■DOCUMENTO 1■

■PLAN PARCIAL■
SECTOR S-1
AYUNTAMIENTO DE
TALAMANCA DE JARAMA

MEMORIA
ORDENANZAS REGULADORAS
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN. PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONÓMICO

TEXTO REFUNDIDO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
TALAMANCA DE JARAMA. OCTUBRE 2022

■PLAN PARCIAL■
SECTOR S-1
AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

MEMORIA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN 3

1.1. Contenido del Plan Parcial. 3
1.2. Informes Sectoriales y Requerimientos. 5

2.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN

2.1. Promotor del Plan Parcial. 127
2.2. Sistema de actuación.....127
2.3. Compromisos 127
2.4. Garantías.....128

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Límites físicos. 129
3.2. Superficie topográfica adoptada 129
3.3. Características del Terreno 130
3.4. Estructura de la Propiedad. ……..……..130
3.5. Sistema General Exterior nº 1 (SG-Ex1) 132

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA 133

5.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

5.1. Legislación estatal 139
5.2. Legislación autonómica 139
5.3. Normas Subsidiarias. 139

6.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

6.1. Las condiciones de las Normas Subsidiarias. 146
6.2. Las condiciones de la Ley 9/2001. 148

7.- ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL.

7.1. Criterios Adoptados y Ordenación Propuesta. 150
7.2. Otras determinaciones. 154
7.3. La Ordenación en Cifras. Cuantificación del Plan Parcial. 156

8.- INFRAESTRUCTURAS

8.1. Red viaria 162
8.2. Previsiones de aparcamiento 162
8.3. Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.....163
8.4. Abastecimiento de agua 169
8.5. Energía eléctrica 170
8.6. Alumbrado público. 171
8.7. Red de telefonía. 171
8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental.....171

1.- INTRODUCCIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) del municipio de Talamanca de Jarama (Madrid), aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, incorporan dentro de la clasificación de suelo Urbanizable el Sector **S -1** que es objeto de este Plan Parcial.

1.1. Contenido del Plan Parcial.

El Artículo 49 de la Ley 9/2001, del Suelo de Madrid, establece como Documentación de los Planes Parciales, lo siguiente:

Artículo 49. Documentación

> *Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:*
>
> *a) Memoria: en ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.*
> *b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.*
> *c) Planos de ordenación pormenorizada.*
> *d) Organización y gestión de la ejecución.*
> *e) Normas urbanísticas.*
> *f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda. el Plan Parcial.*

El presente **Plan Parcial** está formado por un volumen compuesto de **5 documentos (1, 2, 3a, 3b y 4)** y **planos** organizado según se expone a continuación:

DOCUMENTO 1

> **Memoria**: La presente Memoria justificativa de la adecuación a las Normas Subsidiarias de Talamanca de Jarama y descriptiva de la ordenación con expresión de las cuantificaciones de las superficies y reservas de los suelos de cesión de acuerdo con el Artículo 36 de la Ley 9/2001. Se incluye un apartado que recoge los Informes y Requerimientos de las distintas Consejerías y Entidades con indicación de dónde y cómo se ha dado solución a los mismos.
>
> **Normativa Urbanística:** Que con carácter y pormenorización de Ordenanzas, Generales y específicas de las Zonas de Ordenanza, regulan la totalidad de la Ordenación, junto con los Planos.
>
> **Organización y Gestión. Plan de Etapas y Estudio Económico:** Que se incorpora dentro del volumen de textos del Plan Parcial.

DOCUMENTO 2

Anexo I: Documentación relativa al cumplimiento del RD 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTO 3a

Anexo II: Documentación relativa al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 8 de julio, del Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
Anexo IIa: Documentación ambiental estratégica.
Anexo IIb: Informe sobre la huella del aeropuerto.
Anexo III: Documentación relativa al cumplimiento del art. 48.2.b) de la Ley del Suelo 9/2001. Viabilidad técnica de la compañía suministradora eléctrica. Punto de conexión.
Anexo IV: Estudio de Caracterización del Suelo.

DOCUMENTO 3b

Anexo V: Estudio sobre la Conexión y Autonomía del Sistema de Transporte Público.
Anexo VI: Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Vial.
Anexo VII: Informe y Dictamen de la Actuación Arqueológica.
Anexo VIII: Viabilidad de Suministro de Agua Potable para el Sector 1 de Talamanca de Jarama. Punto de Conexión. Canal de Isabel II

Anexo IX: Informe LGTB sobre impacto de género.

DOCUMENTO 4

Documento de Iniciativa jurídica

Acreditación de la representación de propietarios de al menos el 50 por cien de la superficie del ámbito del Sector, con expresión del titular e indicación de su residencia y domicilio.
Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.
Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
Acreditación de haberse publicado la iniciativa en los diarios de mayor difusión de la Comunidad de Madrid.

PLANOS

De Información y de Ordenación Pormenorizada. La relación de Planos es la siguiente:

Plano nº		
1	Situación dentro del Municipio.	1:10.000
2	Planeamiento vigente.	1:2.000
3	Estado actual, topografía y Fincas Catastrales.	1:1.000
4	Vías Pecuarias. Estado actual y Trazado alternativo.	1:1.000
5	Zonificación y Alineaciones.	1:1.000
5.1	Redes Supramunicipales, Generales y Locales.	1.000
6	Usos, Ordenación y Gestión.	1:1.000
7	Red Viaria. Rasantes y Secciones Tipo.	1:1.000
8.1	Red de Saneamiento: Pluviales.	1:1.000
8.1a	Red de Saneamiento: Pluviales. Punto de Vertido.	1:1.500
8.2	Red de Saneamiento: Residuales.	1:1.000
8.2a	Red de Saneamiento: Residuales. Conexión Red Municipal.	1:1.500
9	Red de Abastecimiento de agua.	1:1.000
10	Red Energía Eléctrica. Baja tensión.	1:1.000
11	Red de Alumbrado.	1:1.000
12	Red de Telefonía	1:1.000

1.2. Informes Sectoriales y Requerimientos.

A continuación se ordenan por fecha los Informes Sectoriales y los Requerimientos que se han ido recibiendo durante la tramitación del presente Plan Parcial con indicación de dónde y cómo se ha dado respuesta, en los que proceda, a los mismos:

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático. COMUNIDAD DE MADRID.

Asunto: Informe sobre Plan Parcial que desarrolla el Sector S-1 de las Normas Subsidiarias remitido por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama.

Fecha: 2 de marzo de 2020

9-3-20

Comunidad de Madrid

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

REGISTRO DE ENTRADA
AYTO DE TALAMANCA DE JARAMA
Número: 2020/717
Fecha: 03/03/2020 Hora: 10:41
Forma Entrega: E-MAIL

Doc: 10/019500.1/20
Exp: 10-UB2-00232.8/2018
SIA: 18/218

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
CALLE DE LA FUENTE DEL ARCA 19
28160 - Talamanca de Jarama, (Madrid)

ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

En relación con su escrito de fecha 08 de noviembre de 2018 y número de registro 10/343302.9/18 por el que viene a interesar informe en relación con el expediente denominado Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama, adjunto se remite **Informe Ambiental** en cumplimiento de la legislación vigente.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 2 de marzo de 2020

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por MARÍA PILAR LARA ZABÍA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Huella dig.: 00e5480b4d96d9d623796128d0fc9fa062902e74

Fdo.: Pilar Lara Zabía

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
Calle de la Fuente del Arca, 19
28160 Talamanca de Jarama-Madrid

10-UB2-00232.8/2018
SIA 18/218

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro general de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el número 10/343302.9/18 del pasado día 8 de noviembre por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático formula el siguiente Informe ambiental estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

Con fecha 8 de noviembre de 2018 y referenciado con el número 10/343304.9/18, tuvo entrada en el Registro General de la entonces Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, relativa al Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama.

Con número 10/000787.9/19 y fecha de registro de salida de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de 3 de enero de 2019 se comunica al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama que la documentación remitida con fecha 8 de noviembre de 2018 resultaba insuficiente para el inicio de la evaluación ambiental estratégica según lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 3 de enero de 2019 y nº de registro 10/000787.9/19 el órgano promotor remite la documentación solicitada. Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre de 2016.

Con número 10/0004173.0/19 y fecha de registro de salida de la entonces Consejería de Medio Ambiente, y Ordenación del Territorio de 21 de enero de 2018 se comunica al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama que la documentación remitida con fecha 3 de enero de 2019 se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por tanto, con fecha 3 de enero de 2019 se inicia la evaluación ambiental estratégica y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con número 10/003600.3/19 de fecha 17 de enero de 2019, se remite al Ayuntamiento una solicitud de información complementaria, solicitándoles documentación relativa al cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y documentación sobre ruidos.

Con fecha 21 de febrero de 2019 y nº 10/049140.9/19 el Ayuntamiento remite la documentación relativa al cumplimiento del Decreto 170/1998 de 1 de octubre y solicita una ampliación de plazo para la redacción del estudio acústico solicitado.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación. 12214677431936623160 8

Con fecha 14 de marzo de 2019 y nº 10/081608.9/19 el Ayuntamiento remite la documentación relativa a ruidos.

Sirva precisar como antecedentes del Plan Parcial, que con fecha 17 de diciembre de 2007 y 22 de diciembre de 2010 la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, emitió los informes preceptivos y vinculantes relativos a este Plan Parcial en cumplimiento del Decreto 170/1988, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la comunidad de Madrid y de contaminación acústica. No obstante, dado el tiempo transcurrido se le requirió al promotor, un nuevo estudio de ruido acorde a la legislación vigente y un nuevo informe al Canal de Isabel II.

1.2. Consultas y solicitud de informes a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental con fecha 21 de enero de 2019 se realizan consultas previas por espacio de cuarenta y cinco días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Dirección General de Aviación Civil.
- Dirección General de Patrimonio cultural.
- Dirección General de Emergencias-Servicio de Prevención.
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Área de Vías Pecuarias.
- Servicio de Sanidad Ambiental.

El día 21 de enero de 2019 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 y referencia 10/418518.9/19 se recibe el informe solicitado.

El día 21 de enero de 2019 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de esta Consejería, informe con arreglo a sus competencias.

Con fecha 28 de enero de 2020 y referencia 10/032805.9/20 se recibe el informe solicitado.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos mencionados:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibida el 25/01/2019.
- Dirección General de Patrimonio cultural, recibida el 22/02/2019.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibida el 22/02/2019.
- Servicio de Sanidad Ambiental, recibida el 27/03/2019.
- Dirección General de Aviación Civil, recibida el 27/03/2019.

Se adjuntan copias.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193666231608

1.3. Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

El Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión celebrada el 5 de julio de 2018, BOCM nº 190 de 10 de agosto de 2018 y fue sometido a exposición pública durante el plazo de cuarentaicinco días.

Según el certificado municipal de la exposición pública no ha habido alegaciones.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1. Contenido

Consta de la siguiente documentación:

- **Memoria informativa**: información urbanística, justificación de la iniciativa, legislación aplicable, objetivos y criterios de la ordenación, infraestructuras.

- **Anexos**.

- **Documento Ambiental Estratégico**: Objetivos, infraestructuras, Legislación ambiental, Alcance y contenido del Plan y de sus alternativas, Desarrollo previsible y tramitación urbanística y ambiental, Caracterización de la situación del Medio Ambiente, Efectos ambientales previsibles, Identificación y evaluación de impactos, impactos ambientales previsibles, Alternativa elegida, protección de los elementos del medio caracterizadas y programa de vigilancia ambiental.

2.2. Ámbito, Objeto y Características urbanísticas del área ordenada por el Plan Parcial

El área donde se planea el desarrollo del Plan Parcial del Sector S-1, se localiza al noroeste del actual núcleo urbano de Talamanca del Jarama y tiene una superficie de 149.635 m^2.

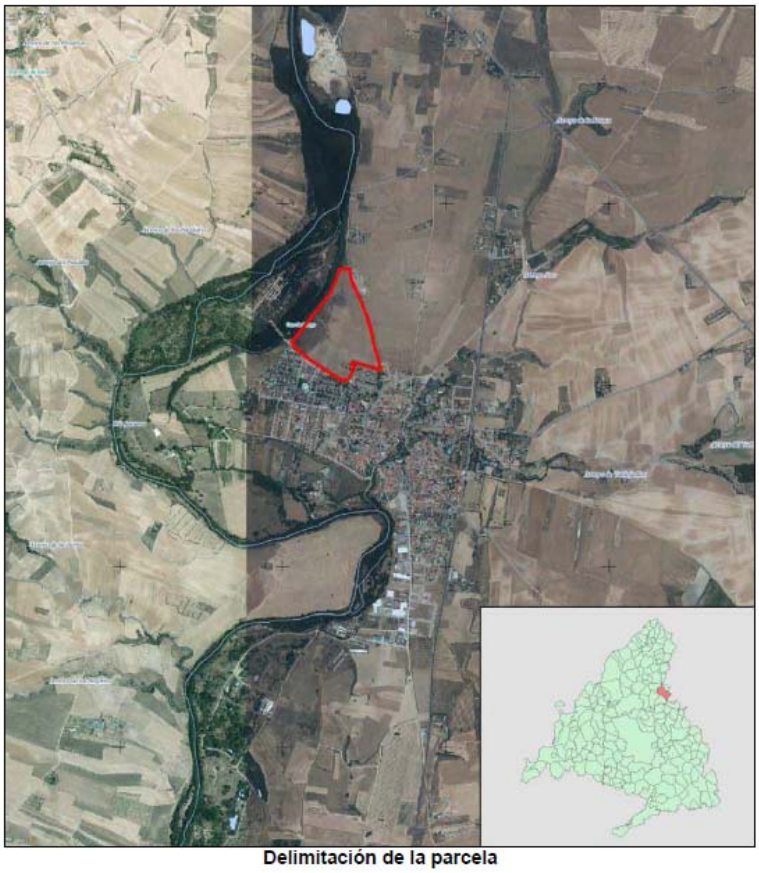
Dada la forma irregular, los límites del sector, no se pueden definir como N-S-E-O, por lo que la descripción de los límites debe adaptarse a los criterios de las Normas Subsidiarias.

En ese sentido podría decirse que el ámbito del Sector S-1 limita al Norte con el SG Ex1, de Espacios Libres; Al Este con el Camino del Cementerio, que es una Vía Pecuaria; al Sur con la Urbanización Puente Romano y el Camino del Puente Romano, también Vía Pecuaria, pero exterior al Sector; al Oeste con una Finca de propiedad municipal que sirve de límite a la "variante" de la Vía Pecuaria, incluida en el Sector, que las Normas Subsidiarias proponen para sustituir a los dos límites Este y Sur.

Una parte de la Vía Pecuaria que discurre por el Camino del Cementerio, límite Este del Sector, está incluida dentro de este con una superficie de 3.363,39 m².

El ámbito está formado por diversas fincas catastrales, que en su mayor parte se encuentran incluidas en su totalidad y sólo dos tienen parte fuera del ámbito.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316 08



Delimitación de la parcela

Sector S-1 a la izquierda

Sector S-1 a la derecha

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316 08

Descripción de la ordenación

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) del municipio de Talamanca de Jarama (Madrid), aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, incorporan dentro de la clasificación de Suelo Urbanizable, el Sector **S -1** que es objeto de este Plan Parcial.

Según la documentación aportada, la superficie del Sector es de 140.560,02 m², que incrementada en los 9.075,00 m² de Sistemas Generales Adscritos da una superficie total de 149.635,02 m² prácticamente coincidente con los 149.423 m² de las Normas Subsidiarias.

El uso global mayoritario del Sector S-1 es el residencial. Se ha previsto la construcción de 209 viviendas unifamiliares de diversa dimensión de parcelas, edificabilidad y de tipología agrupada, pareada y aislada. Se le asignan diversas ordenanzas VU, que se diferencian según las clases 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 y 3.

Se propone la ordenación siguiente:

Definir la estructura general a partir del Viario Estructurante, que ajustando su trazado permite componer un elemento central, con un tramo recto suficiente de dimensión como para poder organizar toda la estructura viaria, básicamente rectangular.

El viario principal anterior, considerado como Red General, mantiene los puntos de conexión exactos definidos por las NNSS, tanto al oeste, con el arranque de la Rotonda, como al este, para su conexión con el Sector S-2.

El resto del viario se mantiene en una trama básicamente rectangular, con uno solo que debe adaptarse como paralelo a la calle del polideportivo, y el Camino del Cementerio que va oblicuo en relación con la trama.

Mantener, la reserva de Red Supramunicipal de Vía Pecuaria, por el borde norte del Sector, y localizar la reserva de Viviendas de Integración Social en el extremo norte del Sector.

Mantener en la posición definida por las NN.SS el Sistema General de Zonas Verdes.

La Red General Dotacional, se establece, además de la definida por las NN.SS, con 6.455 m^2, en otros dos ámbitos en zonas en contacto con suelo urbano.

El resto de la superficie de las manzanas, cuya superficie es inferior al 75% de la superficie del ámbito, se destina a viviendas. Como la edificabilidad total es de 41.898 m^2, y las parcelas pueden tener variaciones de superficie la asignación de la edificabilidad no se establece según índice de edificabilidad por metro cuadrado de parcela, sino que se asigna en metros cuadrados construidos por tipo de vivienda.

