominio público de las vías pecuarias.

OTRAS CONDICIONES

Se deberá cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98.
Las licencias de edificación se condicionarán a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructruras generales a ejecutar.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras.

Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las nueva EDAR o de la ampliación de la misma que se precise para la depuración del ámbito, así como de sus infraestructuras asociadas.

AYUNTAMIENTO DE PERALES DE TAJUÑA

3.2. Criterios de Ordenación

3.2.1. Zonificación y ordenación general.

a) Usos Industriales:

La ordenación de los diferentes usos industriales se ha estructurado, al igual que el resto de usos, en torno a un eje principal que forma un polígono cerrado interior al sector. Este eje constituye el viario principal previsto en el ámbito y tiene una anchura total de 16 metros. Su directriz es la base de la zonificación y la ordenación del ámbito, y el espacio que forma separa los dos diferentes usos industriales. En el interior del polígono se encuentra la industria de parcelas grandes (industria adosada) y al sureste y suroeste del eje se ubica la industria de parcelas medianas (industria nido).

b) Usos Terciarios:

Los otros usos lucrativos previstos en el ámbito son el de terciario, pudiendo corresponder sus usos pormenorizados a hotelero y empresarial. Se han localizado al noroeste del ámbito, y en el punto de entrada y conexión viaria con la rotonda existente por su posible vinculación con el exterior.

El desarrollo pormenorizado de este conjunto se podrá tratar con una configuración más detallada en la reparcelación.

c) Redes:

Se ha hecho corresponder la superficie de cesión de Redes Locales y Redes Generales de acuerdo a la Ley 9/2001 de suelo de la Comunidad de Madrid, y a su modificación por la Ley 6/2011, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas, con el área de mayor interés arqueológico

Como se ha citado anteriormente, el "Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de "Las Canteras" vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial "Mirabueno" (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid", incluido como ANEXO 3, define los límites del Yacimiento Arqueológico "Las Canteras" presente en el sector.

Fruto de la anterior tramitación del sector como Plan Parcial, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid impuso la condición de preservar un 30 % del yacimiento delimitado.

Es por ello que la cesión de Redes es mayor que la establecida en la Ley del Suelo, con el fin de contener al menos el 30 % del yacimiento dentro de áreas de uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.

d) Tratamiento de zonas de borde:

Se reserva el suelo del borde norte del Sector, mediante su cesión como Red Local de Espacio Libre, con el fin de proteger visualmente la pendiente Norte del ámbito. Se propone un tratamiento de especies autóctonas en función de la relación que tienen con su entorno próximo.

3.2.2. Accesibilidad, Estructura viaria general.

La comunicación vial de la Ordenación Pormenorizada con el exterior se hará a través de la actual Vía de Servicio de la A-3, mediante la rotonda existente modificada.

El viario estructurante interior tiene una disposición asimétrica en sección, a la vez que continúa en todo su desarrollo longitudinal. A ambos lados se dispone una banda de acera de dos metros de ancho. Se proyecta una banda de 5 metros de ancho hacia el lado interior de la sección que acoge los usos de aparcamientos, alternados según la disposición en planta, de unas unidades de superficie de 5x5 metros, llamadas "plataformas de ensanchamiento de aceras", y equivalentes a dos plazas de aparcamientos, que acogerán según su situación, los usos de parterre con vegetación y arbolado, la luminaria urbana, espacio de estancia con mobiliario urbano y espacio de acopio de los necesarios almacenes de residuos urbanos (papel, vídrio, orgánicos, etc.) u otras infraestructuras que se precisen. Véase determinaciones en el los planos de ordenación Ord-06 (Sección y Estudio del Viario y del Espacio Público).

Se plantea para ello diferentes modelos de diseño según la conveniencia al lugar del polígono en el que se encuentren. Así en algunos de los diseños la totalidad de la superficie (25 metros cuadrados) se destina a vegetación de diferente porte, mientras que en otros esa totalidad se destina a espacio de estancia con diferentes disposiciones de mobiliario urbano. Se plantea también la agregación de estas "plataformas de ensanchamiento de aceras", pudiendo aparecer en ocasiones desde la agrupación de dos de ellas hasta de seis.

3.2.3. Ubicación de usos y suelo público principal

A continuación se incluye una caracterización y descripción de los principales suelos y espacios públicos.

a) Zonas Verdes y Espacios Libres

En el ANEXO 3, se incluye el Informe arqueológico en el que se computa la Superficie Actual del Yacimiento Arqueológico presente en el ámbito en 37.961,42 m2.

Para cumplir con la protección debida se reserva un suelo de más del 30 % de esta Superficie, en la zona con mayor densidad de materiales, dentro de las Redes Generales de Zonas Verdes y Espacio Libre. En total se reservan 12.097 m2 de suelo del Yacimiento dentro de este uso (el 31,86% del área del yacimiento).

b) Espacio verde de borde

El borde norte del ámbito se reserva para usos de zonas verdes y espacios libres en función de la relación paisajística que tiene con su entorno próximo: la Vega del Tajuña y las vistas lejanas de los cortados rocosos.

Toda esta franja verde de borde tendrá un tratamiento vegetal, que recupere los aterrazamientos de las canteras abandonadas y que provea de una barrera vegetal y paisajística que regule las vistas lejanas.

3.2.4. Ordenación Pormenorizada por zona

a) Industria de parcela grande (Industria Adosada).

Esta zona de parcelas de gran superficie está situada en el interior del viario anular del sector. Corresponde a una gran superficie de la que se plantea subdividir en nueve parcelas no vinculantes (véase plano de ordenación Ord-7), que a su vez podrán volver a subdividirse o agruparse tal y como se determina en las Normas Urbanísticas de esta Ordenación Pormenorizada.

b) Industria de parcela mediana (Industria Nido).

Esta zona de parcelas de superficie mediana está orientada hacia el exterior del viario anular del sector. Corresponde a parcelas de menor superficie (600 m2 aproximadamente), cuya edificación se prevé adosada.

Se plantea para estas parcelas los usos de pequeña industria local o sencillamente como lugar de almacenaje que supla la demanda existente en el término municipal de Perales de Tajuña.

Se reservan dos parcelas en esta zona para completar la demanda de aparcamientos establecida en la obligación de reservar unos aparcamientos mínimos para vehículos en el interior de las parcelas.

c) Usos Terciarios

Los usos pormenorizados del terciario pueden corresponder a usos hoteleros y empresariales. Se han localizado al noroeste del ámbito, cercanos al punto de entrada y a la conexión viaria con la rotonda existente por su posible vinculación con el exterior.

El desarrollo de este uso se podrá estudiar con una configuración más detallada en la reparcelación, tal y como se regula en las Normas Urbanísticas de la presente Ordenación Pormenorizada.

3.2.5. Criterios y objetivos específicos de aguas pluviales

El sector SUS-03 tiene una superficie que como consecuencia de su urbanización perderá en gran parte su permeabilidad natural para la infiltración de las aguas pluviales. El coeficiente de escorrentía del terreno natural incrementará por la pavimentación de calles, la edificación de parcelas industriales, la habilitación de zonas de aparcamiento, áreas de carga y descarga, etc.

La red de saneamiento del nuevo desarrollo será separativa, tal y como se especifica en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. En ningún caso las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Por ese motivo se dispone para cada una de las parcelas de las áreas edificables, dos acometidas de saneamiento, la primera para aguas residuales, y la segunda para aguas pluviales, que discurrirán por redes separativas (véase planos de ordenación de infraestructuras).

Se instalará rede de riego con agua reutilizable el nuevo ámbito, según se prevé en el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010 (Plan Madrid Depura). Para ello se proponen las infraestructuras necesarias de aducción, regulación y distribución para el suministro de esta red de riego de agua reutilizable.

Se plantea por todo ello para el sector una red separativa de aguas pluviales, tanto las de recogidas en los ámbitos de dominio público como en las parcelas privadas.

Se dispone un depósito de aguas pluviales en la salida de esta red hacia el vertido en el Río Tajuña, y localizado al sur del ramal de acceso entre la rotonda existente en el exterior y el propio polígono. Este depósito contendrá el agua necesaria para el riego de la vegetación propuesta en el sector. El excedente de agua se evacuará por la red hasta el Río Tajuña.

Junto al depósito planteado anteriormente se dispondrá la instalación necesaria para la aducción del agua de riego, así como su control de caudal y temporalización.

Con este sistema se consigue una mayor sostenibilidad del sector en dos sentidos; en primera instancia en el sentido económico porque resulta una reducción del consumo de agua, y en segunda instancia en el sentido medioambiental porque se infiltran las aguas en el terreno donde han caído (la forma más natural) mediante el riego (ahorro de agua) de zonas verdes y se evita la evacuación de aguas propias de la zona al río.

La implantación del sistema alternativo de recogida de aguas pluviales se realizaría de forma diferenciada en dos ámbitos principales, las zonas de dominio público, como son los viales, las zonas verdes, y las zonas de propiedad particular, como son las parcelas privadas de uso industrial, terciario o comercial.

3.3. Cumplimiento de estándares de Redes. Suelo de Cesión.

En el cuadro resumen adjunto en esta memoria (5.1 Cálculo de superficies para redes Públicas) se puede observar el cálculo de la superficie que se destinan a redes públicas.

La Ley 9/2001 ve modificado su artículo 36 relativo a las determinaciones para las redes públicas, a través de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Con esta modificación, se excluye a los suelos industriales de la obligación de ceder un estándar mínimo destinado a redes, tanto de rango general como local. De manera que dichas redes deben dimensionarse "*respecto al conjunto del Municipio, de forma que cada una tenga las dimensiones y características suficientes para satisfacer adecuadamente las necesidades sociales actuales y potenciales*", en el caso de redes generales, y "*respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementaneidad respecto a las redes generales*", para las redes locales.

Como ya se ha descrito en los antecedentes, el sector de "Mirabueno" cuenta con una tramitación previa anterior a esta modificación de la Ley 9/2001, cuando se establecía unos

estándares mínimos de cesión tanto para redes generales como locales, independientemente de si el uso desarrollado era industrial u otro.

La ordenación del sector prevista entonces, cumplía por tanto con los estándares mínimos fijados e incluso se incrementaba en algunos casos.