La calificación de los usos del suelo según la documentación aportada, es la siguiente:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316 08

RESUMEN ORDENACIÓN		Superficie m^2
Superficie total del Sector	Superficie delimitada sobre topografía	140.560
	Superficie adscrita	9.075
	Total sector	149.636
Edificabilida total		41.898
Redes supramunicipales	Vía pecuaria computables	6.214
	Viviendas integración social	2.836
Redes generales	verde	9.094
	dotacional	12.576
	viario	10.332
Redes locales	Zona verde local	7.982
	Viario local	17.463
	Peatonal	1.427
Superficie de manzanas residenciales		68.970
USO LUCRATIVO		
Residencial		209 viv

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221467774319366231608

Alternativas

Alternativa 1. Seleccionada

Con las siguientes características:

. Definir la estructura general del viario estructurante.
. Mantener la reserva de Red Supramunicipal de Vía pecuaria, por el borde oeste.
. Mantener el Sistema General de Zonas Verdes.
. Mantener la localización de la Red Dotacional pública prevista complementada con los ámbitos descritos en la memoria del Plan Parcial.
. El resto de la superficie de las manzanas se destina a viviendas unifamiliares de diversa dimensión de parcelas, edificabilidad y de tipología, agrupada, pareada y aislada.

Alternativa 2

Consistiría en la no actuación.

Descripción del medio.

El área donde se planea la realización del Plan Parcial, predominan los cultivos cerealísticos de secano. Próxima a esta área hacia el oeste se observa la presencia de vegetación de ribera asociada al rio Jarama que se enmarca dentro del ecosistema clasificado como "sotos y riberas".

Según la documentación aportada en el ámbito de estudio hay (según los datos del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente) tres hábitats de interés comunitario (no prioritarios): Hábitat 3250 Ríos mediterráneos de caudal permanente, Hábitat 92A0 Bosques galería, Hábitat 92D0 Galerías y matorrales ribereños.

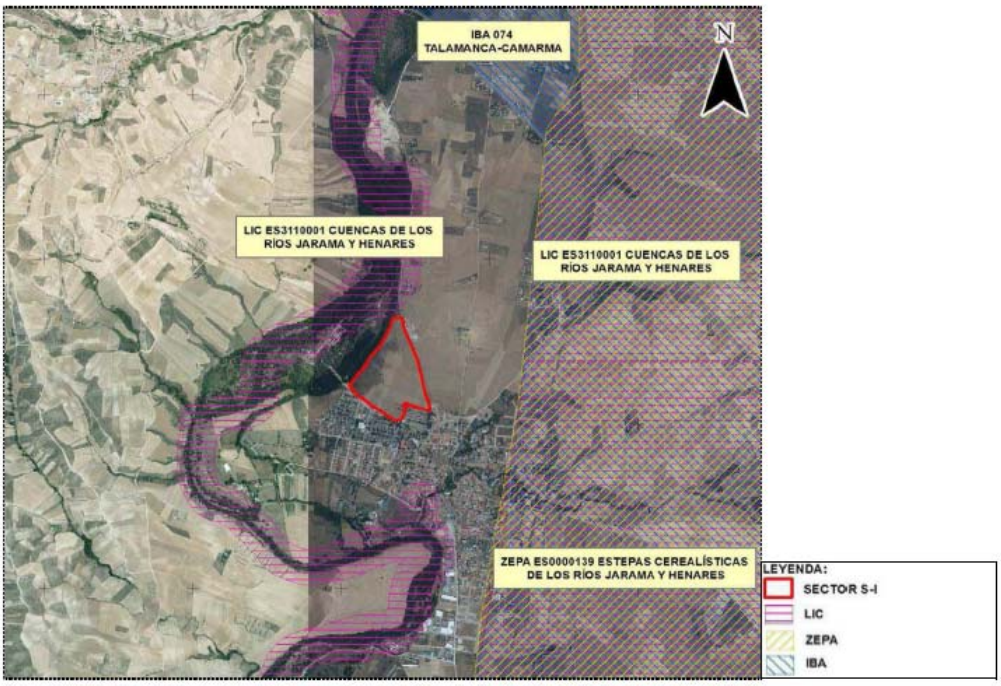
Próximos al área de estudio se encuentras los siguientes espacios protegidos:

LIC ES310001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares (a 763 m al E y 546 m al O).

El LIC/ZEC ES3110001, Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

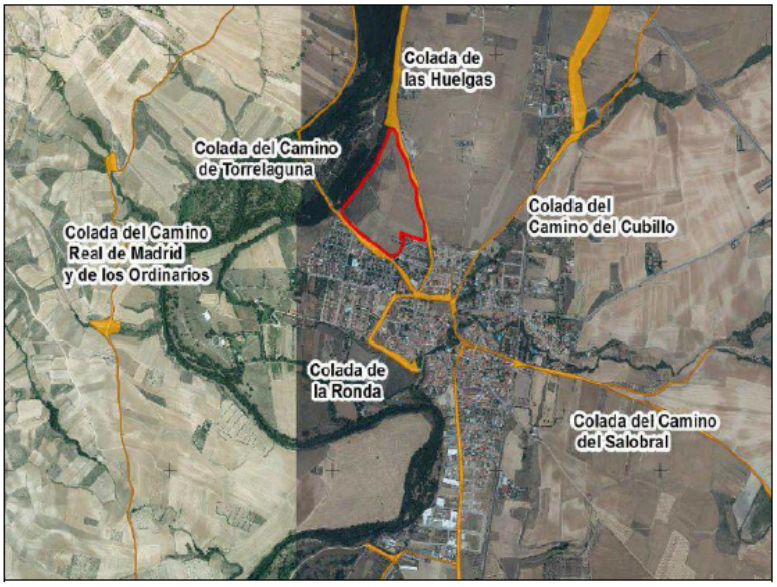
La ZEPA ES0000139, de las Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares.

Lindando con la zona de estudio, están las vías pecuarias: Colada de las Huelgas y al sur la Colada del Camino de Torrelaguna. Próximas a ellas hay varias coladas y una cañada.



Espacios protegidos próximos al área

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316 08



Vías Pecuarias

2.3. Descripción de la Red de Saneamiento

Tipo de red del ámbito: Unitaria

Destino final de las aguas residuales y pluviales: EDAR de Talamanca de Jarama.

Dotaciones: Se han tomado como referencia las dotaciones y coeficientes puntas publicados por el Canal de Isabel II para el cálculo de los caudales de consumo previsto por el desarrollo de nuevos usos.

Caudal de aguas residuales:

Caudal medio: 3.64 l/s
Caudal Punta: 6,88 l/s

Se estima que el caudal de aguas residuales es el 80% del caudal de abastecimiento.

Caudal de aguas pluviales:

Para la situación actual:

Caudal para un periodo de retorno de 5 años: 10,25 l/s
Caudal para un periodo de retorno de 15 años: 159,61 l/s

Para la situación futura:

Caudal para un periodo de retorno de 5 años: 124,70 l/s

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193666231608

Caudal para un periodo de retorno de 15 años: 363,01 l/s

Trazado de la red de saneamiento

Según la documentación aportada en el ámbito se propone una red de saneamiento separativa. El Plan Parcial prevé la disposición de una red independiente de recogida y transporte de todas las aguas de lluvia del Sector hasta el río Jarama.

2.4. Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica:

El estudio acústico del ámbito es del año 2019. Actualmente sobre el terreno no hay ninguna edificación y se está dedicando a campos de cultivo.

Fuentes sonoras:

Se realizó un estudio de tráfico basado en conteos en la situación actual y en previsiones teniendo en cuenta las futuras modificaciones que se crearan en el tráfico de vehículos tanto producido por la construcción de las nuevas viviendas como por la apertura de los nuevos viarios internos.

Para definir la situación preoperacional se realizó una campaña de medidas de los niveles ambientales existentes en los puntos de estudio con los resultados los siguientes:

TABLA I			
NIVELES SONOROS EQUIVALENTES Ld, Le, Ln, MEDIDOS EN CADA POSICIÓN			
Punto de medida	Niveles Sonoros, dB(A)		
	Ld	Le	Ln
1	43,1	41,8	42,2
2	45,4	48,6	43,3
3	34,8	40,4	40,9

Por lo que atendiendo a los límites legislativos para zona residencial, se cumple con los límites legislativos establecidos por el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en la situación actual.

La situación postoperacional se ha basado en el impacto acústico según los usos, periodos y altura del receptor.

Zonificación de Áreas Acústicas:

Según el RD 1367/2007 del ruido la propuesta de áreas acústicas del Plan Parcial se basa en la calificación de usos del mismo. Se propone la clasificación de los tipos de área acústica a) "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial" en Periodos Día Tarde Noche y Valores objetivo expresados en leq, db (a): 60 (día) 60 (tarde) 50 (noche).

Se obtienen los resultados siguientes:

Periodo día. Zonificación Tipo a
Con respecto a la afección de los viarios, sobre el área de actuación, no se superan los 60 dB(A) establecidos como límite para el periodo día. Los valores sonoros son de 58 dB(A) en las zonas más próximas a los viarios de acceso a la zona.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677431936623160 8

Periodo tarde. Zonificación Tipo a
Con respecto a la afección de los viarios, sobre el área de actuación, no se superan los 60 dB(A) establecidos como límite para el periodo tarde. Los valores sonoros son de 56 dB(A) en las zonas más próximas a los viarios de acceso a la zona.

Periodo noche. Zonificación Tipo a
Con respecto a la afección de los viarios, sobre el área de actuación, no se superan los 50 dB(A) establecidos como límite para el periodo noche. Los valores sonoros son de 48 dB(A) en las zonas más próximas a los viarios de acceso a la zona.

USO	
USO RESIDENCIAL	AE
USO ESPACIOS LIBRES ZONAS VERDES	ZV
USO EQUIPAMIENTO	EQ
VIA PECUARIA	

Zonificación prevista para la Unidad de Ejecución

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316 08

Así pues y como conclusión del estudio acústico presentado en la situación preoperacional y postoperacional, atendiendo a los límites legislativos para zona residencial, se puede decir que todos los puntos y periodos de medida evaluados, cumplen con los límites legislativos establecidos por el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en la situación actual.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos, las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

El desarrollo del Plan Parcial que se pretende desarrollar, no produce efectos sobre los elementos estratégicos del territorio, ni sobre su desarrollo equilibrado. No se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno siempre que se cumplan las consideraciones y condicionantes descritos en los siguientes apartados de este informe.

En consecuencia, teniendo en cuenta lo anterior, esta Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático no aprecia que el Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en este Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No obstante, se han apreciado algunas deficiencias en aspectos del Plan Parcial con alcance medioambiental que deberán ser corregidas de forma previa a la aprobación definitiva según los condicionantes que se ponen de manifiesto a continuación en este informe.

4.1. Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del plan parcial

Se deberán considerar y tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193966231608

4.1.1. De acuerdo con la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales (Servicio de Informes Técnicos Medioambientales)

Conforme al informe remitido con fecha 28 de enero de 2020 y referencia nº 10/032805.9/20, se expone lo siguiente:

INFORME DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN DE MONTES

"Según el Documento Ambiental Estratégico presentado por el promotor, el Plan Parcial planteado ocupa una superficie de 149.635,02 m², 212,02 m2 superior a los 149.423 m² que las Normas Subsidiarias dan al ámbito del Sector.

Los terrenos sobre los que se ubica están actualmente ocupados por parcelas de cultivo y zonas de pastizal natural con presencia de matorral.

En la solución adoptada se plantea mantener la reserva de Red Supramunicipal de Vía Pecuaria por el borde Oeste del Sector y localizar la reserva de Viviendas de Integración Social en extremo Este-Norte del Sector.

La superficie de las manzanas, cuya superficie es inferior al 75% de la superficie del ámbito, se destina a viviendas unifamiliares de diversa dimensión de parcelas, de edificabilidad y de tipología, agrupada, pareada y aislada."

Afecciones

"Según la documentación presentada, El Plan Parcial se desarrolla sobre Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo en 212,02 m2 que se entiende se desarrollarían sobre Suelo No Urbanizable de Protección. Las superficies sobre Suelos Urbanizable Sectorizado quedarían excluidas de su posible afección como ***terreno forestal o monte*** *según lo establecido en el Art. 4 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.*

Sin embargo, los 212,02 m² restantes podrían estar considerados como terreno forestal o monte según lo definido en el Art. 3 de la Ley 16/1995, en cuyo caso debería atenderse a la obligación impuesta en su Art. 35 sobre "Compensaciones", donde establece que toda disminución de este suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales debería ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Según se observa en la cartografía disponible, en el extremo oeste del ámbito existe afección sobre una pequeña franja de terreno ocupada por una mancha de ***Hábitats naturales de interés comunitario*** *con la presencia de:*
- Hábitat 3250: Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum.
- Hábitat 92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- Hábitat 92D0: Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)
No obstante, se comprueba que las formaciones vegetales de referidos Hábitats corresponden principalmente con las presentes en la parcela contigua al ámbito del Plan Parcial.

Asimismo, los terrenos colindantes a los Hábitats descritos dentro del ámbito del Plan Parcial estarían constituidos por zonas naturales libres de la actividad urbanizadora al clasificarse como ***Vía Pecuaria****, lo que minimizaría la afección sobre éstos.*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316O8

Por otro lado cabe destacar que el ámbito del Plan Parcial no queda afectado por ***Espacios protegidos Red Natura 2000****, si bien se encuentran próximos tanto por el oeste, a unos 155 m., el ZEC Cuenca de los Ríos Jarama y Henares, como por el Este, a unos 550 m., el ZEC Cuenca de los Ríos Jarama y henares y la ZEPA Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares.*

Por último, indicar que no se observa afección sobre ***Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados ni Embalses o Humedales protegidos****."*

Conclusiones

"Habida cuenta de lo expuesto hasta el momento y dado que en el Plan Parcial planteado se tiene en consideración el mantenimiento de zonas verdes al oeste del ámbito contiguo con los Hábitats naturales de interés comunitario próximos al río Jarama, ***en el ámbito de gestión de este Área no se aprecian efectos significativos en el medio ambiente más allá de los propiamente ocasionados por la ocupación de suelos con usos previos principalmente agrarios por nuevos usos urbanísticos.***

Por tanto, no se encuentra inconveniente en la viabilidad del Plan Parcial planteado siempre que se lleven a cabo las medidas preventivas y correctoras previstas, que se dé cumplimiento al resto de legislación vigente en materia medioambiental (ruidos, aguas, residuos, emisiones, etc…) y que se proceda, en su caso, a realizar las repoblaciones compensatorias de acuerdo a lo establecido en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m² fuera de Suelo No Urbanizable Sectorizado, el promotor deberá proceder a presentar nueva cartografía donde se distinga el terreno forestal o monte que pudiera existir en citada superficie, así como proponer para su reforestación una superficie no inferior al doble de la ocupada por las actuaciones urbanísticas o sectoriales sobre los mismos. A tal efecto, se elegirá preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie a forestal el uso agrario del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en el Área de Política Agraria Común de la D.G. de Agricultura Ganadería y Alimentación solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas. Igualmente deberá incluirse documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique, al menos, especies a introducir (las cuales deberán ser autóctonas), densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés."

En el informe se advierte que existe una errata en relación a este último párrafo de conclusiones, que dice los siguiente: "*Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m² fuera de Suelo No Urbanizable Sectorizado" debe leerse "Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m² fuera de Suelo Urbanizable Sectorizado".*

En consecuencia:

Esta Dirección General considera que para la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá especificar sobre plano la localización de los 212,02 m^2 que el Plan Parcial incorpora en los sistemas generales adscritos (149.635,02 m^2) sobre la superficie establecida en las Normas Subsidiarias (149.423 m^2) y determinar si se trata de Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias en cuyo caso, sería necesario la compensación del terreno forestal conforme a la Ley Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316O8

INFORME DE FLORA Y FAUNA

Consideraciones

"[…]
2.- Desde esta Área se debería conocer el contenido del trazado de la línea eléctrica que suministrará al ámbito. En el Anexo III, (uno de los documentos no recibidos, ver tabla del apartado "Documentación aportada en formato digital" de éste informe) se establece el punto de conexión.

3.- La ficha del plan parcial en el planeamiento general vigente establece, como obligación, preservará los grupos de arbolado existentes dentro de las zonas verdes, debiendo existir una franja de, al menos, 15 metros de ancho en el límite oeste del Sector junto al caz, y en los alrededores del cementerio.

4.-Partiendo de la premisa que establece el documento ambiental […] se analizan los posibles impactos generados por el desarrollo del Plan Parcial para la ordenación del Sector S-I […] y entre los impactos analizados para la fauna no se encuentra la contaminación lumínica, y por supuesto no hay medidas correctoras ni figura en el plan de vigilancia. Se establecen medidas de protección contra el ruido donde se dice que "El horario de trabajo se encontrará dentro del periodo diurno (entre las 8 y las 22 horas)". Este periodo puede resultar muy amplio, especialmente durante el invierno, obligando a trabajar con luz artificial durante muchas horas durante muchos meses, lo que aumenta la contaminación lumínica. En otros puntos del plan se habla de periodo nocturno, que, aunque que no se define, se entiende en contraposición con periodo diurno definido anteriormente. Se dice que en el plan de vigilancia "Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno". Se considera necesario acortar el periodo diurno para que el periodo nocturno sea efectivo. Tal vez se pueda minimizar los trabajos ruidosos y el movimiento de maquinaria y vehículos entre las 17 y las 22 horas en invierno."

Contestación a la información solicitada

"Desde este ámbito de gestión y sin perjuicio de otros informes necesarios en virtud de la legislación vigente, se considera que, tal y como está planteado este Plan, se pueden producir efectos significativos para el medio ambiente en general y para las especies de fauna en particular. En este sentido y para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, se considera necesario que se cumplan las siguientes condiciones para que se pueda evaluar su viabilidad:

- Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera se aplicará la normativa vigente al respecto.

- Se verificará la impermeabilización de todas las instalaciones de evacuación o de almacenaje de líquidos y lixiviados.

- Se controlará la existencia de zonas de vertido o de acumulación de materiales fuera de los espacios destinados a tal finalidad.

- Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193666231608

- Protección de elementos eléctricos. En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas auxiliares complementarias, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (RD 1432/2008, D 40/1998) y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos.

- En la medida de lo posible, evitar que el grueso de la ejecución de las obras se desarrolle en el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.

- Se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar edificaciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

- Asimismo, se estima necesario que las instalaciones de alumbrado se diseñen de tal forma que no se produzcan emisiones hacia arriba o hacia las zonas de vegetación colindantes.

- No se afectarán las zonas húmedas próximas y se dotarán a los drenajes transversales y longitudinales de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.

- Sería necesario para la minimización de Impactos sobre Flora y Fauna, una banda de protección, colindante con el rio, sería conveniente la implementación de una barrera vegetal desde el límite con la vegetación ripiaría existente, con una anchura cercana a 30 m, a lo largo de la colindancia fluvial. Dicha barrea vegetal tendría que presentar un grado de espesura suficiente y un crecimiento moderado, proponiéndose para ello especies que conformasen una nueva línea de transición interfluvial, como el Salix atrocinerea, Tamarix sp., como especies principales.

- Vegetación de nueva implantación. Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor, se debería reflejar en este Plan que las especies a utilizar en plantaciones o reforestaciones no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

- Debido a la proximidad a distintos puntos de nidificación de rapaces forestales, se estima conveniente que la ejecución de las obras evite el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto."

Se adjunta copia

4.1.2. Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 10 de diciembre de 2019 y referencia nº 10/418518.9/19, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación. 12214677431936623160 8

Respecto a la depuración de aguas residuales:

En la actualidad, los vertidos del municipio de Talamanca de Jarama se depuran en la EDAR, cuya gestión la realiza el Canal de Isabel II S.A. Se debe indicar que la EDAR de Talamanca de Jarama que se encuentra actualmente al límite de su capacidad de tratamiento.

El caudal de vertido generado por el Sector S-1 podrá ser tratado en una futura ampliación de la capacidad de tratamiento a realizar en la EDAR de Talamanca de Jarama.

Respecto a la red de saneamiento:

En el informe del Plan Parcial de 17 de diciembre de 2010, y en relación con la red de alcantarillado, el Canal de Isabel II indicó la necesidad de realizar un estudio conjunto con los Sectores S-2 y S-3 con el objeto de definir la capacidad de transporte de las EDAR existentes y del colector A-2 del Sistema Talamanca. En el convenio Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Talamanca de Jarama de 28 de marzo de 2012, se recogen las actuaciones y mejoras a realizar en la red de alcantarillado municipal, necesarias para el correcto funcionamiento hidráulico de las redes.

En cuanto a la tipología de red prevista para la actuación, de acuerdo con el Estudio de Diagnosis y Plan Director de 2014, ésta deberá ser separativa. En base a esta tipología de red, se informa que en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con respecto a la conexión de los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, de acuerdo con lo recogido en el citado Estudio de Diagnosis y Plan Director, se deberán ejecutar y poner en servicio previamente a la conexión de la red de alcantarillado del Sector, aquellas actuaciones que se puedan considerar necesarias.

En cuanto al destino de las aguas de lluvia, se restituirán juntamente con las del Sector S-2 en el río Jarama, debiendo cumplir en cualquier caso con las especificaciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Como parte de la red interior, se deberá ejecutar un tanque anti-DSP con el que se eviten vertidos de primer lavado de aguas de lluvia y que conectará con la red de alcantarillado municipal.

4.1.3. Respecto a los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-1 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

En este sentido, en el año 2005 se suscribió una Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial en la que se definieron las infraestructuras hidráulicas requeridas por los nuevos

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316O8

desarrollos, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, y se determinó el coste total de dichas infraestructuras, así como de las cantidades a repercutir a cada uno de los desarrollos urbanísticos, entre otros para el Sector S-1.

Condicionantes para las conformidades técnicas de las redes hidráulicas:

El Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de alcantarillado del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, a una serie de prescripciones. Se adjunta el informe del Canal de Isabel II.

Condicionantes para la recepción de la red:

La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la conexión de ésta y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

4.1.4. De acuerdo con la Confederación Hidrográfica del Tajo

Entre otras consideraciones se hacen las indicaciones siguientes:

La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.

El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, si se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.

En el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces.

La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Se deberá prever la reunificación de los vertidos de las parcelas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto con un único punto de vertido.

4.1.5. De acuerdo con la Dirección General de Aviación Civil

Se establecen las condiciones siguientes:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193666231608

Parte del término municipal de Talamanca de Jarama se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas correspondientes al Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009), el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres.

Al encontrarse una parte del término municipal de Talamanca de Jarama incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La Dirección General de Aviación Civil recuerda que previa aprobación definitiva del Plan Parcial deberá disponer de informe favorable de carácter preceptivo y vinculante.

4.1.6. De acuerdo con la Dirección General de Patrimonio cultural

Se informa lo siguiente:

El proyecto afecta a tres Bienes inscritos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en la categoría de Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico documentado (puente), concretamente: Puente Arroyo del Caz (CM/145/0002), Cementerio (CM/145/0038), Caz (CM/145/0061).

Deberá hacerse un estudio de afecciones del referido patrimonio arqueológico, según la Hoja informativa que se adjunta con la contestación.

4.1.7. De acuerdo con la Dirección General de Salud Pública

Se informa, desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental, con una serie de recomendaciones relativas al Programa de Vigilancia Ambiental en relación a los impactos que se origine en la fase de obras y funcionamiento como el polvo y su incidencia sobre las urbanizaciones próximas, la vegetación, el polideportivo municipal y la zona recreativa "La Chopera" y la cercanía a la ribera del rio Jarama por el riesgo que conlleva la presencia de dípteros sobre todo.

Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano.

4.1.8. De acuerdo al cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Respecto a la Zonificación acústica

Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural o f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316O8

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica y no se podrán destinar a uso estancial.

4.1.9. Mantenimiento de la conectividad ecológica

Dada la proximidad del Sector a espacios naturales protegidos se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes con el fin de evitar la fragmentación de los espacios naturales, uniéndolos mediante corredores verdes y apoyándose en los cursos de agua existentes y sus riberas.

En este sentido se evitará cualquier afección la flora y fauna del ecosistema ribereño y de su entorno de influencia haciendo hincapié en los posibles hábitats protegidos que pudiese albergar.

4.1.10. Gestión de aguas pluviales

De acuerdo con el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con la finalidad de evitar inundaciones de carácter local y la escorrentía de las aguas pluviales al rio, el documento que se apruebe definitivamente incorporará en las normas urbanísticas, referencia a la gestión de aguas pluviales mediante sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

4.1.11. Infraestructuras del Canal de Isabel II

La delimitación del Sector S-1 del planeamiento general del término municipal de Talamanca de Jarama, produce una afección urbanística sobre la Arteria Ramal Este, conducción estratégica de transporte y aducción, por lo que se tendrá en cuenta lo indicado por el Canal de Isabel II en el informe de fecha 21 de enero de 2019.

4.2. Respecto a las condiciones incluidas en este informe

Los condicionantes impuestos y las medidas correctoras propuestas en el Estudio Ambiental estratégico se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Parcial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Ayuntamiento de Talamanca de Jarama verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

En aplicación del artículo 31 de la Ley 21/2013, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12214677743193662316O8

Según lo señalado en el artículo 31 de la Ley 21/2013, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente se consideran aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, no obstante cabe hacer mención de cara al órgano sustantivo que el objeto del Plan Parcial debe encontrarse dentro de las funciones atribuidas a este tipo de documento recogidas en el artículo 47 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del suelo de la comunidad de Madrid, recordando que en el caso que el objeto del mismo exceda dichas funciones deberá tramitarse a través del documento urbanístico necesario que pueda darle cobertura.

Madrid,

El director general
de Sostenibilidad y Cambio climático

Fdo.: Jaime Sánchez Gallego

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221467743193662316 08

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático

CORRECCIONES REALIZADAS SEGÚN LOS CONDICIONANTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO:

1. **ÁREA DE CONSERVACIÓN DE MONTES:**

"Esta Dirección General considera que para la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá especificar sobre plano la localización de los 212,02 m_2 que el Plan Parcial incorpora en los sistemas generales adscritos (149.635,02 m_2) sobre la superficie establecida en las Normas Subsidiarias (149.423 m_2) y determinar si se trata de Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias en cuyo caso, sería necesario la compensación del terreno forestal conforme a la Ley Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid"

Se ha realizado nueva cartografía del Sector y se han ajustado todas las superficies, de manera que la superficie del plan parcial coincide con la establecida en las Normas Subsidiarias (149.423 m2)

2. **INFORME DE FAUNA Y FLORA:**

"Desde este ámbito de gestión y sin perjuicio de otros informes necesarios en virtud de la legislación vigente, se considera que, tal y como está planteado este Plan, se pueden producir efectos significativos para el medio ambiente en general y para las especies de fauna en particular. En este sentido y para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, se considera necesario que se cumplan las siguientes condiciones para que se pueda evaluar su viabilidad:

- Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera se aplicará la normativa vigente al respecto.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

- Se verificará la impermeabilización de todas las instalaciones de evacuación o de almacenaje de líquidos y lixiviados.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

- Se controlará la existencia de zonas de vertido o de acumulación de materiales fuera de los espacios destinados a tal finalidad.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

- Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno.

Se recoge en Organización y Gestión

- Protección de elementos eléctricos. En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas auxiliares complementarias, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (RD 1432/2008, D 40/1998) y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos.

Se recoge en Memoria. 8.5. Energía eléctrica

- Se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar edificaciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

Se recoge en ORDENANZAS REGULADORAS, CAPÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES, ART. 7.1. ORDENANZA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR. 7. Condiciones estéticas y ambientales.

- Asimismo, se estima necesario que las instalaciones de alumbrado se diseñen de tal forma que no se produzcan emisiones hacia arriba o hacia las zonas de vegetación colindantes.

Se recoge en Memoria. 8.6. Alumbrado Público

- No se afectarán las zonas húmedas próximas y se dotarán a los drenajes transversales y longitudinales de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

- Sería necesario para la minimización de Impactos sobre Flora y Fauna, una banda de protección, colindante con el rio, sería conveniente la implementación de una barrera vegetal desde el límite con la vegetación ripiaría existente, con una anchura cercana a 30 m, a lo largo de la colindancia fluvial. Dicha barrea vegetal tendría que presentar un grado de espesura suficiente y un crecimiento moderado, proponiéndose para ello especies que conformasen una nueva línea de transición interfluvial, como el Salix atrocinerea, Tamarix sp., como especies principales.

El sector no es colindante con el río, a 22 metros hacia el exterior de la Red Supramunicipal Vía Pecuaria se encuentra un caz de riego.
A partir de ahí, hacia el Sector, la Vía Pecuaria tiene una anchura de 23 metros y colinda con la Red Local ZV1 que dispone de un ancho medio de 30 metros

Entre el caz de riego y el río hay una franja de casi 300 metros que ya dispone de la barrera vegetal indicada.

- Vegetación de nueva implantación. Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor, se debería reflejar en este Plan que las especies a utilizar en plantaciones o reforestaciones no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

- Debido a la proximidad a distintos puntos de nidificación de rapaces forestales, se estima conveniente que la ejecución de las obras evite el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto."

Este condicionante se recoge en Organización y Gestión

3. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID:

Respecto a la depuración de aguas residuales

La EDAR de Talamanca se encuentra al límite de su capacidad, por lo que el caudal vertido generado por el Sector S-1 podrá ser tratado en una futura ampliación de la capacidad de tratamiento a realizar en la EDAR de Talamanca de Jarama.

Se recoge en Memoria. 8.3. Saneamiento y Evacuación

Respecto a la red de saneamiento

En el informe del Plan Parcial de 17 de diciembre de 2010, y en relación con la red de alcantarillado, el Canal de Isabel II indicó la necesidad de realizar un estudio conjunto con los Sectores S-2 y S-3 con el objeto de definir la capacidad de transporte de las EDAR existentes y del colector A-2 del Sistema Talamanca. En el convenio Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Talamanca de Jarama de 28 de marzo de 2012, se recogen las actuaciones y mejoras a realizar en la red de alcantarillado municipal, necesarias para el correcto funcionamiento hidráulico de las redes.

En cuanto a la tipología de red prevista para la actuación, de acuerdo con el Estudio de Diagnosis y Plan Director de 2014, ésta deberá ser separativa. En base a esta tipología de red, se informa que en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito.

Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con respecto a la conexión de los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, de acuerdo con lo recogido en el citado Estudio de Diagnosis y Plan Director, se deberán ejecutar y poner en servicio previamente a la conexión de la red de alcantarillado del Sector, aquellas actuaciones que se puedan considerar necesarias.

En cuanto al destino de las aguas de lluvia, se restituirán juntamente con las del Sector S-2 en el río Jarama, debiendo cumplir en cualquier caso con las especificaciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Como parte de la red interior, se deberá ejecutar un tanque anti-DSP con el que se eviten vertidos de primer lavado de aguas de lluvia y que conectará con la red de alcantarillado municipal.

Se recoge en Memoria. 8.3. Saneamiento y Evacuación

4. RESPECTO A LOS COSTES DE INFRAESTRUCTURAS Y SU REPERCUSIÓN A LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS:

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-1 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes

generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

En este sentido, en el año 2005 se suscribió una Adenda al Convenio de Gestión Técnico- Comercial en la que se definieron las infraestructuras hidráulicas requeridas por los nuevos desarrollos, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, y se determinó el coste total de dichas infraestructuras, así como de las cantidades a repercutir a cada uno de los desarrollos urbanísticos, entre otros para el Sector S-1.

Condicionantes para las conformidades técnicas de las redes hidráulicas:
El Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de alcantarillado del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, a una serie de prescripciones.

Condicionantes para la recepción de la red:
La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la conexión de ésta y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

Se recoge en Memoria. 8.3. Saneamiento y Evacuación y en 8.4. Abastecimiento

5. DE ACUERDO CON LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO:

Entre otras consideraciones se hacen las indicaciones siguientes:

La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.

El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas.

En la redacción del proyecto se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico.

Para el caso de nuevas urbanizaciones, si se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.

En el proyecto se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces.

La red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para

autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Se deberá prever la reunificación de los vertidos de las parcelas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto con un único punto de vertido.

El proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las anteriores determinaciones.

6. DE ACUERDO CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL:

Se establecen las condiciones siguientes:

Parte del término municipal de Talamanca de Jarama se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas correspondientes al Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009), el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres.

Al encontrarse una parte del término municipal de Talamanca de Jarama incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La Dirección General de Aviación Civil recuerda que previa aprobación definitiva del Plan Parcial deberá disponer de informe favorable de carácter preceptivo y vinculante.

Con fecha 10 de diciembre de 2020 el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama recibe informe favorable de AESA sobre el Plan Parcial:

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

Si bien en el informe se indica la necesidad de indicar el siguiente párrafo en el Plan Parcial, el cual queda recogido en ORDENANZAS REGULADORAS, CAPÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES, ART. 7.1. ORDENANZA 1. VIVIENDA

UNIFAMILIAR

La totalidad del ámbito del "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Acronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

7. DE ACUERDO CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL:

Se informa lo siguiente:

El proyecto afecta a tres Bienes inscritos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en la categoría de Bien de Interés Patrimonial y Yacimiento arqueológico documentado (puente), concretamente: Puente Arroyo del Caz (CM/145/0002), Cementerio (CM/145/0038), Caz (CM/145/0061).

Deberá hacerse un estudio de afecciones del referido patrimonio arqueológico, según la Hoja informativa que se adjunta con la contestación.

El estudio ha sido realizado y las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Anexo VII.** Informe y Dictamen de la Actuación Arqueológica. **Documento 3b.**

8. DE ACUERDO CON LA DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA:

Se informa, desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental, con una serie de recomendaciones relativas al Programa de Vigilancia Ambiental en relación a los impactos que se origine en la fase de obras y funcionamiento como el polvo y su incidencia sobre las urbanizaciones próximas, la vegetación, el polideportivo municipal y la zona recreativa "La Chopera" y la cercanía a la ribera del rio Jarama por el riesgo que conlleva la presencia de dípteros sobre todo.

El Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

9. DE ACUERDO AL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN:

Respecto a la Zonificación acústica:

Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural o f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica y no se podrán destinar a uso estancial.

Se recoge en ORDENANZAS REGULADORAS, CAPÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES, ARTÍCULO 7.2. ORDENANZA 2. RED GENERAL DOTACIONAL. DOTACIÓN PÚBLICA y ARTÍCULO 7.3 ORDENANZA 3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

10. MANTENIMIENTO DE LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA:

Dada la proximidad del Sector a espacios naturales protegidos se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes con el fin de evitar la fragmentación de los espacios naturales, uniéndolos mediante corredores verdes y apoyándose en los cursos de agua existentes y sus riberas.