Dichas reservas de terreno, se mantienen en esta ordenación justificadas por las características del propio sector y su localización, así hay una gran reserva de suelo destinadas a zonas verdes localizadas principalmente al Norte del sector con la finalidad, por un lado, de preservar la mayor parte del suelo dado su interés arqueológico y por otro, para preservar y tratar paisajísticamente el sector "hacia" y "desde" el Risco de las Cuevas localizadas justo enfrente, al otro lado de la vega del Tajuña.

Así, el Estudio Arqueológico, incluido en el ANEXO 3 "Informe Preliminar de la Actuación Geo-Arqueológica de Desbroce y Delimitación Mecánica del Yacimiento Prehistórico de "Las Canteras" Vinculado al Desarrollo del Polígono Industrial Mirabueno" computa la Superficie Actual del Yacimiento en 37.961,42 m2,

Para cumplir con la protección debida se reserva un suelo de más del 30 % de esta Superficie, en la zona con mayor densidad de materiales, dentro de las Redes Generales de Zonas Verdes y Espacio Libre. En total se reservan 12.097 m2 de suelo del Yacimiento dentro de este uso (el 31,86% de la superficie del Yacimiento).

3.4. Cálculo del Aprovechamiento del sector y coeficientes de ponderación.

La superficie total del sector es de 113.308 m^2 de suelo. El Plan General establece un aprovechamiento tipo del Área de Reparto de 0,455 unidades de aprovechamiento del uso característico por m2, por lo tanto al sector corresponde un aprovechamiento total de 51.524 U.A.´s.

El reparto de este aprovechamiento sobre los usos pormenorizados establecidos en el sector y en función de la edificabilidad correspondiente, se realiza mediante los coeficientes de ponderación. El Plan General de Perales de Tajuña establecen los siguientes coeficientes de homogeneización para los usos pormenorizados:

- Terciario (hotelero/empresarial) 0,88
- Industria Adosada 0,8
- Industria Nido 0,75

3.5. Cuadro resumen de la ordenación.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

		Ordenación Pormenorizada				
		Sup. de Suelo	Edif. M. U. m2e/m2	Sup. Edif. Total	Coef. M. H.	Aprov. Lucrat.
	SUPERFICIE DEL SECTOR	**113.308**				
	APROVECHAMIENTO SEGÚN AUS (0,455)					**51.524**
APROV. LUCRAT.	INDUSTRIA ADOSADA	25.606	0,72	18.436	0,80	14.749
	INDUSTRIA NIDO	28.022	0,65	18.214	0,75	13.661
	TERCIARIO	9.296	1,60	14.874	0,88	13.089
	TOTAL	62.924		**51.524**		**41.499**
	CESIONES A.L. AL AYTO.					4.150
	REDES GENERALES	30.074				
	REDES LOCALES	20.300				
	TOTAL	**50.374**				

3.6. Infraestructura de redes

El sector cumple la normativa municipal relativa al dimensionamiento y diseño de infraestructuras viarias y básicas, así como la normativa legal vigente y de las compañías de suministro.

3.6.1. Red de Abastecimiento de Agua

No existe abastecimiento de agua en la zona. Se prevé la aducción desde la conducción del Canal de Isabel II que, en su camino hacia Tielmes, discurre por el norte de la zona.

Se prevé para el presente sector de desarrollo SUS-03 la ejecución de una nueva conducción de diámetro 150 mm en fundición dúctil, desde la tubería de aducción del Sistema de diámetro 500 mm de fundición dúctil, hasta el nuevo depósito que se creará en el propio sector SUS-03.

Se prevé un nuevo depósito de regulación de 500 m3 de capacidad, situado a la cota mínima de 585 metros. Desde dicho depósito se instalarán un grupo de presión y una tubería de diámetro 200 mm en fundición dúctil, que dará servicio al sector.

Una vez establecidas las conexiones exteriores, las restantes conexiones se producirán con diámetros ∅80, que proporcionarán el conveniente mallado de las redes previstas. Todas las conexiones están previstas a lo largo del recorrido del eje viario.

3.6.2. Red de Saneamiento. Aguas Residuales

a) Conexiones exteriores con redes existentes.

La red de saneamiento se propone totalmente separativa, por lo que las conexiones exteriores se duplicarán y se deberán analizar de modo independiente, tal y como se especifica en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo.

Las aguas residuales serán tratadas en la E.D.A.R. implantadas en el término municipal de Perales de Tajuña. Se conectará la red del Polígono Industrial al colector que conduce las aguas residuales de Tielmes y que discurre por el Río Tajuña, a pocos metros al sur del sector.

La topografía natural del terreno facilita el funcionamiento por gravedad de la red de aguas residuales.

La recogida y encauzamiento de aguas pluviales se realiza en una red independiente de la anterior.

b) Descripción de la red de aguas negras propuesta

La red propuesta de aguas negras discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Ordenación Pormenorizada y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 que se adjunta en los Estudios Ambientales de la presente iniciativa.

3.6.3. Red de Saneamiento. Aguas Pluviales

Se dispone para el sector una red separativa de aguas pluviales, tanto las de recogidas en los ámbitos de dominio público como en las parcelas privadas.

Se dispone un depósito de estas aguas pluviales en la salida de esta red hacia el vertido en el Río Tajuña, y localizado al sur del ramal de acceso entre la rotonda existente en el exterior y el propio polígono. Este depósito contendrá el agua necesaria para el riego de la vegetación propuesta en el sector. El excedente de agua se evacuará por la red hasta el Río Tajuña.

a) Descripción de la red de aguas pluviales propuesta:

La red propuesta de aguas pluviales discurre a lo largo del eje viario y los materiales y diámetros son los recogidos en los planos de ordenación del presente Ordenación Pormenorizada y en el estudio de Justificación del cumplimiento del Decreto 170/1998 que se adjunta en los Estudios Ambientales de la presente iniciativa.

3.6.4. Red de Energía Eléctrica

a) Conexiones con redes existentes

La zona se encuentra cruzada según los ejes Norte-Sur por dos líneas eléctricas paralelas de 15 Kv y 45 Kv respectivamente, y cuenta con diferentes postes dentro del ámbito de la Ordenación Pormenorizada, tal y como se puede observar en el plano 01 de información

denominado Inf-02: Estado Actual. Se prevén sus desvíos soterrados por la parte exterior del ámbito.

b) Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Ord-16 (Red de Electricidad). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

3.6.5. Red de Alumbrado público

El diseño de la red de alumbrado público que se dispone es uniforme en su recorrido, estando los elementos de iluminación a ambos lados del vial y a una distancia de separación entre ellos de 30 metros (en la misma acera), tal y como se refleja en los planos de ordenación.

Las luminarias que se adopten proyectarán la luz hacia el suelo sin derivar haces de luz hacia el cielo, evitándose la contaminación lumínica.

a) Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Ord-17 (Red de Alumbrado Público). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

3.6.6. Red de Telefonía

a) Conexión con canalizaciones exteriores

Se dispone de una infraestructura con capacidad para facilitar todo tipo de servicios de telecomunicación al sector.

b) Descripción de la red propuesta

La red propuesta discurre a lo largo del eje viario según se recoge en el plano de ordenación Ord-15 (Red de Telefonía). Los elementos de la red serán los recogidos en dicho plano, y serán desarrollados por el correspondiente proyecto de urbanización.

3.6.7. Recogida de basuras

Se efectuará por los servicios municipales de Recogida de Basuras del Ayuntamiento.

3.6.8. Jardinería y Arbolado

Se proyecta una banda de 5 metros de ancho hacia el lado interior de la sección que acoge los usos de aparcamientos, alternados según la disposición en planta, de unas unidades de superficie de 5x5 metros, llamadas "plataformas de ensanchamiento de aceras", y equivalentes a dos plazas de aparcamientos, que acogerán según su situación, los usos de parterre con vegetación y arbolado, la luminaria urbana, espacio de estancia con mobiliario urbano y espacio de acopio de los necesarios almacenes de residuos urbanos (bidones de papel, vidrio, orgánicos) u otras infraestructuras que se precisen. Véase determinaciones en el plano de ordenación Ord-06 (Sección y Estudio del Viario y del Espacio Público).

Se plantea para ello diferentes modelos de diseño según la conveniencia al lugar del polígono en el que se encuentren. Así en unos de los diseños la totalidad de la superficie (25 metros cuadrados) se destina a vegetación de diferente porte, mientras que en otros esa totalidad se destina a espacio de estancia con diferentes disposiciones de mobiliario urbano. Se plantea también la agregación de estas "plataformas de ensanchamiento de aceras", pudiendo aparecer en ocasiones desde la agrupación de dos de ellas hasta de seis, planteada en uno de los puntos.

3.6.9. Organización y Gestión de la ejecución

El Sector constituye una única unidad de ejecución para la gestión de su desarrollo.

El sistema de actuación será el de Compensación.

3.6.10. Proyecto de Reparcelación

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001 de la CAM.

3.6.11. Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

3.6.11.1. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en la sección 6.a de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende esta Ordenación Pormenorizada.

La recepción de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 135 de la Ley del Suelo (9/2001, de 17 de Julio) de la Comunidad de Madrid.

3.6.11.2. Proyecto de Edificación

A los efectos de la edificación de la Ordenación se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

3.6.11.3. Plan de Etapas

La ejecución del sector se engloba en una única etapa.

3.7. Estudio económico-financiero

La Evaluación Económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se encuentra desarrollada en el Proyecto de Urbanización que se acompaña a la presente Ordenación Pormenorizada y es la siguiente:

El Presupuesto de Ejecución Material:

Total Ejecución Material:..... 1.527.201,96 €

Gastos de Planeamiento y Gestión:.....30.544,04 €

Total Gastos de Urbanización:.....1.557.746,00 €

I.V.A. (18 %):.....280.394,28 €

Total Urbanización Interior:.....2.056.224,72 €

Por tanto, el valor de las cargas interiores ascienden a 1.838.140,28 €.

El coste de las cargas exteriores se realizará en la posterior fase de Aprobación Provisional, una vez se haya realizado el contacto con las compañías de suministro y se conozca sus requerimientos y la complejidad de esta conexión.

4. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

4.1. Disposiciones Generales

4.1.1. Naturaleza

La presente Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el sector SUS-03 por el Plan General de Perales de Tajuña, desarrollando las determinaciones fijadas en dicho documento, en las fichas establecidas para el sector.