En este sentido se evitará cualquier afección a la flora y fauna del ecosistema ribereño y de su entorno de influencia haciendo hincapié en los posibles hábitats protegidos que pudiese albergar.

Se recoge en Memoria 8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental

11. GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES:

De acuerdo con el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con la finalidad de evitar inundaciones de carácter local y la escorrentía de las aguas pluviales al rio, el documento que se apruebe definitivamente incorporará en las normas urbanísticas, referencia a la gestión de aguas pluviales mediante sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

Se recoge en Ordenanzas Reguladoras. Características de las Redes de Saneamiento

12. INFRAESTRUCTURAS DEL CANAL DE ISABEL II:

La delimitación del Sector S-1 del planeamiento general del término municipal de Talamanca de Jarama, produce una afección urbanística sobre la Arteria Ramal Este, conducción estratégica de transporte y aducción, por lo que se tendrá en cuenta lo indicado por el Canal de Isabel II en el informe de fecha 21 de enero de 2019.

Se recoge en Ordenanzas Reguladoras. Características de la Red de Abastecimiento

CANAL DE ISABEL II. Dirección de Desarrollo Comercial y Municipal.

Asunto: Informe al Plan parcial para el Sector 1 de Talamanca de Jarama (Madrid).
Fecha: 28 de noviembre de 2019

Canal de Isabel II

Dirección Comercial

D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible
Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad
C/ Alcalá, 16, 3ª Planta
28014 Madrid

Madrid, 28 de noviembre de 2019

Asunto: Informe al Plan Parcial del Sector S-1, en el término municipal de Talamanca de Jarama, en cumplimiento tanto de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, como del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
SIA 18/218
2019_EXP_000001297

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II S.A.: 201900101215, por el que solicita Informe al Plan Parcial del Sector S-1, en el término municipal de Talamanca de Jarama, en cumplimiento tanto de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, como del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa lo siguiente:

Documentación recibida en soporte digital:

- Plan Parcial del Sector S-1, del término municipal de Talamanca de Jarama, de diciembre de diciembre de 2010.

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral del servicio de Distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, de 6 de junio de 2012.
- Convenio para la prestación del servicio de Alcantarillado en el municipio de Talamanca de Jarama, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, de 28 de marzo de 2012.
- Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 28 de septiembre de 2005.
- Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Talamanca de Jarama, de diciembre de 2014.
- Informe al Plan Parcial del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama, emitido por el Canal de Isabel II al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama con fecha 3 de julio de 2006.
- Informe en cumplimiento de la tramitación definida en el Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan Parcial del Sector S-1, emitido a la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el 20 de abril de 2009.

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

Según la documentación remitida, el Sector S-1 se encuentra situado al noroeste del casco urbano de Talamanca de Jarama. En el mismo se prevé la ejecución de 209 viviendas unifamiliares que consumirán una superficie edificable de 41.820 m^2, 2.806 m^2 de suelo destinados a Vivienda de Integración Social, 12.575,84 m^2 de suelo destinados a equipamientos y 21.670,44 m^2 de suelo para zonas verdes públicas.

Con estos datos, el caudal medio que demanda el Sector S-1, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento (2012) del Canal de Isabel II, es de 6,28 l/s (542,8 m^3/día), correspondiéndole un caudal punta de 15,81 l/s.

Asimismo, de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento (2016) del Canal de Isabel II, el caudal de vertido generado por el ámbito es de 423 m^3/día.

Respecto a la red de abastecimiento:

Con fecha 9 de marzo de 2018 el Canal de Isabel II S.A. emitió informe de viabilidad de agua de consumo humano y de puntos de conexión exterior en relación con el Sector S-1 de Talamanca de Jarama. En el caso de que transcurran más de dos años desde la emisión del citado Informe hasta la presentación del Proyecto de Abastecimiento de agua para consumo humano para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución, o que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías, edificabilidades del ámbito, se deberá solicitar nuevamente el Informe de Viabilidad para esta actuación al **Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II, S.A.

Una vez comprobados y comparados los caudales ya informados en marzo de 2018 con los nuevos caudales demandados obtenidos con la nueva documentación aportada, se informa que se mantiene la solución recogida en el citado informe de viabilidad que a continuación se describe:

> Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberá realizar una conexión en la tubería de diámetro 300 mm y Fibrocemento que discurre por la calle de la Soledad. Desde la misma partirá una conducción de diámetro 200 mm y de Fundición Dúctil (FD) que discurrirá por espacios libres públicos no edificables del ámbito hasta el límite oeste del Sector. La nueva conducción deberá dejarse preparada para dar continuidad a las redes a ejecutar por el Sector 2.
>
> Se debe indicar que la conducción de diámetro 200 mm y FD descrita forma parte de las infraestructuras recogidas en la Adenda al Convenio de septiembre de 2005.
>
> La red de distribución interior del Sector S-1 partirá de la citada conducción de diámetro 200 mm, deberá discurrir por viarios o espacios libres públicos no edificables, ser mallada y de fundición dúctil, y deberá quedar preparada para dar continuidad a la red interior de los sectores adyacentes. Igualmente, se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles en la red de distribución de agua para consumo humano.

Se adjunta plano actualizado en el que se ubica el Sector y se representa tanto el punto de conexión indicado como una propuesta del trazado de la conducción de diámetro 200 mm y FD a ejecutar por el promotor.

En el caso de que alguna infraestructura adscrita al Canal de Isabel II S.A. se viera afectado por las obras de urbanización a realizar en el Sector, ésta se deberá proteger y/o retranquear a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación. En el caso de que la infraestructura afectada fuera la Arteria Ramal Este del Sistema de Torrelaguna, de diámetro 800 mm y de FD, para la ejecución de las acciones necesarias los promotores de la actuación se deberán poner en contacto con la **Subdirección de Conservación de Infraestructuras Zona Este** del Canal de Isabel II S.A.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del Sector S-1 de Talamanca de Jarama deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas,

cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II (2012) y remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el **Área de Construcción de Redes de Abastecimiento** de esta Empresa.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con el **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II, S.A.

Respecto a la depuración de aguas residuales:

Con fecha de 17 de diciembre de 2010 la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio emitió informe en relación con el Plan Parcial del Sector S-1, en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En el mismo se estableció que los vertidos del Sector serían tratados en una nueva EDAR.

En marzo de 2013 fue recibida por el Canal de Isabel II S.A. una primera fase de la nueva EDAR de Talamanca del Jarama.

En la actualidad, los vertidos del municipio de Talamanca de Jarama se depuran en la citada EDAR, cuya gestión la realiza el Canal de Isabel II S.A. Se debe indicar que la EDAR se encuentra actualmente al límite de su capacidad de tratamiento.

Una vez realizados los estudios y comprobaciones necesarias, se informa que el caudal de vertido generado por el Sector S-1 podrá ser tratado en una futura ampliación de la capacidad de tratamiento a realizar en la EDAR de Talamanca de Jarama.

Respecto a la red de saneamiento:

Con fecha de 17 de diciembre de 2010 la entonces Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio emitió informe en relación con el Plan Parcial del Sector S-1, en cumplimiento con la tramitación definida en el Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. En el mismo, y en relación con la red de alcantarillado, se indicó la necesidad de realizar un estudio conjunto con los Sectores S-2 y S-3 con el objeto de definir la capacidad de transporte de las EBAR existentes y del colector A-2 del Sistema Talamanca.

Con fecha 28 de marzo de 2012 la Comunidad de Madrid, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama firmaron el Convenio para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el municipio de Talamanca de Jarama. Al mismo le acompañó un Estudio de Diagnosis y Plan Director de la Red de Drenaje Urbano del municipio de Talamanca de Jarama, de diciembre de 2014, en el que se recogen las actuaciones y mejoras a realizar en la red de alcantarillado municipal, necesarias para el correcto funcionamiento hidráulico de las redes.

En cuanto a la tipología de red prevista para la actuación, de acuerdo con el Estudio de Diagnosis y Plan Director de 2014, ésta deberá ser separativa. En base a esta tipología de red, se informa que en ningún caso las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas podrán incorporarse a la red de aguas negras del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas negras y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas negras y otra para pluviales.

Con respecto a la conexión de los vertidos de agua residuales a la red de alcantarillado municipal, de acuerdo con lo recogido en el citado Estudio de Diagnosis y Plan Director, se deberán ejecutar y poner en servicio previamente a la conexión de la red de alcantarillado del Sector, aquellas actuaciones que se puedan considerar necesarias, entre las que se pueden encontrar las siguientes:

- ALC_TAL_P1B_03: conexión de la red separativa residual a la red municipal de Talamanca de Jarama hasta la EBAR Talamanca mediante colector de diámetro 600 mm.

- SIS_TAL_P2_01: Sustitución del colector unitario existente del sistema A2 para aumentar su capacidad hidráulica ente los pozos TAL-AR y P.35JA-29.

- SIS_TAL_P2_02: Construcción de un depósito anti-DSU (volumen de 600 m^3) y modificación del aliviadero existente ALIV1 con el objetivo de controlar los vertidos al medio.

- SIS_TAL_P2_04: Construcción de un depósito anti-DSP (volumen de 500 m3) y modificación del aliviadero existente ALIV2 con el objetivo de controlar los vertidos al medio.

- SIS_TAL_P3_01: Ampliación del bombeo de la EBAR Talamanca.

En cuanto al destino de las aguas de lluvia, éstas se restituirán juntamente con las del Sector S-2en el río Jarama, debiendo cumplir en cualquier caso con las especificaciones que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Igualmente, y como parte de la red interior, se deberá ejecutar un tanque anti-DSP con el que se eviten vertidos de primer lavado de aguas de lluvia y que conectará con la red de alcantarillado municipal.

El proyecto de la red de saneamiento interior incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en el Canal de Isabel II (2016) y remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica con el **Área de Construcción de Redes de Saneamiento** de esta Empresa Pública.

Por otro lado, y de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), tanto en parcela pública como en privada, que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación.

En el caso de requerirse, para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito información sobre la red de alcantarillado existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el **Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A.

Respecto a la afección de infraestructuras:

El artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece la necesidad de que los órganos y entidades públicas emitan informe sobre la afección que el planeamiento genere respecto a los intereses públicos por ellos gestionados. Esta previsión es igualmente aplicable al planeamiento de desarrollo, de conformidad con el artículo 59.1 de la Ley del Suelo de Madrid y su remisión al antedicho precepto.

La delimitación del Sector S-1 del planeamiento general del término municipal de Talamanca de Jarama, produce una afección urbanística sobre la Arteria Ramal Este, conducción estratégica de transporte y aducción. Los bienes y derechos adquiridos por expropiación para la ejecución del referido proyecto se encuentran adscritos al Canal de Isabel II S.A. al amparo del artículo 16.Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. Se adjunta plano en el que se representan las infraestructuras y afecciones anteriormente descritas.

De conformidad con las características de la citada infraestructura, los suelos por los que discurre su trazado merecen la calificación urbanística de Red Supramunicipal de Infraestructura Social de Abastecimiento, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid. En el supuesto de que el planeamiento general no haya recogido en la estructura general y orgánica del municipio o en su sistema de redes públicas la existencia de la citada infraestructura, la ordenanza urbanística de los suelos sustentantes de la misma deberá contemplar y regular el uso pormenorizado de paso de infraestructuras, que incluirá el régimen de protección de la conducción, el cual se concreta en la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para redes de abastecimiento de Canal de Isabel II.

El Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama constituye un ámbito urbanístico en el que existen suelos obtenidos onerosamente mediante expropiación forzosa por Canal de Isabel II, actualmente adscritos a Canal de Isabel II S.A. En consecuencia, y de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y en función de su interpretación jurisprudencial (por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008, 3 de junio de 2009 y 29 de enero de 2010), procede que la sociedad Canal de Isabel II S.A. participe en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, para lo que deberá ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución del ámbito urbanístico.

Por último, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos". En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, a la atención de la Subdirección de Patrimonio, sin perjuicio de los informes que deban solicitarse a otros servicios de esta Empresa Pública en la tramitación del instrumento de planeamiento en cuestión.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-1 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 28 de septiembre de 2005 se suscribió una Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial en la que se definieron las infraestructuras hidráulicas requeridas por los nuevos desarrollos, se establecieron los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas, y se determinó el coste total de dichas infraestructuras, así como de las cantidades a repercutir a cada uno de los desarrollos urbanísticos, entre otros para la Sector S-1.

De acuerdo con la Cláusula Cuarta de la Adenda, las repercusiones unitarias a aplicar a las demandas de abastecimiento y saneamiento del Sector, IVA excluido, son las siguientes:

Abastecimiento:	451,60 €/m^3.día
Distribución:	216,33 €/m^3.día
Saneamiento y depuración:	1.360,43 €/m^3.día

Igualmente, y de acuerdo con la misma Cláusula Quinta de la Adenda, las repercusiones unitarias de las obras a ejecutar por el Canal de Isabel II se aplicarán a las demandas de cada Sector actualizadas con los IPC (índices de precios al consumo) anuales acumulados y comprendidos entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II S.A. al proyecto de Urbanización del Sector S-1.

En relación con la ejecución de la tubería de diámetro 200 mm y FD que está recogida en la Adenda de septiembre de 2005, al poder discurrir su trazado por el interior del Sector S-1, existe la posibilidad de que los promotores de la actuación la ejecuten y que ésta sea considerada como obra sustitutoria a descontar de la repercusión económica a aplicar al Sector en base a la citada Adenda. En cualquier caso, se informa que dicha solicitud deberá realizarse a través del **Área de Construcción de Redes de Abastecimiento** del Canal de Isabel II S.A. y que previamente deberá ser fijada la repercusión económica asignada al Sector S-1.

Para conocer las repercusiones económicas derivas de la Adenda que finalmente sean de aplicación al Sector, ya sea para realizar el pago de la repercusión, en la forma que esta Empresa determine, o con el objeto de cuantificar la obra sustitutoria a realizar, los promotores de la actuación deberán presentar en el Registro General de esta Empresa Pública un escrito solicitando el inicio de esta tramitación. La solicitud se dirigirá al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A., y deberá recoger los datos de contacto del interesado (dirección postal, correo electrónico y teléfono de contacto), así como los datos urbanísticos y edificatorios finalmente aprobados y que se vayan a desarrollar en el ámbito a techo de planeamiento (superficies edificables y usos).

Condicionantes para las Conformidades Técnicas de las redes hidráulicas:

El Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de alcantarillado del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, al cumplimento de los siguientes hitos:

- Al abono previo por parte del Promotor, ante el Canal de Isabel II S.A. y en la forma que finalmente esta Empresa determine, de la cantidad a repercutir a la actuación en base a la cláusulas CUARTA y QUINTA de la Adenda.

- A la presentación ante esta Empresa, por parte del promotor, del vigente informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en cumplimiento del Decreto 170/1998, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como del cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.

- A la vigencia del preceptivo informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como del cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.

- A la resolución con el Canal de Isabel II S.A. de todas las afecciones patrimoniales e infraestructurales que se pudieran producir por y durante el desarrollo del Sector.

- A la adjudicación a empresa constructora tanto de las obras de ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR de Talamanca de Jarama como de las obras que finalmente se requieran ejecutar para que la red municipal de alcantarillado y el Sistema permitan la incorporación de los nuevos vertidos.

Igualmente se recomienda la tramitación en paralelo las Conformidades Técnicas de las redes a gestionar por el Canal de Isabel II S.A. (abastecimiento y saneamiento), con los correspondientes servicios técnicos de esta Empresa Pública.

Condicionantes para el inicio de las obras:

El inicio de las obras de abastecimiento de agua para consumo humano y de la red de saneamiento del Sector S-1 quedará condicionado tanto a la suscripción de las Conformidades Técnicas entre el Promotor y el Canal de Isabel II S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción y conexión de dichas obras como al inicio tanto de las obras de ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR de Talamanca de Jarama como de las obras que finalmente se requieran ejecutar para que la red municipal de alcantarillado y el Sistema permitan la incorporación de los nuevos vertidos.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano y de saneamiento de aguas residuales, para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica.