4.1.2. Ámbito

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el Sector SUS-03 Polígono Industrial de Mirabueno gráficamente señalado en los planos de proyecto del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

4.1.3. Alcance

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector por el planeamiento de rango superior, siendo competencia de la Ordenación Pormenorizada fijar el resto de condiciones urbanísticas que posibiliten la configuración urbana prevista el Plan General de Perales de Tajuña.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento municipal de Perales de Tajuña.

La definición de los usos incorporados en el Ordenación Pormenorizada es la establecida en la ficha del sector del Plan General Perales de Tajuña (Apartado 3.1. del presente documento), que será de aplicación en la presente Ordenación Pormenorizada.

4.1.4. Vigencia de la Ordenación Pormenorizada

La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación en el BOCM de la Aprobación Definitiva de la presente Ordenación Pormenorizada, que acompaña al Plan General, su vigencia será indefinida, sin prejuicio de sus eventuales modificaciones.

4.1.5. Efectos de la Ordenación Pormenorizada

La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

4.1.6. Interpretación

En todo lo que no esté previsto en la presente Normativa y Ordenanzas, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Perales de Tajuña que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por esta Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

Las Normas de esta Ordenación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de la Ordenación prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

4.2. Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

4.2.1. Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será preciso la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación y en el caso que se estime conveniente, Estudio de Detalle o Plan Especial.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Perales de Tajuña y por la legislación de aplicación, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

La parcelación representada en los planos del Ordenación Pormenorizada es indicativa. Esta será objeto de formulación en el correspondiente proyecto de reparcelación, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 86, 87 y 88 de la Ley 9/2001 de Suelo de La Comunidad de Madrid, debiéndose desarrollar parcelaciones que no modifiquen la ordenación estructurante y pormenorizada.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en la presente Ordenación Pormenorizada.

4.2.2. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en parcelas representadas en los planos de la ordenación pormenorizada, tendrán el carácter de parcelación urbanística indicativa tal y como tal se representa en el plano de proyecto.

En los casos y ámbitos en que se formulase un Estudio de Detalle o Plan Especial, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, a cuyo fin además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas con carácter general para la tramitación del Proyecto de Parcelación.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en las Normas Transitorias de Perales de Tajuña y a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta los parámetros de parcelación mínima en cada una de las ordenanzas de la presente Ordenación Pormenorizada.

4.2.3. Proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá preferentemente un carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo, no obstante, también se podrá desarrollar en diferentes fases, siempre y cuando se garantice la viabilidad y autonomía de cada una.

Tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la presente normativa. (Se incluyen las secciones tipo de red viaria en el documento de planos).

Se definirá y realizará la conexión del viario estructurante del sector con la rotonda existente, debiéndose cumplir con todas las condiciones establecidas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o la edificación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características de la red de saneamiento así lo demandasen.

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento.

En las zonas en que los viales y rotondas se encuentren sobre la canalización de Gas Natural (si esto sucediera), se tomarán las siguientes medidas de protección: se procederá a la protección de conducción con un revestimiento doble de polietileno, así como con la utilización de revestimiento de hormigón con cornisa continua tipo B ó losa de hormigón según los casos.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las utilizadas por el Ayuntamiento de Perales de Tajuña en proyectos de similares características.

En lo que a espacios libres se refiere se estará a las siguientes determinaciones de diseño:

- Relativas a las zonas verdes de la red local en el borde del sector se valorará la forestación intensiva de los bordes de la autovía con especies de bajo consumo de agua y preferentemente autóctonas en la Comunidad de Madrid.
- Relativas al riego de parques y jardines:

El Proyecto de Urbanización incluirá la captación o captaciones alternativas de agua que faciliten el riego de parques y jardines.

Se establece como obligatoria la constitución de una entidad de conservación de la urbanización, de acuerdo a los artículos 136 y 137 de la Ley 9/2001.

El proyecto de urbanización garantizará la existencia y ubicación de arquetas o registros de afluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

Por otro lado, según el artículo 29 de la misma Ley, con independencia de que varios usuarios pudieran verter sus aguas residuales en una arqueta común, las industrias que reúnan las condiciones especificadas en el Anexo 2 de la mencionada Ley deberán instalar antes de la confluencia de sus vertidos en la arqueta común, arquetas o registros individuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.

Para controlar todos los vertidos generados en el ámbito en cumplimiento de la anteriormente citada Ley 10/93 se instalará una arqueta de control de efluentes antes de la incorporación al colector.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento (o previos a la depuradora) limitarán la salida de sólidos, debiendo ser autorizados por el dispositivo previsto para tal fin.

4.2.4. Estudios de detalle

Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de desarrollar la ordenación de manzanas completas en los supuestos que determina las Normas Transitorias de Perales de Tajuña. Asimismo, se podrán formular para la definición de las alineaciones interiores de

las zonas denominadas parque equipada, con el fin de delimitar las zonas de equipamiento y de zona verde.

Será necesario la redacción y tramitación de un estudio de detalle en los casos en que haya que agrupar varias parcelas con parcelación urbanística posterior, dando soluciones singulares de ordenación de volúmenes, siempre que concurra alguna de las siguientes causas:

- No prever el desarrollo de la totalidad del ámbito agrupado a partir de un proyecto unitario.
- Ser necesario realizar un reajuste de alineaciones mediante la incorporación de un viario complementario al viario público previsto en el presente Ordenación Pormenorizada. En este caso el nuevo viario tendrá una sección mínima que se adapta a las secciones tipo de la ordenación pormenorizada, justificando la distribución de calzada y aceras del propio estudio de detalle.

Los Estudios de Detalle podrán completar la red viaria definida en la presente Ordenación Pormenorizada, con aquellas vías de tráfico que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Si el Estudio de Detalle incorporase un tramo viario complementario del definido en la Ordenación Pormenorizada, habrá de tramitarse un Proyecto de Obras Complementario del Proyecto de Urbanización del sector, con la descripción de las características de la totalidad de los servicios de infraestructuras básicas previstos en el área de ordenación, teniendo que ser iguales a los utilizados en el proyecto de urbanización del sector en lo que a calidades y características de diseño de servicios se refiere.

Si el Estudio de Detalle llevase incorporada una propuesta de parcelación, podrá, simultáneamente con éste, tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación por el Ayuntamiento de Perales de Tajuña.

Si el ámbito del Estudio de Detalle incorporase parcelas correspondientes a distintas ordenanzas, la reordenación del ámbito global se hará justificando el cumplimiento de las siguientes variables:

- El mantenimiento del límite máximo de edificabilidad total prevista para el ámbito global y la asignación a cada parcela privativa.
- El mantenimiento del número máximo de parcelas en el interior del ámbito previsto por el planeamiento parcial al definir las parcelas mínimas en cada zona de ordenanza.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a las vías públicas previstos en cada zona de la ordenanza.
- Los retranqueos mínimos a los linderos con las parcelas no incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle según cada zona de ordenanza.
- La altura máxima de la edificación prevista en cada zona de ordenanza.
- La ocupación máxima sobre rasante prevista en cada zona de ordenanza.

Los proyectos que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle habrán de ajustarse a la normalización de elementos de vallado y urbanización previstos en la presente Ordenación Pormenorizada.

Habrán de tenerse en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

Si el Estudio de Detalle prevé la localización de parcelas de usos comunes para instalaciones, aparcamiento o servicios generales, éstas habrán de estar adscritas en la cuantía correspondiente a las parcelas servidas, debiéndose establecer complementariamente la cuota de participación en la ejecución de los mismos y la de mantenimiento, en su caso, de las instalaciones para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle. Estas condiciones se elevarán a públicas en el Registro de la Propiedad.

4.2.5. Proyectos unitarios

Se define como Proyecto Unitario un proyecto de edificación que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con el objetivo de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretenden resolver mediante una solución coordinada.

Mediante un Proyecto Unitario podrán desarrollarse dos o más actividades distintas en dos o más parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas sobre áreas de igual o distinta ordenanza de aplicación, siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

- La solución de implantación de las edificaciones, teniendo en cuenta que habrán de mantenerse los retranqueos mínimos establecidos en cada zona de ordenanza para los viarios públicos y linderos con otras parcelas privativas que no pertenezcan al ámbito de redacción del Proyecto Unitario.
- La solución de implantación de edificaciones en la parcela objeto del Proyecto Unitario, pudiéndose eliminar retranqueos y por tanto adosar cuerpos de edificación, en linderos de parcelas incluidos en el Proyecto Unitario (excepción hecha de los correspondientes a otras parcelas, según se determina en el párrafo precedente).
- Las alturas máximas de las distintas instalaciones y edificaciones, sin superar las establecidas en cada ámbito de ordenanza.
- La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto y de aparcamiento de vehículos ligeros y de carga.
- De plantearse soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos motorizados, y en general instalaciones de cualquier tipo de uso común a dos o más parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientes en la propiedad de ésta, inscribiéndose las condiciones en el Registro de la Propiedad.
- En los casos previstos en el párrafo precedente, la parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima se considerará la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o pro indiviso.

La totalidad de parcelas de un Proyecto Unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre privado en conexión directa con vía pública que permita el normal acceso a vehículos ligeros de carga o descarga o emergencia.

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

Si de la propuesta de ordenación del Proyecto Unitario se concluyese la necesidad de realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, habrá de redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecten a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.

Los Proyectos Unitarios habrán de incorporar las instrucciones de la presente Ordenación Pormenorizada sobre el vallado de parcelas y normalización de elementos de urbanización.

La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona, pudiendo relocalizarse la misma con ajuste al resto de condiciones normativas y las determinaciones del presente epígrafe.

4.2.6. Normas Generales de Edificación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas generales que regulan las Ordenanzas Municipales, prevaleciendo las especificaciones que establezcan las Normas Particulares de la Ordenación Pormenorizada si hubiese alguna contradicción.

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establecen el Plan General de Perales de Tajuña, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

4.2.7. Normas Generales de Usos Urbanísticos

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas que contienen el Plan General de Perales de Tajuña, especialmente en el Régimen de Usos.

Los usos se clasifican por su régimen de interrelación en las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado:

Uso característico. Es aquel que predomina en el espacio de suelo considerado.

Usos compatibles. Son usos que complementan el conjunto de los usos característicos de los ámbitos de ordenación. No deberán superar el 40% de la superficie útil total.