Condicionantes para la recepción de la red:

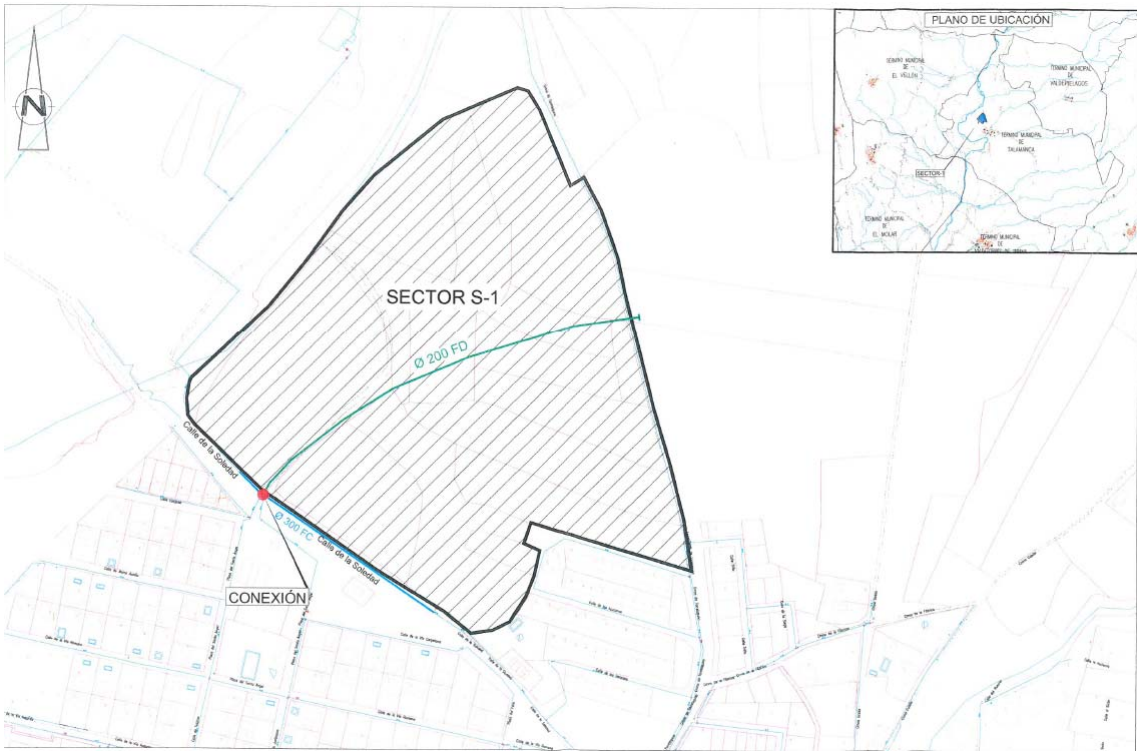
La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la conexión de ésta y de la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito, entre otras, tanto la ampliación de la capacidad de tratamiento de la EDAR de Talamanca de Jarama como de las obras que finalmente se requieran ejecutar para que la red municipal de alcantarillado y el Sistema permitan la incorporación de los nuevos vertidos.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se deberá poner en contacto con el **Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: informesplaneamiento@canaldeisabelsegunda.es

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Canal de Isabel II
ÁREA DE PLANEAMIENTO

Luis Cuesta Martín-Gil
Jefe del Área de Planeamiento



VICECONSEJERÍA, CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO. COMUNIDAD DE MADRID.
Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación.
Asunto: Sugerencias al Plan Parcial.
Fecha: 24 de enero de 2019

Ref: 03/036565.9/19

Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación
VICECONSEJERÍA, CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO
Comunidad de Madrid

INFORME DE SUGERENCIAS REALIZADAS POR LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL RESPECTO AL DOCUMENTO DE "PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA, REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

Exp. Nº: 10-UB2-00232.8/2018

Recibida en esta Subdirección General la documentación relativa al documento del "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1", presentado en cumplimiento de la normativa recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, junto con la solicitud de que se formulen las sugerencias que se estimen oportunas sobre los aspectos relacionados con el ámbito competencial en materia de protección civil para la determinación del contenido del Documento ambiental estratégico. La Subdirección General de Protección Civil, dentro del ámbito de sus competencias y vista la documentación aportada, realiza las siguientes sugerencias:

PRIMERO: Que cerca del ámbito de estudio se encuentran las siguientes figuras de protección:
LIC/ZEC (ES310001) "Cuencas de los ríos Jarama y Henares"
Zonas de suelo forestal
Limita al oeste con Vía Pecuaria (reserva red supramunicipal).

SEGUNDO: El ámbito, por tanto, una vez desarrollado, puede llegar a constituir un interfaz urbano-forestal, por lo que se sugiere incluir la evaluación del riesgo de incendio forestal, debiéndose tener en cuenta y adoptar las medidas preventivas y de protección contenidas en el Plan de Protección Civil de Emergencias por incendios forestales contenidas en el Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales (INFOMA) (modificado por el Decreto 83/2018, de 7 de junio) en particular lo establecido en su Anexo 2.

En Pozuelo de Alarcón, el 24 de enero de 2019
SECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL II,
Firmado digitalmente por MARIA JOSE GONZALEZ ANGULO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Huella dig.: 89d374d802012d0639eb5d89e96009db7c36e439

Fdo.: Mª José González Angulo

VºBº
LA SUBDIRECTORA DE PROTECCIÓN CIVIL,
Firmado digitalmente por ESPERANZA JUNQUERA DE VIZCARRONDO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.01.24 13:38:24 CET
Huella dig.: 89d374d802012d0639eb5d89e96009db7c36e439

Fdo.: Esperanza Junquera de Vizcarrondo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10180480465656206682

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL | Paseo del Río, 1 Edificio 112 28223-Pozuelo de Alarcón
Tel: 91 708 94 92 correo electrónico: proteccioncivilcm@madrid.org

CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE. COMUNIDAD DE MADRID.
Dirección General de Patrimonio Cultural.
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 18 de febrero de 2019

Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:09/218805.9/19 Fecha:19/02/2019 12:32
Consejería de Cultura, Turismo y Deporte
Registro de Cultura, Turismo y Deportes
Destino: Reg C.Medio Amb. y Ord.T.(ALC)

ENTRADA EN UNIDAD
Ref:09/218805.9/19 Fecha:22/02/2019 12:07
C.Medio Amb. y Orden.Ter.
Área Análisis Ambiental Planes y Progr.

Área de análisis Ambiental de Planes y Programas
Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
C/ Alcalá, 16
28014-Madrid

Nº EXPTE.:	INF/0018/2019	**SIA: 18/218**
Nº REG.:	10/004176.3/19	
TIPO:	Calificación Urbanística	
ASUNTO:	Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1	
INTERESADO:	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	
MUNICIPIO:	Talamanca de Jarama	

INFORME

Con fecha 24 de enero de 2019 se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Cultural escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por el que se solicita informe sectorial sobre el expediente de calificación urbanística del Proyecto de Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1, en el término municipal de Talamanca de Jarama. En particular se recaba informe sobre la idoneidad y viabilidad del proyecto y su posible incidencia sobre el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación presentada y la información obrante en esta Dirección General, se informa lo siguiente:

El proyecto afecta a tres Bienes inscritos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid en la categoría de Bien de Interés Patrimonial y yacimiento arqueológico documentado (puente), concretamente:

- Puente Arroyo del Caz (CM/145/0002)
- Cementerio (CM/145/0038)
- Caz (CM/145/0061)

Por tanto, deberá hacerse un estudio de afecciones del referido patrimonio arqueológico, para lo que se adjunta Hoja Informativa que precisa el estudio a realizar.

En Madrid, a 18 de febrero de 2019,
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Vº Bº, EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN

Fdo.: Miguel Ángel García Valero

Dirección General de Patrimonio Cultural
C/ Arenal, 18 - 2ª Planta
28013 Madrid
Tf: 91 420 85 25 / 91 420 85 29

Nº EXPTE.: INF/0018/2019 **SIA: 18/218**
Nº REG.: 10/004176.3/19
TIPO: Hoja Informativa
ASUNTO: Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1
INTERESADO: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
MUNICIPIO: Talamanca de Jarama

HOJA INFORMATIVA PARA ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Actuaciones:

La actuación arqueológica en esta primera fase consistirá en un estudio documental, y un control arqueológico de los movimientos de tierras.

1.- Análisis documental: cartografía (histórica, geológica, topográfica, de usos del suelo, de planeamiento vigente...), fotografía aérea, bibliografía, consulta de Carta Arqueológica y expedientes de actuación, así como cualquier otra información de carácter histórico-arqueológica de la zona de estudio.

2.- Prospección arqueológica de superficie, de cobertura total. La prospección se realizará por un equipo de, al menos, dos personas, en bandas de 5 a 10 metros en zonas de escasa visibilidad y de 15 a 20 en las de visibilidad óptima. Se especificará en el informe correspondiente todos los parámetros e incidencias de la prospección y plano con las condiciones de visibilidad de las áreas prospectadas.

En cuanto al material arqueológico existente en superficie, se realizará la recogida de una muestra representativa para una aproximación cronológica, procediéndose a su lavado, siglado, inventariado y documentación correspondiente.

Documentación solicitada:

La solicitud formal de actuación arqueológica por parte de la propiedad deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. Proyecto de actuación arqueológica.

El proyecto estará redactado por un profesional Arqueólogo especialista en el ámbito de las posibles afecciones al patrimonio y conformado por la propiedad o el interesado.

Al menos, deberá contener:

1. Descripción y delimitación del ámbito de actuación:

i. Plano de situación.
ii. Plano general del proyecto constructivo.
iii. Plano acotado con propuesta de actuación arqueológica/paleontológica (El polígono de la zona propuesta de actuación debe de ser entregado tanto en papel como en soporte digital.
iv. Fotografías del estado actual.

2. Antecedentes históricos y arqueológicos de la zona (la Dirección General de Patrimonio Cultural facilitará, al arqueólogo/paleontólogo titular de la intervención, la consulta de la Carta Arqueológica de la Comunidad de Madrid de la zona afectada).

3. Informe geológico del ámbito de actuación (incluyendo en su caso informe geotécnico).

4. Metodología y técnicas razonadas.

5. Plan de trabajo.

6. Plazo de ejecución e inicio previsto.

7. Equipo y medios.

8. Presupuesto presentado al promotor con desglose de los siguientes capítulos:

i. Dirección
ii. Redacción de proyectos, informes y memorias
iii. Mano de obra especializada
iv. Mano de obra no especializada
v. Maquinaria y transporte
vi. Medidas de protección, restauración y consolidación in situ.
vii. Topografía, planimetría, fotografía y dibujo
viii. Muestras arqueológicas y paleontológicas
ix. Analíticas
x. Lavado, siglado, inventariado, restauración y embalaje de materiales
xi. Medios auxiliares
xii. Seguridad y Salud

b. Responsabilidad en materia de seguridad e higiene en el trabajo y medidas a adoptar (incluir la póliza del seguro contratado).

c. de conformidad con el proyecto de actuación arqueológica/paleontológica por parte de la propiedad o persona acreditada por la misma.

d. El arqueólogo director de los trabajos deberá aportar documento original en el que figuren todas las autorizaciones emitidas por la Dirección General de Patrimonio Cultural que estén vigentes a fecha de la solicitud para la presente actuación).

e. Enumeración detallada de los documentos aportados

Especialidad del arqueólogo: Prospecciones

El incumplimiento de cualquiera de las prescripciones recogidas en el permiso de excavación arqueológica llevará consigo la anulación del referido permiso sin perjuicio de la sanción administrativa que conlleve la infracción cometida, imposibilitando la emisión de Resolución Administrativa por parte de esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

Esta Hoja Informativa tiene vigencia de seis meses.

En Madrid, a 18 de febrero de 2019,
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES.
Dirección General de Patrimonio Histórico. **COMUNIDAD DE MADRID**.
Asunto: Hoja Informativa de las Actuaciones Arqueológicas.
Fecha: 2 de febrero de 2006

21.Feb. 2006 9:53 Nº5456 P. 3

ARQUEOLOGIA

914290480

Dirección General de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES
Comunidad de Madrid

HOJA INFORMATIVA PARA ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

Denominación del proyecto: Sector S1. NN.SS

Término Municipal: Talamanca del Jarama

Datos de la propiedad/Solicitante: AVANCE URBANO, S.L.
Propietario (o representante acreditado): D. Jesús Andrés Toribio Paez
Domicilio (a efectos de notificaciones): C/ Julián Besteiro, 5 local 3
19004-GUADALAJARA
Tlf.: Fax: 949 200321
Tipo de suelo:

Superficie del área de actuación: 149.423 m²

Actuaciones:
Realización de una prospección arqueológica de superficie, de cobertura total, de toda la superficie del Sector.

Proyecto de Actuación Arqueológica

El proyecto deberá contener, al menos, los siguientes puntos:

I. Introducción (marco legal, datos básicos de la zona de actuación).
II. Descripción del proyecto que genera la intervención arqueológica, así como del ámbito de intervención.
III. Informe geológico y geomorfológico, orientado a la valoración del patrimonio arqueológico.
IV. Estudio histórico-arqueológico, que recoja los distintos datos relacionados con el municipio, resultante de la consulta de Carta Arqueológica y de las distintas intervenciones arqueológicas efectuadas con anterioridad. También en este apartado se deberá incluir un análisis toponímico que recoja cualquier dato susceptible de aportar información sobre el patrimonio histórico así como un estudio de los caminos históricos, que incluya las vías pecuarias.
V. Metodología de trabajo. Se indicará la estrategia de prospección y los medios de apoyo a emplear.
VI. Equipo y plazos. Relación del equipo humano, medios técnicos y plan de trabajo.
VII. Documentación gráfica y cartográfica:
   a. Plano de situación (1:50000 / 1:25000).
   b. Fotografías del estado actual de la zona de intervención.
VIII. Documentación administrativa:
   a. documento de conformidad con el proyecto de actuación arqueológica por parte de la propiedad o promotor
   b. responsabilidad en materia de seguridad e higiene en el trabajo y medidas a adoptar, debiendo aportar copia de la póliza del seguro contratado y sus cobertura de los riesgos derivados en el proyecto, así como el periodo de vigencia del mismo.
   c. permisos solicitados con anterioridad y autorizados por la Dirección General de Patrimonio Histórico (con la situación en que se encuentran las tramitaciones autorizaciones)
   d. declaración jurada de no estar incurso en causa de incompatibilidad prevista en la ley (al ser arqueólogo director del proyecto, imposibilidad a

C/ SECTOR DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO
General 16 3ª Izda 28013 Madrid Tel. 91 420 84 [illegible] 23 Fax 91 420 84 80

Dirección General de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES
Comunidad de Madrid

alguna de las causas de incompatibilidad para el ejercicio de su actividad, deberá acreditar la compatibilidad).

Trabajo de campo

Deberá realizarse una prospección arqueológica de superficie, de cobertura total, sobre el área afectada por el Sector.

La prospección se realizará por un equipo de, al menos, tres personas, en bandas de 3 a 10 metros en zonas de escasa visibilidad y de 15 a 20 en las de visibilidad óptima. Se especificará en el informe correspondiente todos los parámetros e incidencias de la prospección y plano con las condiciones de visibilidad de las áreas prospectadas.

La localización de los yacimientos se realizará mediante su ubicación cartográfica sobre planos escala 1/5000 y 1/2000 y se procederá al levantamiento planimétrico de las estructuras arqueológicas o cualquier otro tipo de elemento patrimonial localizado. Así mismo, deberán georreferenciarse los contextos geoarqueológicos.

En cuanto al material arqueológico existente en superficie sobre el yacimiento, se realizará la recogida de una muestra representativa, procediéndose a su lavado, siglado, inventariado y documentación correspondiente.

Para la delimitación de los yacimientos se deberá realizar:

1. Un polígono definido por, al menos, seis puntos periféricos y uno central, con coordenadas U.T.M. tomadas con G.P.S., que abarque el área del yacimiento. En su caso, con determinación de alta, media o baja concentración de materiales arqueológicos en superficie
2. La inclusión del polígono definido sobre cartografía digital (esc. 1/5000 y 1/2000, con especificación del polígono y parcela) y la localización del sitio sobre mapa topográfico (esc. 1/25000 - 1/50000).

Análisis y resultados

Todo el proceso de trabajo de campo así como el análisis documental previo se recogerán en una memoria. Ésta se adecuará a la siguiente estructura:

1. Introducción
2. Descripción del proyecto que genera la actuación arqueológica
3. Localización y descripción del ámbito de actuación
4. Estudio histórico-arqueológico
5. Metodología empleada
6. Descripción del trabajo y resultados. En el caso de existir zonas no prospectadas, se deberán justificar las razones por las cuales no se ha realizado la prospección en ellas y delimitarlas
7. Conclusiones, con una valoración particular de los bienes patrimoniales localizados y general del ámbito de actuación.
8. Documentación gráfica y planimétrica generada en la intervención (formatos *.dwg, *.dgn, *.dxf).
9. Inventario de materiales

Para poder realizar la prospección en los términos arriba indicados, se deberá presentar la siguiente documentación:

ÁREA DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, PALEONTOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO
Frenal, 18 3º izda. 28013 Madrid. Tel. 91 420 84 88/85 20/85 26. Fax 91 420 84 80

914208480

Dirección General
de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES
Comunidad de Madrid

1. Solicitud de permiso de actuación arqueológica (prospección), por parte del director de la intervención y de la propiedad, dirigida a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
2. Proyecto de actuación arqueológica, según el punto 2 de esta Hoja Informativa.

Especialidad del director de la prospección: romano y medieval

Esta Hoja Informativa tiene una vigencia de tres meses, pasados los cuales se procederá a la caducidad del expediente, en aplicación del art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, a 2 de febrero de 2006

LA JEFE DE ÁREA

Fdo.: Belén Martínez Díaz

Esta Hoja Informativa tiene una vigencia de tres meses, pasados los cuales se procederá a la caducidad del expediente, en aplicación del art. 92.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

[illegible] PALEONTOLOGÍA Y ETNOGRAFÍA
[illegible] 18, 3ª Izda. 28013 Madrid. Tel. 91 420 84 80/85 29/85 26. Fax 91 420 84 80

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES.
Dirección General de Patrimonio Histórico. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Notificación de la Resolución de autorización arqueológica “prospección” para el Proyecto de Urbanización del Sector S-1 NN.SS. de Talamanca de Jarama.

Fecha: 27 de abril de 2006

683/05

Adjunto le remito copia de la Notificación de la Resolución de autorización de actuación arqueológica "prospección" en Urbanización del Sector S1 NN.SS. en Talamanca del Jarama, que con esta misma fecha se remite a Dª Pilar Arias Cabezudo.