Usos alternativos. Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso característico.

Usos prohibidos. Son los usos no admitidos de forma expresa por las Normas Transitorias o el planeamiento de desarrollo.

4.2.8. Normas Generales de Protección del Medioambiente

Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General de Perales de Tajuña.

4.2.9. Normas Generales de Actuación y Protección del Patrimonio Arqueológico.

Las determinaciones en este aspecto serán las que establecen la Ley 10/1.998 de 9 de Julio de patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de 16 DE Julio de 1.998) y con carácter supletorio la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

El sector SUS-03 que ordena esta Ordenación Pormenorizada, a los efectos de su protección arqueológica, tiene la calificación de grado de interés A.

El capítulo VI del Título I de la Ley 10/1.998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico y etnológico de la Comunidad de Madrid.

4.3. Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanza

4.3.1. División del suelo

A los efectos de aplicación de estas normas, el ámbito territorial de esta Ordenación Pormenorizada, se divide en las siguientes zonas:

- Industria Adosada (IA)
- Industria Nido (IN)
- Aparcamiento Vinculado (PV)
- Terciario – Hotelero-Empresarial (TER)
- Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV-EL)
- Red Viaria (RV)

4.3.2. Definición de las zonas

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen:

- Definidas gráficamente en el plano de Ordenanzas (Ord-03. Ordenanzas).
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características en la Memoria de Ordenación.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

4.3.3. Redes públicas

Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2.001 de la Comunidad de Madrid en su artículo 36 exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas.

4.3.4. Zonas lucrativas

Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zonas industriales o de uso terciario.

4.3.5. Red de Infraestructuras de comunicación y accesos rodados

Comprende las superficies de dominio público destinadas al tráfico rodado o peatonal que tienen carácter de sistemas generales viarios metropolitanos, de viario local para conexión entre las distintas áreas urbanas y de sistemas interiores propios del ámbito de la Ordenación Pormenorizada.

4.3.6. Zonas Verdes y Espacios Libres

Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques, de zonas verdes de protección arqueológica y zonas de protección arbolada de vistas.

4.3.7. Alcance y ámbito de las Normas Particulares

El ámbito de aplicación de las ordenanzas particulares del suelo cuya ordenación pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación (Ord-03. Ordenanza), y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las ordenanzas se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

- El ámbito y el carácter urbano de cada zona.
- Los grados o intensidad diferentes que tiene la ordenanza.
- Las condiciones de diseño urbano definidas por la tipología de la edificación, permitidas las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de parcelación.
- Las condiciones de aprovechamiento, definidas por la ocupación, la altura y la edificabilidad.
- Las condiciones de uso, relacionando los usos característicos, compatibles, alternativos y prohibidos.
- Las condiciones estéticas de carácter específico para cada zona.
- Las condiciones singulares que sean de aplicación.

La aplicación de las condiciones que establecen las ordenanzas particulares se efectuará de tal forma que prevalezcan las condiciones que resulten más restrictivas cuando no exista coincidencia entre ellas, sin perjuicio del reconocimiento que se efectúa de las condiciones de parcelación, uso, tipologías y aprovechamientos de la ordenación pormenorizada.

4.3.8. Tipos de Ordenanza

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

- INDUSTRIA NIDO IN
- INDUSTRIA ADOSADA IA
- APARCAMIENTO VINCULADO PV
- TERCIARIO - HOSTELERO TER
- ZONA VERDES Y ESPACIOS LIBRES ZV-EL
- RED VIARIA RV

4.3.9. INDUSTRIA NIDO (IN)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Industria Nido (IN).

2.- CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

- Industrial

Comprende a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas (siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal), así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles).

b) Uso alternativo:

- Almacenaje

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos, así como el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

- Terciario Industrial

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores… etc.

- Industria escaparate

Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

- Hostelero

Comprende los usos de servicios de restauración, como restaurantes o cafeterías.

c) Usos compatibles:

- Oficina.

Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria y/o actividad principal, limitando el máximo a un 40%, según las determinaciones para usos compatibles de las presentes normas.

- Servicios de infraestructuras.

Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.

- Comercial.

Se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.

Se permite aumentar el anterior porcentaje hasta un 40%, en el caso de que se produjeran instalaciones de producción de energía de tipo renovable.

d) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

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

3.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

a) Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

b) Rasantes oficiales:

Las rasantes se podrán modificar en el Proyecto de Urbanización; pero éste deberá respetar las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

c) Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 8,0 m.

d) Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en será de 600 m2

4.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

a) Condiciones de posición de la edificación

Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior, lateral y fondo máximo edificable desde alineación:

Retranqueo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior	Fondo máximo edificable desde alineación
10 m	0 m	3 m	37 m.

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

Se permite cuerpo volado de la edificación, tipo marquesina, con una longitud máxima de 1,5 metros y siempre que su proyección horizontal quede dentro de la parcela lucrativa.

El fondo máximo edificable será de 37 metros desde la alineación al vial público.

b) Condiciones de altura

Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Altura máxima		Número de plantas
Nivel de coronación: hc1=12 m	Nivel de cornisa: hc2=9 m	2

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida será del 75 %

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

d) Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad será de 0,65 m2c/m2s

Cómputo de edificabilidad:

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en

usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa del Plan General.

e) Condiciones de los espacios libres de parcela

- Aparcamientos:

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Computarán para ello los destinados en las parcelas calificadas como Aparcamiento Vinculado (PV) de asignación en pro indiviso de aparcamientos que correspondan a la propia parcela, debiéndose completar el número restante en el interior de la parcela.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacios de carga y descarga:

El proyecto de edificación debe aportar un esquema funcional previsto del mismo. De esa definición se obtendrán las necesidades de vado. En función de ese esquema funcional el Ayuntamiento podrá autorizar la modificación de los elementos necesarios de la urbanización, corriendo los costes a cargo del promotor de dicho proyecto.

f) Condiciones estéticas

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada, incluso en el caso de de ser una situación transitoria.

En las medianeras fachadas que hacen de testero se permite la colocación de voladizo o marquesina de ancho no superior a 30 cm.

El proyecto de ejecución de la edificación ha de contener la definición del cerramiento que ha de ser opaco en un primer tramo no superior a 1 metro, pudiendo llegar hasta un máximo de 2 metros en celosía.

Se puede excluir la definición del muro de cerramiento si mediante el proyecto de edificación se justifica que la actividad a implantar en la parcela así lo requiere.

g) Acceso rodado

El acceso rodado a la parcela se hará traspasando la acera rebasable. Para ello se ha de tramitar solicitud previa al ayuntamiento.

El proyecto de edificación debe aportar un esquema funcional previsto del mismo. De esa definición se obtendrán las necesidades de vado. En función de ese esquema funcional el Ayuntamiento podrá autorizar la modificación de los elementos necesarios de la urbanización, corriendo los costes a cargo del promotor de dicho proyecto.

4.3.10. INDUSTRIA ADOSADA (IA)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Industria Adosada.

2.- CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

- Industrial

Comprende a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas (siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal), así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles).

b) Uso alternativo:

- Almacenaje

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos, así como el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

- Terciario Industrial

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores… etc.

- Industria escaparate

Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

c) Usos compatibles:

- Oficina.

Se permiten las oficinas vinculadas a la propia industria y/o actividad principal, limitando el máximo a un 40%, según las determinaciones para usos compatibles de las presentes normas.

- Servicios de infraestructuras.

Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.

- Hostelero:

Se permiten bares, cafeterías y similares cuando sean para el uso interno de la propia industria y la superficie máxima no supere los 50 m2 por cada 1.000 m2 construidos o fracción.

Residencial: se permite una vivienda para uso exclusivo de guardia y custodia por parcela, vinculada a la actividad de la misma, con una superficie máxima de 90 m2, ampliable hasta 120 m2 en caso de que se justificase su necesidad.

- Comercial:

Se permite el vinculado a la propia industria, con una superficie máxima del 15% de la edificabilidad total.

Se permite aumentar el anterior porcentaje hasta un 40%, en el caso de que se produjeran instalaciones de producción de energía de tipo renovable.

d) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

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

3.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

a) Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

b) Rasantes oficiales:

Las rasantes se podrán modificar en el Proyecto de Urbanización; pero éste deberá respetar las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

c) Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de 25 metros.

d) Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela en será de 1.200 m2.

4.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

a) Condiciones de posición de la edificación

Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Retranqueo mínimo a frente	Retranqueo lateral	Retranqueo posterior
6 m	0 m	0 m

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

Se permite cuerpo volado de la edificación, tipo marquesina, con una longitud máxima de 1,5 metros y siempre que su proyección horizontal quede dentro de la parcela lucrativa.

No existe fondo máximo edificable.

b) Condiciones de altura

Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Altura máxima		Número de plantas
Nivel de coronación: hc_1=15 m	Nivel de cornisa: hc_2=12 m	3

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida será del 85 %

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

d) Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad será de 0,72 m2c/m2s

Cómputo de edificabilidad:

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

Tampoco se contabilizarán, a efectos del cómputo de edificabilidades, las piezas que, localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales y en los usos compatibles determinados en la presente ordenanza, así como las que derivasen de la aplicación de la normativa de las Normas Transitorias municipales.

e) Condiciones de los espacios libres de parcela

- Aparcamientos:

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacios de carga y descarga:

El proyecto de edificación debe aportar un esquema funcional previsto del mismo. De esa definición se obtendrán las necesidades de vado. En función de ese esquema funcional el Ayuntamiento podrá autorizar la modificación de los elementos necesarios de la urbanización, corriendo los costes a cargo del promotor de dicho proyecto.

- Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 50 m2 de superficie ajardinada.

f) Condiciones estéticas

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada, incluso en el caso de de ser una situación transitoria.

El proyecto de ejecución de la edificación ha de contener la definición del cerramiento que ha de ser opaco en un primer tramo no superior a 1 metro, pudiendo llegar hasta un máximo de 2 metros en celosía.

Se puede excluir la definición del muro de cerramiento si mediante el proyecto de edificación se justifica que la actividad a implantar en la parcela así lo requiere.

g) Acceso rodado

El acceso rodado a la parcela conllevará la ejecución de la barbacana, y se hará traspasando tanto la acera peatonal como la banda de aparcamientos en batería. Para ello se ha de tramitar solicitud previa al ayuntamiento.