Esta autorización caduca en 1 semana, a partir del día siguiente a su recepción por parte del interesado/a.

Lo que de orden del Ilmo Sr. Director General de Patrimonio Histórico **comunico** a V.I. para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a 27 de abril de 2006.

La Jefe de Área de
Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Mª Teresa Jiménez Ortiz.

Sr. Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Talamanca del Jarama

Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico
Arenal 18, 3º izda. 28013 Madrid. Tel: 91 420 84 86/8529/8525. Fax: 91 420 84 80

683/05

ASUNTO: Notificación de la Resolución de autorización de actuación arqueológica "prospección" para el proyecto **Urbanización del Sector S1 NN.SS.** en Talamanca del Jarama.

Con esta fecha, el Director General de Patrimonio Histórico ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN:**

"AUTORIZAR la dirección de actuación arqueológica "prospección" solicitada por Dª Pilar Arias Cabezudo previa a la Intervención Arqueológica en Urbanización del Sector S1 NN.SS. en Talamanca del Jarama por estar dentro del Area B de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo a las siguientes prescripciones:

1ª. *Tendrá una duración de 1 semana a partir del día siguiente a su recepción, debiendo comunicar por escrito a este Área las fechas de comienzo y finalización de los trabajos, así como el horario en que se realizarán dichos trabajos.*

2ª. *Se comunicará de inmediato a este Área la aparición de restos materiales en los trabajos, y de acuerdo con el Museo Arqueológico Regional se facilitará la sigla correspondiente, en aplicación del artículo 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

3ª. *Se dirigirá personalmente la actuación de la que será responsable ante la Dirección General de Patrimonio Histórico.*

4ª. *En el plazo de siete días, a partir de la finalización de los trabajos, presentará en papel y soporte digital un Informe Preliminar y un resumen, para su difusión en el Anuario de Actuaciones Arqueológicas y Paleontológicas de la Comunidad de Madrid, un plano general y fotografías de la actuación.*

5ª. *En los dos meses siguientes a la finalización de la actuación presentará la Memoria final, en papel y soporte digital, correspondiente con la documentación original que haya generado la investigación (planimetría, fotografías, diapositivas, negativos, fichas, diarios de campo...) además del inventario por duplicado de los materiales recuperados. Se podrá solicitar prórroga por causa motivada y justificada.*

6ª. *Comprobada y verificada la documentación entregada, este Área comunicará al titular de la autorización donde puede llevarse a cabo el depósito de los bienes inventariados y siglados junto a la documentación original obtenida en dicha actuación.*

7ª. *Queda autorizada la Comunidad de Madrid a la divulgación de los Informes y Memorias que genere la investigación. Así mismo quedan cedidos a la Comunidad de Madrid todos los derechos de explotación referidos a dicho material y, en particular, los de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, para cualquier modalidad actualmente conocida con carácter exclusivo, ámbito mundial y hasta el paso de la obra para el dominio público.*

Cualquier otro trabajo derivado de esta actuación, podrá ser difundido en cualquier medio, remitiendo un ejemplar original a esta Dirección General.

8ª. *La presente resolución deberá estar disponible durante la actuación arqueológica por si fuera requerida por los Servicios de Seguridad del Estado, Ayuntamiento o Servicios Técnicos de la Comunidad de Madrid.*

9ª. *El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones expresadas en la presente autorización llevará aparejada la inmediata revocación de la misma así como la suspensión de la actuación, prevista en el art. 56.1 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, en su caso, incurrirá en la infracción prevista en el art. 60.5.a y sancionada en el art. 63 de la referida Ley."*

Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico
General, 18, 3º izda. 28013 Madrid. Tel. 91 420 84 86/8529/8526. Fax: 91 420 84 80

CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES.
Dirección General de Patrimonio Histórico. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Urbanización del Sector S-1 NN.SS. en Talamanca de Jarama.

Fecha: 16 de junio de 2006

7.Jul. 2006 13:57

Dirección General de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE Nº 99296 P. 2
Ref:12/025891.9/06 Fecha: 06/20 20:01
Consejería de Cultura y Deportes
Registro Cons. Cultura y Deportes
Destino: Avance Urbano, S.L.

683/05

ASUNTO.: Notificación de la Resolución sobre la actuación arqueológica llevada a cabo en Urbanización del Sector S1 NN.SS. en Talamanca del Jarama.

INTERESADO.: Avance Urbano S.L.
D. Jesús Andrés Toribio Ranz C/ Julián Besteiro 5, local 3

Con esta fecha, el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Histórico ha dictado la siguiente **RESOLUCIÓN:**

"1º *AUTORIZAR, a los efectos previstos por la Ley 10/98 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid las obras solicitadas por Avance Urbano S.L. en Urbanización del Sector S1 NN.SS. en Talamanca del Jarama, con la siguiente prescripción:*
-deberá realizarse el control arqueológico de los movimientos de tierras.

2º *En caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento correspondiente, conforme establece el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de Julio del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.*

3º *Esta autorización no exime a Avance Urbano S.L. de solicitar la correspondiente licencia municipal y cuantas otras autorizaciones sean requeridas por la legislación sectorial".*

La presente **RESOLUCIÓN** no pone fin a la vía administrativa, por lo que contra la misma podrá Vd. interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Cultura y Deportes en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del presente escrito.

Madrid, a 16 de junio de 2006.
La Jefe de Área de
Actuaciones Administrativas,

Fdo.: Mª Teresa Jiménez Ortiz.

Avance Urbano S.L.D. Jesús Andrés Toribio Ranz C/ Julián Besteiro 5, local 3

Area de Protección del Patrimonio Arqueológico, Paleontológico y Etnográfico
Arenal, 16, 3.º Izqda. 28013 Madrid. Teléfonos 914 208 489/529/525. Fax 914 208 480

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA.
Confederación Hidrográfica del Tajo.
Asunto: Sugerencias relativas al impacto ambiental.
Fecha: 20 de febrero de 2019

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

O F I C I O

S/REF: Doc:10/4179.6/19 Exp:10-UB2-232.8/2018
SIA:18/218
N/REF: EIA-0015/2019
ASUNTO: **INFORME SOBRE IMPACTO AMBIENTAL**

CD2800674810002008616

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORD. DEL TERRITORIO-D.G. DE MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD
C/ ALCALÁ 16, 3ª PLANTA
28014 - MADRID

En contestación al escrito de la Comunidad de Madrid Consejería de Medio Ambiente y Ord. del Territorio D.G. de Medio Ambiente y Sostenibilidad Técnico de apoyo del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de fecha 21 de enero de 2019 registrado de entrada en esta Confederación Hidrográfica con fecha 23 de enero de 2019, con el número O00002136e1900002561, adjunto se acompaña el informe sobre sugerencias relativas al impacto ambiental derivado del "PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1", en el T.M. de Talamanca de Jarama (Madrid)

Avda. de Portugal, 81
28071 Madrid
Tel.: 91-5350500
Fax: 91-4700304

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
La Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 20/02/2019
CSV: **MA00914C25CF7B181D922030D61550664441**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Nuestra Refª: EIA-0015/2019
Su Refª: Doc: 10/4179.6/19
Exp: 10-UB2-232.8/2018
SIA: 18/218

I N F O R M E

SOBRE SUGERENCIAS RELATIVAS AL IMPACTO AMBIENTAL DERIVADO DEL "PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1" EN EL T.M. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)

Se ha recibido en esta Unidad traslado del escrito de la COMUNIDAD DE MADRID - CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORD. DEL TERRITORIO - D.G. DE MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD, con registro de entrada nº O00002136e1900002561, de fecha 23 de enero de 2019, por el que se comunica el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y se envía la documentación relativa al "PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1" en el t.m. de Talamanca de Jarama (Madrid) promovido por el AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA. A estos efectos solicita el envío de sugerencias relativas al impacto ambiental que, a juicio de esta Confederación, pudieran derivarse del proyecto, así como cualquier indicación que estime beneficiosa para una mayor protección y defensa del medio ambiente.

Al respecto se hacen las siguientes indicaciones en el ámbito de las competencias de esta Confederación:

- La actuación objeto de estudio tendrá como finalidad el desarrollo de actuaciones en cuyas fases de construcción y de explotación pueden provocarse alteraciones en el dominio público hidráulico.

- En virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la ley 10/2001 de 5 de julio el Plan Hidrológico Nacional, el desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro de agua de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. Además, en la fase de desarrollo, el promotor deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.

- En la redacción del plan se tendrá en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN
ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
La Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 19/02/2019
CSV: **MA00911DD3EDADE7AEA5F247881550073775**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Nuestra Refª: EIA-0015/2019
Su Refª: Doc: 10/4179.6/19
Exp: 10-UB2-232.8/2018
SIA: 18/218

- Para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados. La delimitación del dominio público hidráulico, consistirá, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4° del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo, en un documento en el que se recojan las referencias tanto del estado actual como del proyectado.

- Así mismo, en los proyectos se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

- Se informa que la red de colectores deberá ser separativa siempre que sea posible, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN
ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

IENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 19/02/2019
A00911DD3EDADE7AEA5F247881550073775
ión en https://sede.mapama.gob.es

Nuestra Refª: EIA-0015/2019
Su Refª: Doc: 10/4179.6/19
Exp: 10-UB2-232.8/2018
SIA: 18/218

- Se significa que la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas (aunque sean de promotores distintos) con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Además de lo anterior, deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo.

- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001.

- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- La reutilización de aguas depuradas para el riego de las zonas verdes, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de Julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo, en caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones complementarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

- En el caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberá de respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

- Toda actuación que realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de esta Confederación, según establece la vigente Legislación de Aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN
ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
La Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 19/02/2019
CSV: **MA00911DD3EDADE7AEA5F247881550073775**
Verificación en https://sede.mapama.gob.es

Nuestra Refª: EIA-0015/2019
Su Refª: Doc: 10/4179.6/19
Exp: 10-UB2-232.8/2018
SIA: 18/218

Por otro lado, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones adicionales:

Medidas encaminadas a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico:

- Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mimos a las aguas subterráneas.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un "punto verde" en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN
ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL TAJO

)OCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE
a Jefa de Servicio de Estudios Medioambientales - Arenillas Girola Lidia, firmado el 19/02/2019
:SV: **MA00911DD3EDADE7AEA5F247881550073775**
'erificación en https://sede.mapama.gob.es

CONSEJERÍA DE SANIDAD. COMUNIDAD DE MADRID.
Dirección General de Salud Pública
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 27 de marzo de 2019

Comunidad de Madrid

Dirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD
Ref: 07/510907.9/19

Dña. Pilar Urios de las Heras
Técnico de apoyo delÁrea de Análisis
Ambiental de Planes y Programas.
Dirección General de Medio
Ambiente y Sostenibilidad
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
C/Alcalá 16- 28014 Madrid

Madrid, 27 de marzo de 2019

Adjunto remito, informe sanitario-ambiental al Plan Parcial del Sector S1 (Ref. SIA 18/218), remitido por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, que se encuentra en fase de consultas previas para determinar el contenido del estudio y/o informe ambiental estratégico, conforme a la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, de 9 de diciembre.

LA JEFE DE AREA DE SANIDAD AMBIENTAL

Firmado digitalmente por CARMEN FERNANDEZ AGUADO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.03.27 13:25:47 CET
Huella dig.: 2a82af2d172408786b40d85fd68e2a2e97b9d7a3

Fdo: Carmen Fernández Aguado

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09448378054919919830511

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

INFORME SANITARIO-AMBIENTAL AL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S1 (REF. SIA 18/218), REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA.

Una vez revisada la documentación aportada del Plan Parcial del Sector S1, cuya finalidad es el desarrollo urbanístico del sector S-1, clasificado por las Normas subsidiarias de Planeamiento como suelo Urbano (viviendas y zonas verdes fundamentalmente), se formulan, desde el ámbito competencial de la sanidad ambiental, los siguientes requisitos y recomendaciones:

Dentro del **Programa de Vigilancia Ambiental se** contemplarán los siguientes impactos ambientales a la población originados por el plan en su fase de obras y/o funcionamiento:

En relación al impacto por la emisión de polvo, partículas en suspensión, gases y olores y ruido, contemplado en la documentación durante la fase de obras, se aplicaran las Mejores Técnicas Disponibles (MTDs) descritas en el documento. No obstante, en el apartado denominado Umbral de alerta en el que se indica literalmente " Existencia de un nivel de polvo excesivo (nubes de polvo) en la zona, especialmente sobre la vegetación anexa " deberá figurar en orden prioritario, la protección a la población residencial próxima (Urbanización Santo Ángel, Urb. Puente Romano, Urb. la Capea ...) y con especial énfasis a la población usuaria del polideportivo municipal y a la de la Zona Recreativa la Chopera, debido a su mayor nivel de exposición a dichos contaminantes por tratarse de actividades de ocio y recreo al aire libre. Además, estos grupos poblacionales deben considerarse en los epígrafes del documento, denominados como "puntos de control".

Por otro lado, otro de los impacto derivados de la localización geográfica del área prevista para el planeamiento, próxima a la ribera del río Jarama, conlleva además del riesgo de inundación, el riesgo por presencia de plagas y/o vectores (principalmente dípteros) y su capacidad de proliferación a la población con las consiguientes molestias y problemas sanitarios, por lo que debe de tenerse en cuenta en la valoración de los impactos, tanto en la fase de obras como en la fase de funcionamiento y aplicar las debidas medidas de prevención y control con objeto de garantizar la mínima afección sobre la población. Así, en el presente proyecto concurren una serie de factores específicos que calificarían a dicho impacto como crítico-severo sin la adopción de medidas de contención respecto a dípteros (mosquitos y moscas), fundamentalmente. Así, el río Jarama en algunos tramos está vinculado a la problemática de picaduras a personas por simúlidos, durante el periodo estival (mosca negra). En este sentido, el Plan de Gestión de Vectores de la Mancomunidad o Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano propuestos como son: zonas verdes, zonas de recogida de residuos, zonas lúdicas-recreativas etc., así como, otras medidas relacionadas con la protección y el mantenimiento de las masas de aguas mediante labores de limpieza de cauces y márgenes de las masas fluviales, que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de mosquitos.

Por otra parte, en relación al desarrollo de los futuros proyectos de urbanización y reparcelación del presente Plan Parcial, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios sanitarios- ambientales:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09448378054991991830511

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

Respecto a la Red de Abastecimiento de Agua Potable, deberá considerarse que los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias tienen que ajustarse a lo establecido en el *R.D 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano*. Además, conforme al artículo 13 de la citada normativa también deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de que el proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución supere la longitud de 500 m, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse. Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción/remodelación y posteriormente, el segundo antes de la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

En relación a la posibilidad de uso de agua regenerada para el riego de zonas verdes y ajardinadas, el gestor deberá disponer de un informe sanitario vinculante específico para el uso de aguas depuradas para el riego, solicitado por el Organismo de Cuenca y emitido por la Consejería de Sanidad (Dirección General de Salud Pública), dentro de la concesión administrativa tramitada con carácter previo a su funcionamiento, conforme al artículo 4.3, del *Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas*, no pudiéndose reutilizar las aguas depuradas si no se dispone del citado informe. Así mismo, se deberán cumplir las condiciones establecidas en la citada normativa, tanto en su régimen de funcionamiento como en las instalaciones y elementos que integren dicha red (depósito, conducciones, aspersores, etc.), así como, los criterios de calidad que permitan su utilización y aplicación sin riesgo para la salud pública.

Además, en el caso de que la modalidad seleccionada para el riego de zonas verdes y vía pública fuera por aspersión, es preciso reseñar que dicha modalidad en el medio urbano, está considerada como dispositivo de riesgo de proliferación y dispersión de *Legionella spp.*, encontrándose sujeto a los requisitos y programas higiénico-sanitarios establecidos en *el R.D 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis*. Además, se cumplirán las exigencias establecidas en el R.D 1664/1998 de 24 de julio y norma de desarrollo para evitar la dispersión de bioaerosoles a la población:

- En todas las zonas donde se utilice agua residual depurada para el riego se fijarán carteles o indicaciones que lo señalicen con claridad.
- El riego no debe realizarse en horas de afluencia del público, pudiéndose efectuar en horario nocturno o cuando las instalaciones estén cerradas al público.
- Siempre que sea posible se empleará riego localizado por goteo. Si no fuese posible, se utilizarán aspersores de corto alcance o baja presión dirigidos hacia el suelo, para el riego de los campos deportivos y zonas verdes de acceso público.
- En caso de generación de aerosoles que puedan alcanzar a los usuarios, trabajadores, a las vías públicas o a zonas habitadas, se preverá la interposición de obstáculos o pantallas protectoras que eviten su propagación. En el caso de las zonas habitadas se guardará una distancia mínima de seguridad de 150 m, por lo que deberán tener en consideración las distancias a las zonas residenciales próximas.

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 09448378054919918305l1

Respecto a las nuevas plantaciones de arbolado y cubiertas vegetales en las zonas verdes, se recomienda, en la medida de lo posible, que se eviten las especies que más contribuyen a los cuadros alérgicos en la población sensible (alergias y asma), como son: plátano, olivo, arizónicas y cipreses, máxime si esos espacios se diseñan como zona de esparcimiento, ocio o paseo. Además, es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras (*Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*): *Cortaderia spp* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia dealbata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Por último y con objeto de asegurar la salubridad de las futuras viviendas y de los establecimientos de uso público, son de utilidad los documentos publicados por la Consejería de Sanidad: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público, que pueden ser consultados en el siguiente enlace: http://www.comunidad.madrid/servicios/salud/calidad-ambiente-interior.

Madrid, 27 de marzo de 2019

Firmado digitalmente por MARIA JOSE SOTO ZABALGOGEAZCOA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.03.27 13:13:16 CET
Huella dig.: 2a82af2d172408786b40d85fd68e2a2e97b9d7a3

Técnico Superior de Salud Pública

Firmado digitalmente por ALMUDENA GARCÍA NIETO
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.03.27 13:17:43 CET
Huella dig.: 2a82af2d172408786b40d85fd68e2a2e97b9d7a3

Jefa de Sección de Evaluación
de Impacto Ambiental en Salud

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 094483780549199183051 1

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SANIDAD AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

MINISTERIO DE FOMENTO
Dirección General de Aviación Civil
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 25 de marzo de 2019

FIRMADO
FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. A fecha: 25/03/2019 18:55:35.
SUBDIRECTOR GENERAL
Total folios: 2 (1 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFOM025890886619D3C2FF596B5CE. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011
MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Consejería de Medio Ambiente y
Ordenación del Territorio
Comunidad de Madrid
C/ Alcalá 16, 3ª planta
28014 Madrid
Tel.: 3491 438 23 36

S/REF.

N/REF.

FECHA de marzo de 2019

ASUNTO: PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID) (AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS) (EXP.190035)

CC.:
- Área Funcional de Fomento de la Delegación de Gobierno en la Comunidad de Madrid
- Aena
- E04865601 AESA
- ENAIRE

Con fecha de 24 de enero de 2019 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para que esta Dirección General *formule las sugerencias que estime oportunas, para la elaboración del informe ambiental estratégico o, en el caso de concluir que el plan tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico*, en relación con el "Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid)", que no adjunta el mencionado documento de planeamiento sino que adjunta una serie de Anexos y documentación relativa al Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial.

Al respecto, este Centro Directivo no tiene sugerencias que formular en relación con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del "Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid)".

No obstante, debe indicarse que esta Dirección General evacúa informe preceptivo y vinculante al planeamiento urbanístico y territorial en tramitación según se establece en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), en su actual redacción, donde se indica lo siguiente:

> *"Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a*

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14

FIRMADO
FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. A fecha: 25/03/2019 18:55:35.
SUBDIRECTOR GENERAL
Total folios: 2 (2 de 2) - Código Seguro de Verificación: MFOM025890888619D3C2FF59685CE. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011
MINISTERIO DE FOMENTO

las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.

La Dirección General de Aviación Civil emitirá informe preceptivo y vinculante respecto a dichos proyectos de planes o instrumentos en el ámbito de las competencias exclusivas del Estado en materia de aeropuertos de interés general y planificación aeroportuaria, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y las condiciones de alturas y usos que se pretendan asignar a los espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas o por las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores."

En este sentido, dado que parte del término municipal de Talamanca de Jarama se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas correspondientes al Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009), el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres.

En particular, es necesario que el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama o administración pública competente solicite, de manera oficial y conforme a lo establecido en la mencionada Disposición Adicional Segunda, informe sobre el "Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid)". Este informe es preceptivo y vinculante, por lo que se recuerda la necesidad de disponer de informe expreso favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil para la aprobación definitiva del planeamiento, y que la solicitud oficial por parte del Ayuntamiento o administración pública competente, deberá realizarse antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, adjuntando el documento completo de la propuesta de planeamiento.

Independientemente de lo anterior, se recuerda que, al encontrarse una parte del término municipal de Talamanca de Jarama incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 10 de diciembre de 2020

AYTO DE TALAMANCA DE JARAMA
Registro de Entrada - REG01
Nº: 2020/3419
Fecha: 10/12/2020 a las 12:37

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

AYUNT. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID) REGISTRO DE ENTRADA N.º ..... Fecha 10/12/2020

Secretaría
Dirección General de Aviación Civil
Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea

DESTINATARIO:
○ Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

CON COPIA A:
○ Comunidad Autónoma de Madrid - Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad - Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible ○ Aena - Dirección de Planificación y Medio Ambiente ○ ENAIRE- Dirección de Servicios de Navegación Aérea ○ Agencia Estatal de Seguridad Aérea - Dirección de Seguridad de la Aviación Civil y Protección al Usuario

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (1 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM025AEA4A3745D430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es
FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

INFORME SOBRE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID) (Exp. 190035) (AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS)

1.- Antecedentes

Por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas.

Por Orden FOM/2556/2012, de 16 de noviembre de 2012 (B.O.E. nº 288, de 30 de noviembre), se modifica la delimitación y superficies de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas, aprobado por Orden de 19 de noviembre de 1999.

Por Orden FOM/480/2014 del Ministerio de Fomento, de 24 de marzo (B.O.E. nº 74, de 26 de marzo), se modifica la denominación oficial del aeropuerto de Madrid-Barajas, que pasa a denominarse «Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas».

Con fecha de 7 de octubre de 2020 tiene entrada en este Centro Directivo escrito remitido por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA en el que da traslado a la solicitud del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama (Madrid) para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (2 de 11) - Código Seguro de Verificación: MF0M02SAEA4A3745D430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

2591/1998 en su actual redacción, que adjunta el documento *Informe Ambiental Estratégico* que sobre el citado Plan Parcial ha elaborado la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama respecto al "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de acceso a través del siguiente enlace:

https://sede.mitma.gob.es/sede_electronica/lang_castellano/OFICINAS_SECTORIALES/AC/INFO_PLAURBATERRI/

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (3 de 11) - Codigo Seguro de Verificación: MFOM02SAEA43745D430EED5DA88
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

3.- Servidumbres Aeronáuticas Acústicas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las servidumbres aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las servidumbres acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (4 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM025AEA4A3745D430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

3.2.- Afecciones sobre el Territorio

Con carácter general, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Ld ≥ 60 dB(A), Le ≥ 60 dB(A) ni Ln ≥ 50 dB(A). Con objeto de delimitar dichas curvas se han tenido en cuenta las Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas aprobadas por Real Decreto 1003/2011, de 8 de julio (B.O.E. nº 174, de 21 de julio), por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas acústicas, el Plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas, establecidos por Orden FOM/231/2011, de 13 de enero.

El ámbito objeto del "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas consideradas, como puede observarse en el plano que se adjunta como Anexo I a este informe.

Conclusión

Por lo tanto, al no encontrarse afectado por las vigentes Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, corresponde al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en el ámbito de sus competencias, determinar si los usos previstos en el "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), son compatibles con la afección acústica presente en la zona y con la normativa acústica de aplicación.

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 1 (5 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOMOZSAEA4A3745D430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

4.- Servidumbres Aeronáuticas

4.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero (B.O.E. nº 164, de 8 de julio).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid Barajas aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

4.2.- Afecciones sobre el Territorio

Consideraciones generales

La totalidad del ámbito del "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (6 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM025AEA4A37450430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra ILS 18L y la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra ILS 18L, entre otras.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 300 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Parcial para la ordenación del sector S-1 de las NNSS de planeamiento municipal", del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

5.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (7 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SAEA4A37450430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

6.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Álvaro Fernández-Iruegas Pombo

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (8 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SAEA4A3745D430EED50A8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

ANEXO I

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACÚSTICAS

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
FIRMADO
FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : AEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (9 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SAEA4A37450430EED5DA88
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM025AEA4A3745D430EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

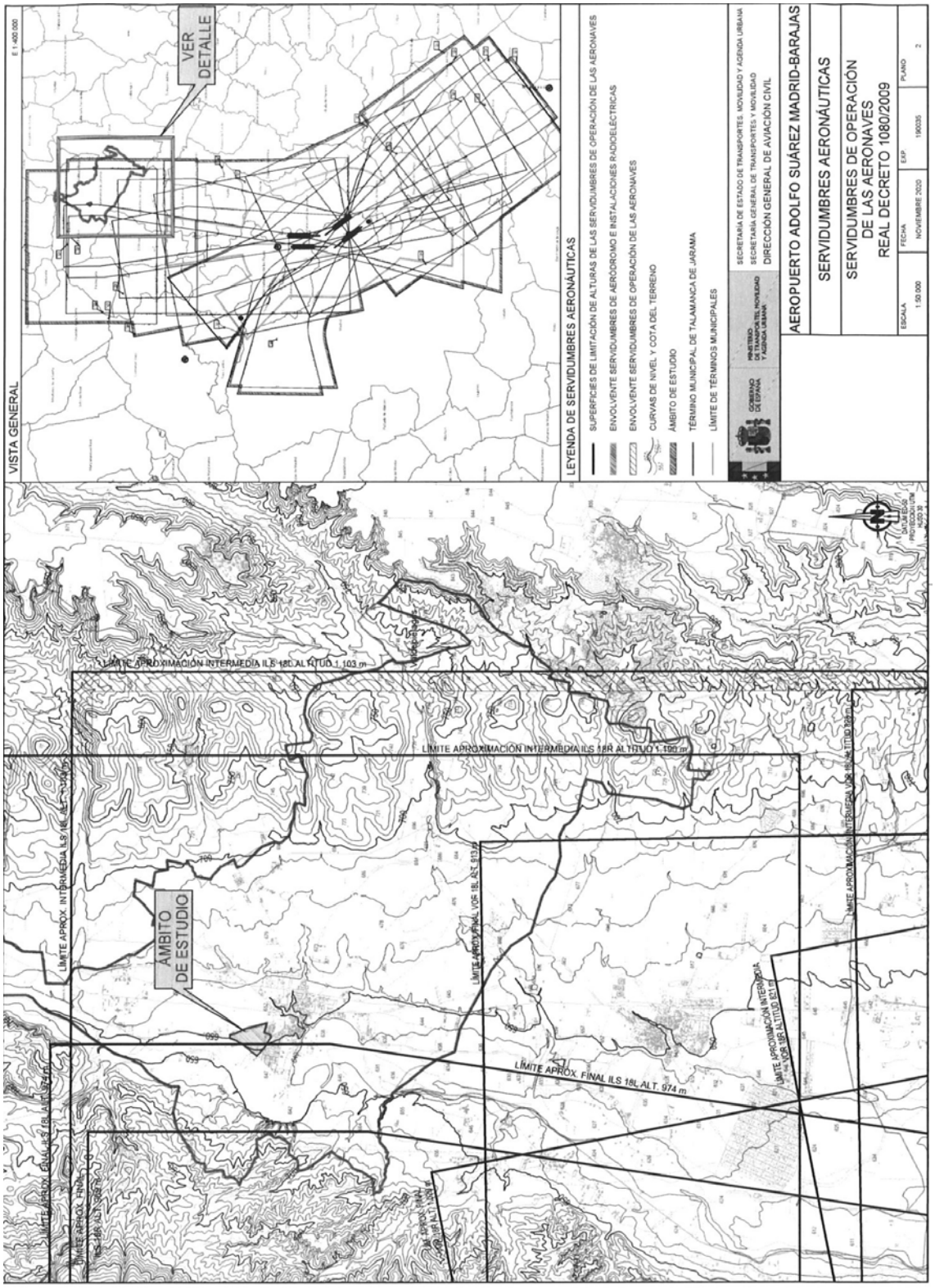
MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

ANEXO II

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

CORREO ELECTRÓNICO:
sgana@fomento.es

Pº/ DE LA CASTELLANA, 67,
5ª PLANTA
28071 MADRID
TEL 91 597 81 64


VISTA GENERAL
VER DETALLE
LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
ÁMBITO DE ESTUDIO
TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA
LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
AEROPUERTO ADOLFO SUÁREZ MADRID-BARAJAS
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 1080/2009
ESCALA 1:50.000
FECHA NOVIEMBRE 2020
EXP. 190035
PLANO 2
ÁMBITO DE ESTUDIO
LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA ILS 18L ALTITUD 1.103 m
LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA ILS 18R ALTITUD 1.190 m
LÍMITE APROX. FINAL ILS 18L ALT. 974 m
LÍMITE APROX. INTERMEDIA ILS 18L ALT. 1.103 m
LÍMITE APROX. FINAL VOR 18L ALT. 913 m
LÍMITE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR 18R ALTITUD 821 m
LÍMITE APROX. FINAL ILS 18L ALT. 974 m
LÍMITE APROX. FINAL ILS 18R ALT. 1.190 m
DATUM ED-50 PROYECCIÓN UTM HUSO 30
FIRMADO
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 03/12/2020 09:25 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 10/12/2020 11:16 AM
Total folios: 11 (11 de 11) - Código Seguro de Verificación: MFOM025AEA4A374SD4A30EED5DA8B
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD. COMUNIDAD DE MADRID.
Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 27 de enero de 2020

Ref: 10/029645.9/20

Comunidad de Madrid

Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Ref.: LBS/aga

ASUNTO:

Informe:	**N/Ref. 8/19 PLAN 190004**
Expte:	**SIA 18/218**
Actividad:	**Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1**
Promotor:	**AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DEL JARAMA**
T.M.	**Talamanca del Jarama**

En relación al asunto referenciado, visto los informes realizados a tal efecto por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales (Área de Conservación de Montes con ref. 10/061222.9/19 y Área de Conservación de Flora y Fauna con ref. 10/017524.9/20, ambos de la Subdirección General de Recursos Naturales Protegidos) esta Dirección General informa en los términos y las condiciones, establecidas en los citados informes, los cuales se adjuntan.

Asimismo, se indica que existe una errata en la página 2 del informe del Área de Conservación de Montes, en el segundo párrafo de las conclusiones, donde pone *"Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m² fuera de Suelo No Urbanizable Sectorizado" debe leerse "Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m² fuera de Suelo Urbanizable Sectorizado".*

El presente informe se refiere únicamente al ámbito competencial de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, y no exime de cuantos otros informes y autorizaciones que, en base a la normativa vigente, deban emitir otros organismos públicos y/o entidades públicas o privadas, en relación al tema tratado.

Madrid, a fecha de firma
El Director General de
Biodiversidad y Recursos Naturales

Firmado digitalmente por LUIS DEL OLMO FLOREZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.01.27 11:53:31 CET
Huella dig.: e3fae5169bd61cdffd7c904ab0d1a36196110294

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10549376046495901141543

C/ Alcalá, nº 16- 2ª planta
28014 Madrid.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD. COMUNIDAD DE MADRID.
Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles. Área de Conservación de Montes
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 16 de abril de 2019

Ref: 10/061222.9/19

Comunidad de Madrid

Área de Conservación de Montes
Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles
Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORP

INFORME DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN DE MONTES

ASUNTO: Actividad: Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1
N/Ref.: 8/19 PLAN190004
Expte.: SIA 18/218
Promotor: AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
T.M.: Talamanca de Jarama

A la vista del Informe Técnico de la Sección de Gestión Forestal II sobre el asunto de referencia se informa lo siguiente:

Habiendo recibido petición de informe por parte del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, dando traslado a la solicitud remitida por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas en relación al Plan Parcial sometido a procedimiento Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, una vez revisada la documentación presentada y habida cuenta de la información disponible en este Área se informa que:

1. **Actuaciones planteadas**

Según el Documento Ambiental Estratégico presentado por el promotor, el Plan Parcial planteado ocupa una superficie de 149.635,02 m², 212,02 m² superior a los 149.423 m² que las Normas Subsidiarias dan al ámbito del Sector.

Los terrenos sobre los que se ubica están actualmente ocupados por parcelas de cultivo y zonas de pastizal natural con presencia de matorral.

En la solución adoptada se plantea mantener la reserva de Red Supramunicipal de Vía Pecuaria por el borde Oeste del Sector y localizar la reserva de Viviendas de Integración Social en extremo Este-Norte del Sector.

La superficie de las manzanas, cuya superficie es inferior al 75% de la superficie del ámbito, se destina a viviendas unifamiliares de diversa dimensión de parcelas, de edificabilidad y de tipología, agrupada, pareada y aislada.

2. **Afecciones**

Según la documentación presentada, El Plan Parcial se desarrolla sobre Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo en 212,02 m² que se entiende se desarrollarían sobre Suelo No Urbanizable de Protección. Las superficies sobre Suelos Urbanizable Sectorizado quedarían excluidas de su posible afección como **terreno forestal o monte** según lo establecido en el Art. 4 de la *Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.* Sin embargo, los 212,02 m² restantes podrían estar considerados como terreno forestal o monte según lo definido en el Art. 3 de la Ley 16/1995, en cuyo caso debería atenderse a la obligación impuesta en su Art. 35 sobre "Compensaciones", donde establece que toda disminución de este suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales debería ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación de una superficie no inferior al doble de la ocupada.

Según se observa en la cartografía disponible, en el extremo oeste del ámbito existe afección sobre una pequeña franja de terreno ocupada por una mancha de **Hábitats naturales de interés comunitario** con la presencia de:

- Hábitat 3250: Ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum.*
- Hábitat 92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cov mediante el siguiente código seguro de verificación: 12216062446146190677230

C/ Alcalá, nº 16, 2ª planta
28014 Madrid.
Tel. +34 91 438 27 05
areamontes@madrid.org

- Hábitat 92D0: Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*)

No obstante, se comprueba que las formaciones vegetales de referidos Hábitats corresponden principalmente con las presentes en la parcela contigua al ámbito del Plan Parcial. Asimismo, los terrenos colindantes a los Hábitats descritos dentro del ámbito del Plan Parcial estarían constituidos por zonas naturales libres de la actividad urbanizadora al clasificarse como **Vía Pecuaria**, lo que minimizaría la afección sobre éstos.