El acceso solicitado ha de coincidir en el ritmo, y diseño respetando los planos de ordenación.

En el caso de solicitar entrada a la parcela por un espacio coincidente con un alcorque con vegetación, arbolado, y luminaria, este ha de ser repuesto en la zona más próxima posible a la inicial, ocupando siempre el espacio de aparcamientos en batería de la vía pública. Los costes de ejecución de la modificación de la urbanización y las obras de conexión a infraestructuras, correrán a cargo del promotor del proyecto. Este aspecto se ha de contemplar en el proyecto de solicitud de licencia, y la correcta resolución en función a las determinaciones de estas normas condicionará la expedición de la licencia municipal.

4.3.11. APARCAMIENTO VINCULADO (PV)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Aparcamiento Vinculado.

2.- CONDICIONES DE USOS

a) Uso característico:

- Aparcamiento

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de los usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.

b) Uso alternativo:

- No se permiten usos alternativos

c) Uso compatible:

- Se permiten las instalaciones aéreas y subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica.

d) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

3.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA

a) Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

b) Rasantes oficiales:

Las rasantes se podrán modificar en el Proyecto de Urbanización; pero éste deberá respetar las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

4.- OTROS PARÁMETROS

Se permite la colocación de marquesinas de una altura no superior a los 4 metros.

Se deberá disponer de una superficie para vegetación y arbolado de al menos el 5% de la superficie de la parcela.

4.3.12. TERCIARIO HOTELERO-EMPRESARIAL (TER)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Terciario _ Hotelero-Empresarial (TER).

2.- CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

- Uso Hotelero:

Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- Uso Empresarial:

Oficinas privadas o públicas de gestión de actividades en todas sus categorías.

b) Uso alternativo:

- Comercial

Corresponde a actividades de servicio destinadas al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Grandes superficies comerciales (Tercera): En el resto de los supuestos.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso comercio es compatible.

- Terciario Industrial

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores… etc.

c) Usos compatibles:

- Servicios de infraestructuras.

Se permiten edificios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua, saneamiento, etc.

- Industria tecnológica /laboratorio de I+D hasta un 30%.

d) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

3.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

a) Alineación oficial:

Se respetarán las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

b) Rasantes oficiales:

Las rasantes se podrán modificar en el Proyecto de Urbanización; pero éste deberá respetar las alineaciones fijadas en el Plano Ord-04 Alineaciones y Rasantes.

c) Frente mínimo:

El frente mínimo de parcela a la vía pública será de30,0 m.

d) Superficie:

La superficie mínima exigida de la parcela será de 1.200 m^2

4.- PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

a) Condiciones de posición de la edificación

Retranqueo mínimo a lindero frontal, posterior y lateral:

Retranqueo a frente	Retranqueo lateral y posterior	Fondo máximo edificable
6 m	6 m	36 m

El espacio de retranqueo podrá ser destinado a usos de acceso rodado, aparcamiento y carga y descarga.

Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, con excepción de los linderos con vías públicas y a zonas verdes y espacios libres, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción registral de la servidumbre correspondiente.

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

El fondo máximo edificable será de 36 metros desde la alineación al vial público.

b) Condiciones de altura

Altura máxima, número de plantas y altura de planta:

Altura máxima		Número de plantas
Nivel de coronación: hc_1=15 m	Nivel de cornisa: hc_2=12 m	3

Se podrá superar la altura máxima de coronación para la colocación de instalaciones al servicio de la edificación, que deberán estar retranqueado en las fachadas anterior y posterior al menos 5 metros, y su altura máxima de coronación será inferior a 3,5 metros.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima permitida será del 80 %

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

d) Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad será de 1,6 m^2_c/m^2_s

Cómputo de edificabilidad:

No se contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra en cualquier localización, ya sea sobre rasante, en planta baja, o bajo rasante en situación de sótano o semisótano.

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

e) Condiciones de los espacios libres de parcela

- Aparcamientos:

Se exige una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada 100 m2 construidos, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La superficie destinada a aparcamientos deberá tener un coeficiente de escorrentía de 0,45 como máximo. Para ello se podrán utilizar pavimentos semipermeables, incorporar métodos de recogida e infiltración de aguas pluviales o alternar bandas permeables con otras menos permeables.

- Espacios de carga y descarga:

Cada instalación deberá justificar en la elaboración de proyecto y solicitud de la correspondiente licencia municipal, la demanda de espacios destinados a carga y descarga así como la solución elegida, en el interior de la parcela privada, para espacios de maniobra de vehículos pesados o de carga media, así como la previsión de espacios de aparcamiento de vehículos ligeros en relación con la actividad que se pretenda instalar.

- Espacio libre ajardinado:

Se destinará a superficie ajardinada el 5% de la superficie total de la parcela, a tales efectos computará como espacio ajardinado la superficie correspondiente a los alcorques. Las zonas ajardinadas se situarán de manera preferente en los frentes de parcela y contarán con un árbol por cada 50 m2 de superficie ajardinada.

f) Condiciones estéticas

En las edificaciones adosadas que compartan medianería, cuando dicha medianería quede vista, deberá tratarse con materiales de idéntica calidad que la fachada, incluso en el caso de de ser una situación transitoria.

El proyecto de ejecución de la edificación ha de contener la definición del cerramiento que ha de ser opaco en un primer tramo no superior a 1 metro, pudiendo llegar hasta un máximo de 2 metros en celosía.

Se puede excluir la definición del muro de cerramiento si mediante el proyecto de edificación se justifica que la actividad a implantar en la parcela así lo requiere.

La fachada Norte del Uso Terciario no se debe considerar una fachada trasera en el diseño, evitando situar en este lugar los espacios de servicio o almacenaje. Se prohíbe la situación de fachadas ciegas en esta orientación. Los huecos abiertos a ella tendrán relación con el espacio libre de parcela y las vistas lejanas de y desde el Sector. Se debe realizar un proyecto arquitectónico que integre la vegetación del espacio libre de parcela con la edificación de esta fachada.

g) Acceso rodado

El acceso rodado a la parcela se hará traspasando la acera rebasable. Para ello se ha de tramitar solicitud previa al ayuntamiento.

El proyecto de edificación debe aportar un esquema funcional previsto del mismo. De esa definición se obtendrán las necesidades de vado. En función de ese esquema funcional el Ayuntamiento podrá autorizar la modificación de los elementos necesarios de la urbanización, corriendo los costes a cargo del promotor de dicho proyecto.

4.3.13. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV-EL)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zonas Verdes y Espacios Libres (ZV-EL).

2.- CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

- Zonas Verdes:

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

En concreto corresponde a la reserva de suelo de alto valor arqueológico y a los espacios verdes de borde en el límite norte del sector.

b) Uso alternativo:

- No se permiten usos alternativos.

e) Usos compatible:

- Red Viaria:

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Se permite exclusivamente para el acceso a las edificaciones o aparcamientos. Se permiten paseos peatonales y carril bici.

Se permiten las instalaciones de comercio, bares, restaurantes y locales recreativas con superficie inferior a 250 m2 en construcciones ligeras tipo quiosco.

Se permiten instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música con una superficie de 6 m2.

Se permiten las instalaciones aéreas y subterráneas de servicios públicos y de transformación de energía eléctrica.

Se permiten las instalaciones para el almacenamiento, la retención y la infiltración de aguas pluviales o instalaciones como son balsas de laminación en superficie o tanques de tormenta / almacenamiento de aguas soterradas.

f) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

g) Condiciones estéticas

El tratamiento de las Zonas Verdes y Espacios Libres tendrá en cuenta la afección arqueológica del área.

En las Zonas Verdes del límite Norte del Sector se tendrá en cuenta la afección de vistas que el sector produzca en el otro lado del valle, así como las vistas desde el propio sector.

Para resolver esta situación se realizarán tratamientos de naturalización, utilizando especies vegetales autóctonas, acordes con las necesidades de potenciación u ocultación de vistas, de regeneración de la ladera, y de protección del patrimonio arqueológico, justificadamente y en un proyecto específico.

4.3.14. RED VIARIA (RV)

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Red Viaria (RV).

2.- CONDICIONES DE USO

a) Uso característico:

- Red Viaria:

Corresponde a aquellos espacios que se utilizan para el tránsito rodado y/o peatonal. Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

b) Uso alternativo:

- No se permiten usos alternativos.

c) Usos compatibles:

- Infraestructuras

Corresponde a los usos de servicios ubicados en edificios locales o superficies destinados a instalaciones que constituyen las infraestructuras urbanas que caracterizan el medio urbano, incluidas las de retención y/o infiltración de aguas pluviales.

- Servicios Urbanos

Corresponden a usos de servicios ubicados en edificios, locales o superficies destinadas a prestar servicios, comunicaciones, mantenimiento y seguridad de la ciudad de forma permanente e ininterrumpida por diferentes organismos de las administraciones públicas.

- Dotación de aparcamientos

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, motocicletas y bicicletas, que se exigen como dotación necesaria para el funcionamiento del resto de os usos y actividades urbanísticas, con objeto de lograr la calidad urbana que requiere el medio urbano cuando se utiliza como medio de transporte el vehículo privado, que se puede situar dentro o fuera de los edificios.

- Zonas Verdes

Corresponde a los usos de los espacios ajardinados y arbolados destinados al recreo, expansión y esparcimiento de la población.

d) Usos prohibidos:

- Resto de los usos.

3.- CONDICIONES PARTICULARES

a) Características constructivas de la vía.

Calzada para tráfico rodado: Firme flexible para tráfico pesado T4 sobre explanada E1, compuesto por 20 cm de zahorra natural, 25 cm de suelo-cemento y 8 cm de m.b.c.

b) Acera para tránsito peatonal:

Siendo esta rebasable por los vehículos de tráfico pesado, ha de llevar el mismo firme de la "calzada para tráfico rodado", llevando sobre esta un pavimento apto para el tránsito peatonal.

c) Características del Alumbrado Público.

Los elementos de iluminación pública estarán a ambos lados del vial. Se ha de colocar una arqueta para cada farol.

Los materiales y elementos de la red proyectada cumplirán escrupulosamente con las especificaciones técnicas exigidas por la compañía suministradora en la zona.

Se han de tomar medidas para la eficiencia energética del alumbrado público.

Las luminarias que se propongan han de proyectarla luz hacia el suelo, sin derivar haces de luz hacia el cielo, evitando la contaminación lumínica.

d) Dimensionado de la Vía.

La calzada para el tráfico rodado ha de tener una dimensión de 7 metros, correspondientes a dos carriles para la circulación.

e) Dimensionado de las modalidades de aparcamiento.

Los aparcamientos, tanto los localizados en la vía pública como en las parcelas lucrativas, tendrán una dimensión de 2,5 metros de ancho por 5 metros de largo.

Se ha de tener en cuenta el dimensionado exigido por el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Reglamento de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, para los aparcamientos exigidos de reserva.

5. CUADROS RESUMEN

5.1. Cálculo de superficies para Redes Públicas

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Ordenación Pormenorizada	
	Sup. de Suelo	Sup. Edif. Total
INDUSTRIAL	53.628	36.651
TERCIARIO	9.296	14.874
TOTAL	62.924	51.525

CESIONES PARA REDES PÚBLICAS (art. 36 Ley 9/2001 CM)	Avance			
	Ley 9/2001 CAM		Ordenación Pormenorizada	
RED GENERAL	estándar	m²	m²	Exceso
m^2_S Zona Verde y espacios libres	0	0	16.920	16.920
m^2_S Equipamientos sociales y sercicios	0	0	0	0
m^2_S Infraestructura	0	0	13.154	13.154
Subtotal Red General		0	30.074	30.074
RED LOCAL	estándar	m²	m²	Exceso
m^2_S Equipamiento y servicios públicos	0-15	7.729	0	
m^2_S Espacio libre público arbolado	15-30	7.729	20.300	
Subtotal Red Local	30	15.458	20.300	4.843
TOTAL CESIONES		**15.458**	**50.374**	

5.2. Aprovechamiento lucrativo.

CARACTERÍSTICAS GENERALES						
		Ordenación Pormenorizada				
		Sup. de Suelo	Edif. M. U. m2u/m2	Sup. Edif. Total	Coef. M. H.	Aprov. Lucrat.
SUPERFICIE DEL SECTOR		113.308				
APROVECHAMIENTO SEGÚN AUS (0.455)						51.524
APROV. LUCRAT.	INDUSTRIA ADOSADA	25.606	0.72	18.436	0.80	14.749
	INDUSTRIA NIDO	28.022	0.65	18.214	0.75	13.661
	TERCIARIO	9.296	1.60	14.874	0.88	13.089
	TOTAL	62.924		51.524		41.499
	CESIONES AL AYTO.					4.150
	REDES GENERALES	30.074				
	REDES LOCALES	20.300				
	TOTAL	50.374				

6. ANEXOS

6.1. ANEXO 1: Estudio de Adecuación del Transporte Público.

6.1.1. Objeto

La presente Ordenación Pormenorizada debe cumplir los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales. En la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid se establece en el artículo 48.2 que cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable se debe presentar para su tramitación los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

El desarrollo urbanístico de un sector puede implicar, entre otras cosas, el aumento de la población o de la afluencia en un espacio determinado. Este aumento poblacional supone a su vez, el incremento de la demanda de los servicios públicos y, entre ellos el de transporte.

Para prevenir un posible déficit en los servicios de transporte público, es necesario adelantar esa demanda provisional al desarrollo definitivo de los sectores implicados. Se consigue así evitar la sobrecongestión de los transportes existentes.

Por tal motivo es por lo que se presenta el presente Estudio, con el objetivo de analizar cuál será el aumento de la demanda del servicio de transporte público, una vez el sector SUS-03 se encuentre plenamente desarrollado.

6.1.2. Metodología

Para poder hacer un estudio sobre la congestión y autonomía, además de una estimación del aumento de demanda en el servicio de transporte público, procedentes de un aumento poblacional en el municipio, es necesario manejar diferentes variables:

- Líneas de transporte existentes.
- Frecuencia de uso o explotación de la línea.
- Número de habitantes de Perales de Tajuña.
- Número de nuevos habitantes del municipio, resultantes del desarrollo urbanístico del sector SUS-03.
- Porcentaje de habitantes que emplean el transporte público.
- Las líneas de transporte existentes y su frecuencia que se analizan en el presente informe, nacen, terminan o atraviesan el municipio de Perales de Tajuña.

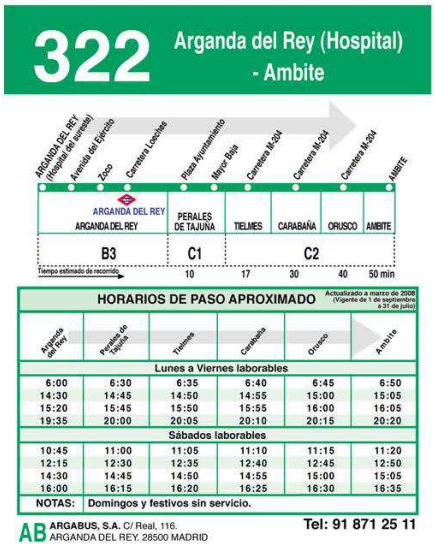
6.1.3. Situación actual del transporte público

Para la realización del presente Informe, se han recabado los datos sobre las líneas de transporte público actual. Estos datos se han extraído de la página web del Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid.

El Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid se constituye en el año 1986 para agrupar los esfuerzos de Instituciones Públicas y Privadas relacionadas con el Transporte Público, con el fin de coordinar de Servicios, Redes y Tarifas, de forma que se ofrezca al usuario una mayor capacidad y mejorar la calidad de la oferta.

De acuerdo con los datos extraídos, actualmente, el transporte público en el municipio de Perales de Tajuña, cuenta con las siguientes líneas de transporte público en servicio, que se adjuntan a continuación:

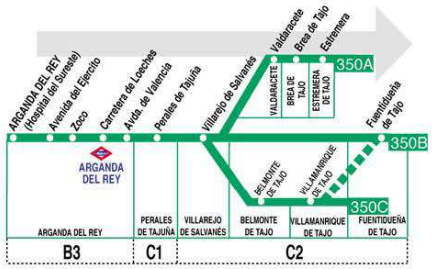
Líneas de transporte



350A Arganda (Hospital) - Estremera

350B Arganda (Hospital) - Villarejo - Fuentidueña

350C Arganda (Hospital) - Belmonte - Villamanrique



HORARIOS DE PASO APROXIMADO — Actualizado a marzo de 2008 (Vigente todo el año)

Nº Línea	Arganda (Hospital)	Perales de Tajuña	Villarejo de Salvanés	Belmonte de Tajo	Villamanrique de Tajo	Fuentidueña de Tajo	Valdaracete	Brea de Tajo	Estremera
Lunes a Viernes laborables									
350B	7:30	7:50	8:00	→		8:15	—	—	—
350A	7:40	8:00	8:10	→		→	8:20	8:30	8:40
350B	9:00	9:20	9:30	—	—	—	—	—	—
350C	9:10	9:30	9:40	9:50	10:10	—	—	—	—
350A	9:40	10:00	10:10	→		→	10:20	10:30	10:40
350B	10:00	10:20	10:30	→		10:45	—	—	—
350C	11:10	11:30	11:40	11:50	12:10	—	—	—	—
350B	11:30	11:50	12:00	—	—	—	—	—	—
350A	11:40	12:00	12:10	→		→	12:20	12:30	12:40
350B	12:30	12:50	13:00	→		13:15	—	—	—
350C	13:10	13:30	13:40	13:50	14:10	—	—	—	—
350A	13:40	14:00	14:10	→		→	14:20	14:30	14:40
350B	14:00	14:20	14:30	—	—	—	—	—	—
350B	15:00	15:20	15:30	→		14:45	—	—	—
350C	15:10	15:30	15:40	15:50	16:10	—	—	—	—
350A	15:40	16:00	16:10	→		→	16:20	16:30	16:40
350B	16:30	16:50	17:00	—	—	—	—	—	—
350C	17:10	17:30	17:40	17:50	18:10	—	—	—	—
350B	17:30	17:50	18:00	→		18:15	—	—	—
350A	17:40	18:00	18:10	→		→	18:20	18:30	18:40
350B	19:00	19:20	19:30	—	—	—	—	—	—
350C	19:10	19:30	19:40	19:50	20:10	—	—	—	—
350B	20:00	20:20	20:30	→		20:45	—	—	—
350B	21:30	21:50	22:00	—	—	—	—	—	—
Sábados laborables, Domingos y Festivos									
350B	9:00	9:20	9:30	—	—	—	—	—	—
350A	9:30	9:50	10:00	→		→	10:10	10:20	10:30
350C	10:00	10:20	10:30	10:40	11:00	11:10	—	—	—
350B	11:30	11:50	12:00	—	—	—	—	—	—
350A	12:20	12:40	12:50	→		→	13:00	13:10	13:20
350C	12:30	12:50	13:00	13:10	13:30	13:40	—	—	—
350B	14:20	14:40	14:50	—	—	—	—	—	—
350A	14:50	15:10	15:20	→		→	15:30	15:40	15:50
350C	15:20	15:40	15:50	16:00	16:20	16:30	—	—	—
350B	16:50	17:10	17:20	—	—	—	—	—	—
350A	17:40	18:00	18:10	→		→	18:20	18:30	18:40
350C	17:50	18:10	18:20	18:30	18:50	19:00	—	—	—
350B	19:40	20:00	20:10	—	—	—	—	—	—
350A	20:10	20:30	20:40	→		→	20:50	21:00	21:10
350C	20:40	21:00	21:10	21:20	21:40	21:50	—	—	—
350B	22:10	22:30	22:40	—	—	—	—	—	—

RU **EMPRESA RUIZ, S.A.** C/ Ronda de Atocha, 12. 28012 MADRID. **Tel: 91 468 08 50**

351 Madrid (Atocha) - Estremera - Barajas de Melo

HORARIOS DE PASO APROXIMADO — Actualizado a marzo de 2008 (Vigente todo el año)

MADRID	Arganda del Rey	Perales de Tajuña	Villarejo de Salvanés	Valdaracete	Brea de Tajo	Estremera de Tajo	Continúa hasta...
Lunes a Viernes laborables							
6:50	→	7:25	7:35	7:45	7:55	8:05	
8:30 [s]	8:55	9:10	9:25	9:35	9:45	9:50	Barajas de Melo
12:45	13:10	13:25	13:40	13:50	14:00	14:10	
14:00 [a]	14:25	14:40	14:45	15:05	15:15	15:25	
14:30	14:55	15:10	15:25	15:35	15:45	15:55	
15:30	15:55	16:10	16:15	16:25	16:35	16:45	
18:00	18:25	18:40	18:55	19:05	19:15	19:20	Barajas de Melo
19:00	19:25	19:35	19:50	20:00	20:10	20:20	
19:30 [j]	19:55	20:00	20:15	20:25	20:35	20:45	
20:30	20:55	21:00	21:15	21:25	21:35	21:45	
21:30	21:55	22:00	22:15	22:25	22:35	22:45	
22:00	22:25	22:40	22:55	23:05	23:15	23:25	
Sábados laborables							
8:30	8:55	9:10	9:25	9:35	9:45	9:50	Saceda-Trasierra
11:30	11:55	12:10	12:25	12:35	12:45	12:55	
14:30	14:55	15:10	15:25	15:35	15:45	15:55	
16:00	16:25	16:40	16:55	17:05	17:15	17:25	
18:00	18:25	18:40	18:55	19:05	19:15	19:20	Barajas de Melo
23:00	23:25	23:40	23:55	0:05	0:15	0:25	
Domingos y Festivos							
8:30	8:55	9:10	9:25	9:35	9:45	9:50	Saceda-Trasierra
11:30	11:55	12:10	12:25	12:35	12:45	12:55	
14:30	14:55	15:10	15:25	15:35	15:45	15:55	
18:00	18:25	18:40	18:55	19:05	19:15	19:20	Barajas de Melo
22:00	22:25	22:40	22:55	23:05	23:15	23:25	

Notas:
[a] Los viernes a las 14:30.
[j] Sólo de lunes a jueves.
[s] Jueves hasta Saceda-Trasierra.

RU **EMPRESA RUIZ, S.A.** C/ Ronda de Atocha, 12. 28012 MADRID. **Tel: 91 468 08 50**

352 Madrid (Atocha) - Fuentidueña - Tarancón

HORARIOS DE PASO APROXIMADO — Actualizado a marzo de 2008 (Vigente todo el año)

MADRID	Arganda del Rey	Perales de Tajuña	Villarejo de Salvanés	Fuentidueña de Tajo	Continúa hasta...
Lunes a Viernes laborables					
5:50	→	6:25	6:35	6:50	
6:25	6:50	7:00	7:10	—	
7:00	→	7:35	7:45	—	
—	8:00[i]	8:10	8:20	—	
7:45	→	8:20	8:30	—	
8:00	8:25	8:35	8:45	9:00	Villanueva Alcardete
9:00	9:25	9:35	9:45	—	
11:00	11:25	11:35	11:45	12:00	
12:00[h]	12:25	12:35	12:45	13:00	Villamayor Santiago
12:00	12:25	12:35	12:45	13:00	Tarancón
13:45	14:10	14:20	14:30		
14:30[j]	14:55	15:05	15:15	—	
15:15	→	15:50	16:00	—	
16:00	16:25	16:35	16:45	17:00	Tarancón
16:00	16:25	16:35	16:45	17:00	Los Hinojosos
16:45[j]	17:10	17:20	17:30	—	
17:00	17:25	17:35	17:45	18:00	Villanueva Alcardete
17:30	→	18:05	18:15	—	
18:00	18:25	18:35	18:45	19:00	Tarancón
18:30[j]	18:55	19:05	19.15	—	
19:20	→	19:55	20:05	—	
19:45	→	20:20	20:30	—	
21:00	21:25	21:35	21:45	—	
Sábados laborables					
8:00	8:25	8:35	8:45	9:00	Villanueva Alcardete
10:00	10:25	10:35	10:45	—	
12:00	12:25	12:35	12:45	13:00	Tarancón
12:00	12:25	12:35	12:45	13:00	Villamayor Santiago
15:00	15:25	15:35	15:45	—	
16:00	16:25	16:35	16:45	17:00	Tarancón
16:00	16:25	16:35	16:45	17:00	Los Hinojosos
17:00	17:25	17:35	17:45	18:00	Villanueva Alcardete
18:00	18:25	18:35	18:45	19:00	Tarancón
20:00	→	20:35	20:45	21:00	
Domingos y Festivos					
8:00	8:25	8:35	8:45	9:00	Villanueva Alcardete
10:00	10:25	10:35	10:45	—	
12:00	12:25	12:35	12:45	13:00	Villamayor Santiago
15:00	15:25	15:35	15:45	—	
16:00	16:25	16:35	16:45	17:00	Los Hinojosos
17:00	17:25	17:35	17:45	18:00	Villanueva Alcardete
20:00	20:25	20:35	20:45	21:00	Tarancón
22:00	22:15	22:25	22:40	23:00	Tarancón
22:00	22:25	22:35	22:45	23:00	Villanueva Alcardete
Noches de Viernes, Sábados y vísperas de Festivo					
0:30	0:55	1:05	1:15	—	
2:45	3:10	3:20	3:30	—	

Notas:
A efecto de horarios nocturnos se consideran los festivos nacionales y autonómicos.
[h] Jueves hasta Hontanaya.
[j] Sólo de lunes a jueves.
[i] Sólo lectivos.

RU EMPRESA RUIZ, S.A. C/ Ronda de Atocha, 12. 28012 MADRID. Tel: 91 468 08 50

353 Madrid (Atocha) - Villamanrique - Sta. Cruz Zarza

HORARIOS DE PASO APROXIMADO — Actualizado a marzo de 2008 (Vigente todo el año)

MADRID	Arganda del Rey	Perales de Tajuña	Villarejo de Salvanés	Villamanrique de Tajo	Fuentidueña de Tajo	Continúa hasta...
Lunes a Viernes laborables						
10:00	10:25	10:35	10:45	(11:15)	10:55	
13:00	13:25	13:35	13:45	(14:15)	14:05	
14:00	14:25	14:35	14:45	→	15:00	Santa C. de la Zarza
15:00	15:25	15:35	15:45	(16:15)	15:55	
18:00	18:25	18:35	18:45	19:05	—	Santa C. de la Zarza
19:00	19:25	19:35	19:45	→	20:00	Santa C. de la Zarza
20:00	20:25	20:35	20:45	(21:10)	20:55	
22:30	22:55	23:05	23:15	(23:40)	23:30	
Sábados laborables						
9:00	9:25	9:35	9:45	(10:15)	10:05	
13:00	13:25	13:35	13:45	(14:15)	14:05	
13:00	13:25	13:35	13:45	→	14:00	Santa C. de la Zarza
18:00	18:25	18:35	18:45	19:05	—	Santa C. de la Zarza
19:00	19:25	19:35	19:45	→	20:00	Santa C. de la Zarza
22:30	22:55	23:05	23:15	(23:40)	23:30	
Domingos y Festivos						
9:00	9:25	9:35	9:45	(10:15)	10:05	
13:00	13:25	13:35	13:45	(14:15)	14:05	
13:00	13:25	13:35	13:45	→	14:00	Santa C. de la Zarza
18:00	18:25	18:35	18:45	(19:05)	18:55	
22:00	22:25	22:35	22:45	22:55	23:10	Santa C. de la Zarza

RU EMPRESA RUIZ, S.A. C/ Ronda de Atocha, 12. 28012 MADRID. Tel: 91 468 08 50

6.1.4. Previsión y Necesidades de Adecuación tras el desarrollo del Sector

En el sector SUS-03 del municipio de Perales de Tajuña no se prevé la construcción de nuevas viviendas, por lo que no habrá nuevos habitantes para el municipio a partir del desarrollo de este polígono industrial.

Los usos pormenorizados que se plante en la ordenación propuesta son los de Terciario e Industrial.

Los **usos industriales** ocupan una superficie de 53.628 metros cuadrados frente a los 113.308 metros cuadrados de la totalidad del sector, y para ellos se establece y permiten en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Polígono Industrial de Mirabueno los siguientes usos:

- Industrial

Comprende a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas (siempre que la superficie destinada a venta directa al público no sea superior al 10% de la total destinada al uso principal), así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución, y reparación de productos terminados (talleres, incluidos los de automóviles).

- Almacenaje

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos, así como el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

- Terciario Industrial

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores… etc.

- Industria escaparate

Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

- Hostelero no hotelero

Comprende los usos de servicios de restauración, como restaurantes o cafeterías.

- Almacenaje

Se incluye también el almacenaje, la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y la producción artesanal y oficios artísticos, así como el comercio mayorista, y todas las actividades ligadas a usos logísticos y de distribución.

- Industria escaparate

Comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías.

Los **usos terciarios** ocupan una superficie de 9.296 metros cuadrados frente a los 113.308 metros cuadrados de la totalidad del sector, y para ellos se establece y permiten en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Polígono Industrial de Mirabueno los siguientes usos:

- Oficinas privadas o públicas de gestión de actividades terciarias en todas sus categorías.
- Uso Hotelero destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- Comercial

Corresponde a actividades de servicio destinadas al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Terciario Industrial

Corresponde a actividades productivas que se desarrollan en espacios similares a los de oficinas, tales como investigación, montaje de ordenadores… etc.

Se estima que los usos que se implantarán con el desarrollo del Polígono Industrial de Mirabueno no afectarán a la demanda existente del transporte público del municipio de Perales de Tajuña.

6.2. ANEXO 2: Estudio de Alarma, Evacuación y Seguridad en caso de Supuestos Catastróficos.

6.2.1. Introducción

La Comunidad de Madrid ha elaborado el PLATERCAM, Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid, que se basa en la Ley 2/85 de Protección Civil del Estado y en la Norma Básica de Protección Civil RD 407/92.

El objetivo de dicho Plan es hacer frente a las emergencias generales que se pueden presentar en cada ámbito territorial; es un plan multiriesgo de carácter preventivo que se activa en caso de grave riesgo colectivo, catástrofe o calamidad pública.

Los niveles de emergencia definidos en el Plan tienen distintos niveles con un orden decreciente:

Nivel 3- está presente el interés nacional

Nivel 2- la emergencia sobrepasa el ámbito local

Nivel 1- necesita los medios de la Comunidad de Madrid

Nivel 0- capacidad de respuesta municipal con ayudas esporádicas de la Comunidad

El Plan prevé la logística necesaria que permita la movilización de recursos humanos y materiales.

6.2.2. Marco legal

Tanto la Ley 2/1985, como el Real Decreto 1378/ 1985 de 1 de Agosto sobre medidas provisionales para la actuación en situaciones de emergencia en los casos de grave riesgo, catástrofe o calamidad pública, se establece la responsabilidad de todas y cada una de las administraciones en la organización de la Protección Civil, en las competencias, servicios y ámbito territorial que les corresponda, aplicando frente a riesgos las medidas correctoras de previsión, prevención, planificación y actuación.

Dicha Ley en su artículo 14, habla de las actuaciones preventivas que corresponden a los Municipios, como Administración Pública:

- La promoción y control de la autoprotección corporativa y ciudadana.

- Promover, organizar y mantener la formación del personal de los servicios relacionados con la protección Civil y en especial, de mandos y componentes de los servicios de prevención y extinción de incendios y salvamento.

- La realización de pruebas o simulacros de prevención de riesgos y calamidades públicas.

- Asignar la instalación, organización y mantenimiento de servicios de prevención y extinción de incendios y salvamento.

- La promoción y apoyo de la vinculación voluntaria y desinteresada de los ciudadanos a la Protección Civil, a través de organizaciones que se orientarán,

principalmente a la prevención de situaciones de emergencia que puedan afectarlos en el hogar familiar, edificios para uso residencial y privado, en la montaña, barrios y distritos urbanos, así como el control de dichas situaciones, con carácter previo a la actuación de los servicios de Protección Civil o en colaboración con los mismos.

- Asegurar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de riesgos, mediante el ejercicio de las correspondientes facultades de inspección y sanción en el ámbito de sus competencias.

6.2.3. Plan de Emergencia Municipal

El Sector SUS-03, en Perales de Tajuña, deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/85 de Protección Civil y en el PLATERCAM, Plan Territorial de Protección Civil de la Comunidad de Madrid.

Teniendo en cuenta la situación geográfica y los usos previstos en el sector, se establecerán en los siguientes apartados los planes de actuaciones en función de su riesgo.

6.2.3.1. Plan de actuación en el caso de inundaciones

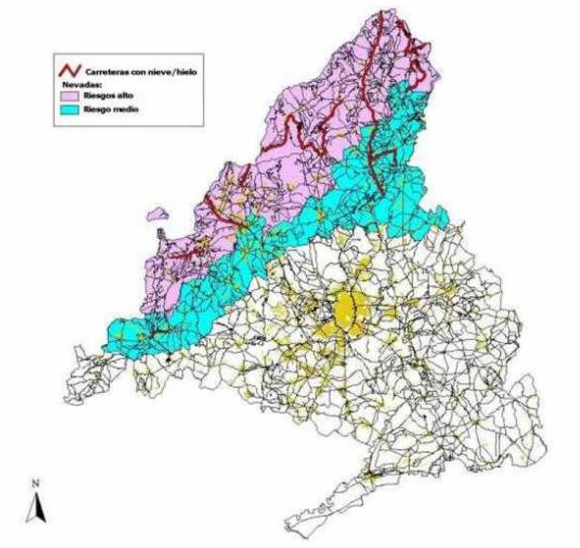
En el Sector no se localiza ninguna zona de riesgo de zona inundable, según el estudio hidrológico que acompaña a la presente normativa, en cumplimiento con el Decreto 170/1998). Por lo tanto no se considera necesario el establecimiento de medidas de prevención en el Sector SUS-01.

6.2.3.2. Plan de actuación ante inclemencias invernales

Los riesgos se refieren a los efectos de grandes nevadas y temperaturas extremadamente bajas. Los efectos pueden ser los siguientes:

- Aislamiento de poblaciones o núcleos de población.
- Personas desprotegidas con riesgo de congelación.
- Averías en la red de abastecimiento de agua y gas.
- Rotura de líneas eléctricas y telefónicas.
- Interrupción de comunicaciones por carretera.
- Aumento de la accidentabilidad.
- Aumento de contaminación atmosférica por el incremento del uso de combustibles para calefacción y aparición de fenómenos de inversión térmica.

De acuerdo con el mapa de riesgos siguiente, elaborado por Protección Civil, Perales de Tajuña se localiza en una zona de riesgo bajo, lo que supone una media de menos de 5 días de nieve al año y temperaturas moderadamente bajas, pero no extremas.



No se considera necesario el establecimiento de medidas de protección especiales en el Sector SUS-03 aparte de asegurar la calefacción y tener un sistema de actuación de limpieza de los viarios en el caso de ocurrencia de heladas fuertes o precipitaciones de nieve.

6.2.3.3. Plan de actuación en el caso de incendios forestales

El Plan de Protección Civil ante Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), calificado como Plan Especial por la Norma Básica de Protección Civil (Real Decreto 407/1992, de 24 de abril), tiene como objetivo establecer los criterios de actuación para la prevención y extinción de los incendios forestales en la Comunidad de Madrid. Las épocas de aplicación son las siguientes:

- Peligro alto: Desde el 16 de junio hasta el 30 de septiembre.
- Peligro medio: Del 1 al 15 de junio y del 1 al 31 de octubre.
- Peligro bajo: Desde el 1 de noviembre al 31 de mayo.

Estas épocas pueden variar en función de la climatología.

Los recursos con los que dispone la Comunidad de Madrid para actuar en caso de incendio se exponen en las siguientes tablas:

Protección Ciudadana	
Protección Ciudadana	1.069
Bomberos profesionales	729
Contratados	340
Vigilantes	105
Personal auxiliar	235
Bomberos auxiliares	74
Conductores	102
Emisoristas	30
Varios	29
Comunidad de Madrid	

Medio Natural
30 cuadrillas-reten con un total de 270 personas
Guardería forestal
Técnicos forestales
Comunidad de Madrid

MATERIALES

Protección Ciudadana	
Parque Móvil Bomberos Comunidad	230
Helicópteros	(Total) 6
Bombarderos	5
Coordinación	1
Unidad Móvil de Meteorología y Comunicaciones	1
Comunidad de Madrid	

Medio Natural	
Autobombas forestales ligeras	30
Unidad Móvil Meteorología y de Comunicaciones	1
Comunidad de Madrid	

Instalaciones:

Parques de Bomberos:

- Fijos: 16
- Estacionales: 17

Bases brigadas Helitransportadas: 3

Puestos de vigilancia: 42

- De 24 horas: 7
- De 10 horas: 35

Superficie forestal de la Comunidad de Madrid:

SUPERFICIE TOTAL COMUNIDAD DE MADRID: 802.790 Has.

SUPERFICIE FORESTAL: 434.445 Has. (54,1%)

Superficie forestal arbolada: 239.870 Has. (29,8%)

Superficie forestal desarbolada: 194.575 Has. (24,2%)

Legislación:

- Ley 14/1994, de 28 de diciembre, por la que se regulan los Servicios de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamento de la Comunidad de Madrid.

- Ley 81/1968 de 5 de diciembre sobre incendios forestales.

- Decreto 3769/72 de 23 de diciembre. Reglamento de la Ley de Incendios Forestales.

- Decreto 49/93 de 20 de mayo. Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales.

- Ley 16/95 de 4 de mayo de la Comunidad de Madrid, forestal y de Protección de la Naturaleza.

- Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 2 de septiembre de 1999 por el que se aprueba la Lista Regional de Lugares de Importancia en la Comunidad de Madrid.

El Sector SUS-03 de Perales de Tajuña en la actualidad se encuentra parcialmente plantado con olivos, pero hay una total ausencia de de vegetación arbórea o arbustiva en los alrededores, como se observa en la foto:

Por esta razón la probabilidad de ocurrencia de un incendio y su posterior propagación es muy baja.

No obstante, como medidas de protección en el caso de ocurrencia de incendios se deberán instalar hidrantes en el interior del sector. También deberán establecerse las vías de escape a través de los principales viarios. También se deberán llevar a cabo actuaciones de limpieza de vegetación en el entorno.

6.2.4. Otras actuaciones

A continuación se exponen otras medidas de actuación a nivel urbanístico que deberán tenerse en cuenta en el planeamiento:

- El diseño del viario y de las edificaciones deberá tener en cuenta las condiciones de accesibilidad y protección establecidas en la Ley 8/93 de Promoción y Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- La urbanización de las vías públicas, parques y demás espacios de uso público, deberán ser accesibles a todas las personas, incluidas las que tengan movilidad reducida.
- La urbanización deberá contemplar la accesibilidad de vehículos especiales a las edificaciones (ambulancias, bomberos, policía, etc.).
- Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de día y de noche.
- El acceso a los edificios deberá realizarse desde la vía pública
- Los huecos horizontales en los edificios deberán estar protegidos mediante barandillas para evitar las caídas.
- Además de las normas contra incendios que se establecen en el Documento Básico de Seguridad Contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (DB SI del CTE) , se deberá instalar un aparato extintor en cada una de las plantas de edificio, además de garantizar la evacuación del edificio en caso de urgencia.
- En los locales abiertos al público se exigirán las siguientes condiciones:

- Los aparatos de calefacción se dispondrán de forma que nunca exista el peligro de que las mezclas de carburantes se inflamen.

- La iluminación artificial de los locales se hará mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

- El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de un alumbrado supletorio de emergencia en locales mayores de 2.000 m^2.

- Se instalarán aparatos de extinción de incendios cada 500 m^2. En los locales inferiores a 500 m^2 no será obligatoria su instalación.

- En los edificios públicos, si existiesen, se instalará la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, puertas de evacuación en caso de siniestro y cuantas señalizaciones sean necesarias para la orientación de las personas y facilitar la evacuación en caso de emergencia.

6.3. ANEXO 3: Informe Preliminar del Proyecto Geo-Arqueológico de desbroce y delimitación del yacimiento prehistórico de "Las Canteras" vinculado al desarrollo del Plan Parcial del Polígono Industrial "Mirabueno" (SUS 1), Perales de Tajuña, Madrid

El presente anexo se encuentra en un volumen aparte.

6.4. ANEXO 4: Estudio de Viabilidad de la conexión a glorieta existente en el enlace Sur de Perales de Tajuña A-3 (PK 41+000 margen izquierdo)

El presente anexo se encuentra en un volumen aparte.