Por otro lado cabe destacar que el ámbito del Plan Parcial no queda afectado por **Espacios protegidos Red Natura 2000**, si bien se encuentran próximos tanto por el oeste, a unos 155 m., el ZEC Cuenca de los Ríos Jarama y Henares, como por el Este, a unos 550 m., el ZEC Cuenca de los Ríos Jarama y henares y la ZEPA Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares.

Por último, indicar que no se observa afección sobre **Montes de Utilidad Pública, Montes Preservados ni Embalses o Humedales protegidos**.

3. Conclusiones

Habida cuenta de lo expuesto hasta el momento y dado que en el Plan Parcial planteado se tiene en consideración el mantenimiento de zonas verdes al oeste del ámbito contiguo con los Hábitats naturales de interés comunitario próximos al río Jarama, **en el ámbito de gestión de este Área no se aprecian efectos significativos en el medio ambiente más allá de los propiamente ocasionados por la ocupación de suelos con usos previos principalmente agrarios por nuevos usos urbanísticos.**

Por tanto, no se encuentra inconveniente en la viabilidad del Plan Parcial planteado siempre que se lleven a cabo las medidas preventivas y correctoras previstas, que se dé cumplimiento al resto de legislación vigente en materia medioambiental (ruidos, aguas, residuos, emisiones, etc…) y que se proceda, en su caso, a realizar las repoblaciones compensatorias de acuerdo a lo establecido en la *Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid*. Para ello, y dado que con la cartografía presentada no es posible identificar los terrenos ocupados por los 212,02 m^2 fuera de Suelo No Urbanizable Sectorizado, el promotor deberá proceder a presentar nueva cartografía donde se distinga el terreno forestal o monte que pudiera existir en citada superficie, así como proponer para su reforestación una superficie no inferior al doble de la ocupada por las actuaciones urbanísticas o sectoriales sobre los mismos. A tal efecto, se elegirá preferentemente una zona no considerada como terreno forestal según la cartografía SIGPAC en la que se cambie a forestal el uso agrario del recinto o parcela que comprenda la superficie a reforestar, presentando en el Área de Política Agraria Común de la D.G. de Agricultura Ganadería y Alimentación solicitud de modificación del sistema de identificación geográfica de parcelas. Igualmente deberá incluirse documento o memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique, al menos, especies a introducir (las cuales deberán ser autóctonas), densidad, época, método de repoblación y cuanta otra información sea de interés.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Madrid, a fecha de pie de firma.

LA JEFA DE ÁREA DE
CONSERVACIÓN DE MONTES

Firmado digitalmente por MARIA BELÉN VACAS VEGA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.04.16 14:18:19 CEST
Huella dig.: d210c3a1957554b23b5830eda682ba8e40218659

CONFORME,
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
RECURSOS NATURALES SOSTENIBLES

Firmado digitalmente por FELIPE RUZA RODRÍGUEZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2019.04.16 14:23:51 CEST
Huella dig.: d210c3a1957554b23b5830eda682ba8e40218659

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1221606244614690067230

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD. COMUNIDAD DE MADRID.
Subdirección General de Recursos Naturales Sostenibles. Área de Flora y Fauna
Asunto: Informe al Plan Parcial.
Fecha: 17 de enero de 2020

Ref: 10/017524.9/20

Comunidad de Madrid

Área de Conservación de Flora y Fauna
Dirección General del Medio Ambiente y Sostenibilidad
CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

INFORME: PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DEL JARAMA. PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DEL JARAMA. Nº REFERENCIA 8/19 PLAN190004. SIA 18/218

Ref: JLZ/dmm

En relación a la consulta del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales con nº de referencia de registro 10/021803.9/19 se da traslado de informe sectorial del Área de Conservación de Flora y Fauna sobre el asunto de referencia.

MARCO NORMATIVO (RELACIÓN NO EXHAUSTIVA)

- Ley 2/91, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 18/92, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 630/2013 Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

DOCUMENTACIÓN APORTADA EN FORMATO DIGITAL

Entre la documentación presentada se encuentra un índice que muestra que la documentación enviada forma parte de un todo del que han remitido la siguiente información:

Índice del Documento 3a	Documentación presentada
Anexo II: documentación relativa al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 8 de julio, del régimen de protección contra la contaminación acústica de la CM	Estudio acústico del plan parcial del sector S-1, elaborado en abril, 2006. Esta documentación no tiene firma, ni diligencias municipales.
Anexo II a: Documentación Ambiental Estratégica	Documento ambiental estratégico, elaborado por Prodirgest Ingeniería S.L., en noviembre de 2017 y firmado por Dª Devora Muñoz Fernández, y D. Enoc Martínez Monteserín, ambos graduados en Ciencias Ambientales. Esta documentación no tiene diligencias municipales, ni visado.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258500307806751365O8

Anexo II b: informe sobre la huella acústica	Informe sobre la afección de la huella acústica del aeropuerto sobre el sector S-1, elaborada por Prodirgest Ingeniería S.L., en junio de 2017, firmado por Dª Paloma Sánchez Blasco, ingeniero Técnico de obras públicas. Esta documentación no visado, ni diligencias municipales.
Anexo III: documentación relativa al cumplimiento del art. 48.2b) de la ley del suelo 9/2001, viabilidad técnica de la compañía suministradora eléctrica. Punto de conexión.	No presentado
Anexo IV: estudio de caracterización del suelo.	No presentado

DESCRIPCIÓN BREVE DEL PLAN PARCIAL Y ESTUDIO PRESENTADOS

A continuación, se resaltan los principales aspectos de la documentación presentada en relación con el ámbito competencial de esta Área.

El plan parcial tiene como uso principal es 209 viviendas unifamiliares agrupadas, pareadas y aisladas. Cuenta con un viario estructurante, definido en las Normas Subsidiarias vigentes, y viarios locales que forman una trama básicamente rectangular. Se mantienen las reservas de suelo estructurantes establecidas en el planeamiento general (red supramunicipal de vías pecuarias al norte del sector, viviendas de integración social, sistema general de zonas verdes). Hay un propietario que tiene el 50% de la propiedad (la mercantil Avance Urbano S.L.).

En el estudio acústico del plan parcial del sector S-1 se analiza el ruido ambiental en el escenario preoperacional y postoperacional, el tráfico que se generará y se realiza una predicción de los niveles de ruido para periodos diurnos u nocturnos a diferentes alturas sobre el suelo y así valorar los impactos acústicos, concluyendo que el sector no modifica su clasificación de sensibilidad acústica tipo II: área levemente ruidosa.

En el documento ambiental estratégico se analiza la situación ambiental actual, respecto a la fauna se hace un análisis bibliográfico de las especies según lo indicado en el Inventario Español del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Para la flora se analiza la vegetación potencial y presente. Esta última de acuerdo con las visitas a campo realizadas, predominando las propias de tierras de cereal en secano. En la zona oeste, por la presencia de rio Jarama, se encuentra un ecosistema de soto y riberas.

En el documento ambiental remitido se analiza, principalmente, los impactos de la fase de ejecución del proyecto de urbanización (ver punto 9.1.1 del citado documento) sobre:

- la fauna (afección a fauna amenazada y zonas de protección) por incremento de los niveles sonoros, (se considera moderado), posibles atropellos accidentales por la maquinaria o lo vehículos, destrucción de hábitat por la eliminación de la cubierta vegetal y movimiento de

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258500307806735136508

tierras, (estos tres últimos se consideran compatibles) aumento de emisiones de gases contaminantes (considerado moderado).

- la flora (afección a vegetación amenazada, pérdida de cobertura vegetal y riesgo de incendio) sobre la que se analizan: pérdida de cobertura vegetal de los terrenos (moderado), emisión de partículas de polvo que se deposita, pérdida o daño a la vegetación anexa a la zona de actuación, incendios accidentales. Todos son compatibles menos la pérdida de cobertura vegetal que se considera moderado.
- estos factores se ven afectados por la calidad de otros factores ambientales como hidrología e hidrogeología (cantidad y calidad de las aguas superficiales, recarga de acuíferos y calidad del agua subterránea), calidad del aire y acústica.

El documento ambiental establece medidas preventivas, reductoras y correctoras para evitar los impactos indicados sobre la protección de la calidad del aire, contra el ruido, protección de la vegetación y de la fauna, así como medidas de protección para la hidrología e hidrogeología.

INFORMACIÓN SOLICITADA

En la Nota Interna del Servicio de Informes Técnicos Medioambientales, se solicita informe, desde este ámbito de gestión, dando respuesta a la consulta realizada por el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas para determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente, y, en su caso, la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico especificando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del mismo.

CONSIDERACIONES

1.-La información recibida está acompañada de un informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, con fecha de registro de salida 12/12/2010 donde se indica que, en diciembre de 2007, ese mismo organismo resolvió, sobre el plan parcial del Sector-1, la innecesariedad de someter el plan parcial a evaluación, estableciendo condicionados. En este mismo informe se indica, que, en el año 2010, se recibe documentación posterior. Y que el plan parcial se aprobó inicialmente por junta de gobierno en sesión celebrada el 11/08/2008.

Toda la información recibida, de acuerdo con el pie de página, forman parte del texto refundido de la aprobación definitiva del plan parcial del Sector-1, de enero de 2018, pero no se encuentran diligencias que corroboren este hecho.

Como se ha indicado anteriormente, no se ha recibido un extracto de un todo y no queda claro en qué fase del proceso administrativo se encuentra el expediente.

2.-Desde esta Área se debería conocer el contenido del trazado de la línea eléctrica que suministrará al ámbito. En el Anexo III, (uno de los documentos no recibidos, ver tabla del apartado "Documentación aportada en formato digital" de éste informe) se establece el punto de conexión.

3.-La ficha del plan parcial en el planeamiento general vigente establece, como obligación, *preservará los grupos de arbolado existentes dentro de las zonas verdes, debiendo existir una franja de, al menos, 15 metros de ancho en el límite oeste del Sector junto al caz, y en los alrededores del cementerio*.

4.-Partiendo de la premisa que establece el documento ambiental [...] *se analizan los posibles impactos generados por el desarrollo del Plan Parcial para la ordenación del Sector S-I* [...] y entre los impactos analizados para la fauna no se encuentra la contaminación lumínica, y por supuesto no hay medidas

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 12585003078067551365O8

correctoras ni figura en el plan de vigilancia. Se establecen medidas de protección contra el ruido donde se dice que "*El horario de trabajo se encontrará dentro del periodo diurno (entre las 8 y las 22 horas)*". Este periodo puede resultar muy amplio, especialmente durante el invierno, obligando a trabajar con luz artificial durante muchas horas durante muchos meses, lo que aumenta la contaminación lumínica. En otros puntos del plan se habla de periodo nocturno, que, aunque que no se define, se entiende en contraposición con periodo diurno definido anteriormente. Se dice que en el plan de vigilancia "Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno". Se considera necesario acortar el periodo diurno para que el periodo nocturno sea efectivo. Tal vez se pueda minimizar los trabajos ruidosos y el movimiento de maquinaria y vehículos entre las 17 y las 22 horas en invierno.

CONTESTACIÓN A LA INFORMACIÓN SOLICITADA

Desde este ámbito de gestión y sin perjuicio de otros informes necesarios en virtud de la legislación vigente, se considera que, tal y como está planteado este Plan, se pueden producir efectos significativos para el medio ambiente en general y para las especies de fauna en particular. En este sentido y para evitar efectos apreciables, directos o indirectos, se considera necesario que se cumplan las siguientes condiciones para que se pueda evaluar su viabilidad:

- Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera se aplicará la normativa vigente al respecto.
- Se verificará la impermeabilización de todas las instalaciones de evacuación o de almacenaje de líquidos y lixiviados.
- Se controlará la existencia de zonas de vertido o de acumulación de materiales fuera de los espacios destinados a tal finalidad.
- Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno.
- Protección de elementos eléctricos. En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas auxiliares complementarias, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (RD 1432/2008, D 40/1998) y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos.
- En la medida de lo posible, evitar que el grueso de la ejecución de las obras se desarrolle en el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.
- Se estima necesario incluir en el Plan recomendaciones a la hora de realizar edificaciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.
- Asimismo, se estima necesario que las instalaciones de alumbrado se diseñen de tal forma que no se produzcan emisiones hacia arriba o hacia las zonas de vegetación colindantes.
- No se afectarán las zonas húmedas próximas y se dotarán a los drenajes transversales y longitudinales de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
- Sería necesario para la minimización de Impactos sobre Flora y Fauna, una banda de protección, colindante con el rio, sería conveniente la implementación de una barrera vegetal desde el límite

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258500307806735136508

con la vegetación ripiaría existente, con una anchura cercana a 30 m, a lo largo de la colindancia fluvial. Dicha barrea vegetal tendría que presentar un grado de espesura suficiente y un crecimiento moderado, proponiéndose para ello especies que conformasen una nueva línea de transición interfluvial, como el *Salix atrocinerea*, *Tamarix* sp., como especies principales.

- Vegetación de nueva implantación. Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor, se debería reflejar en este Plan que las especies a utilizar en plantaciones o reforestaciones no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.
- Debido a la proximidad a distintos puntos de nidificación de rapaces forestales, se estima conveniente que la ejecución de las obras evite el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DE ÁREA DE CONSERVACIÓN
DE FLORA Y FAUNA

Firmado digitalmente por JOSE LARA ZABIA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.01.17 09:06:16 CET
Huella dig.: a794a4d1316dfe4c91f26bb4c451c3bd87320567

EL INGENIERO DE MONTES DEL SERVICIO
DE ESPECIES PROTEGIDAS

Firmado digitalmente por DAVID MINGOT MARTIN
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.01.16 14:12:10 CET
Huella dig.: a794a4d1316dfe4c91f26bb4c451c3bd87320567

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
RECURSOS NATURALES

Firmado digitalmente por FELIPE RUZA RODRIGUEZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2020.01.20 17:56:41 CET
Huella dig.: a794a4d1316dfe4c91f26bb4c451c3bd87320567

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 1258500307807351365O8

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD. COMUNIDAD DE MADRID.

Área de Vías Pecuarias

Asunto: Informe al Plan Parcial.

Fecha: 27 de noviembre de 2020

Ref: 10/090584.7/20

Comunidad de Madrid

REGISTRO DE ENTRADA
AYTO DE TALAMANCA DE JARAMA
Número: 2020/3440
Fecha: 15/12/2020 Hora: 10:12
Forma Entrega: CORREO

Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Doc: 10/**090584.7/20**
Exp: 10-UB2-00232.8/2018
SIA: 18/218

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA (CS)
CALLE DE LA FUENTE DEL ARCA 19
28160 - Talamanca de Jarama, (Madrid)

ASUNTO: COMUNICACIÓN

Con fecha 08 de noviembre de 2018, y número de registro nº 10/343302.9/18 se recibió el documento denominado Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama. En contestación al mismo, se emitió Informe por parte de esta Dirección General con fecha 02 de marzo de 2020 y nº 10/527016.9/20.

Con fecha 27 de noviembre de 2020 y nº de registro 10/527016.9/20, tiene entrada, fuera de plazo, la contestación del Área de Vias Pecuaria de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a las consulta realizada en el mencionado expediente.

En cualquier caso, considerando relevante dicha contestación, adjunto se remite copia de las mismas para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Lo que se comunica a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 15 de diciembre de 2020

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por: LARA ZABÍA MARÍA PILAR
Fecha: 2020.12.15 12:06

Fdo.: LARA ZABIA, PILAR

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 092732811030769089286 3

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta
28014 MADRID
TEL. +34 91 438 23 36
Analisisambiental@madrid.org

UBEDO001

Ref: 10/527016.9/20

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Área de Vías Pecuarias
CEIN 0072/19
(Cítese para cualquier comunicación)

NOTA INTERIOR

DE: ÁREA DE VÍAS PECUARIAS

A: ÁREA DE ANALISIS AMBIENTAL

ASUNTO: INFORME SOBRE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S-1 DEL TM DE TALAMANCA DEL JARAMA. EXP. 10-UB2-00232.8/201. SIA 18/218

Según consta en el Fondo Documental del Área de Vías Pecuarias, el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del TM de Talamanca del Jarama fue aprobado el 6 de junio de 1.936.

La Ley 8/1998, de 15 de junio de la Comunidad de Madrid, regula las vías pecuarias existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, en el marco de la legislación básica del Estado (Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias).

Estudiada la documentación aportada se comprueba que el ámbito del Plan Parcial para la ordenación del Sector S-1 del Tm de Talamanca del Jarama **afecta a Dominio Público Pecuario, en la zona Oeste a la "Colada de Las Huelgas" y en la Este a la" Colada del Camino de Torrelaguna"**, a pesar de que, según se expone en el Plan, ambas Coladas estarían limitando con el ámbito del mismo, sin verse afectadas por su desarrollo.

Ámbito del Plan Parcial para la Ordenación del Sector S-1 TM Talamanca del Jarama y afección a Dominio Público Pecuario

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10001009135697296933302

Área de Vías Pecuarias
CEIN 0072/19
(Cítese para cualquier comunicación)

No obstante lo anterior, se deberán atender las siguientes

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.- Las vías pecuarias desde el punto de vista urbanístico serán calificadas como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria. Este uso se ajusta a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias será incluida en todos los documentos posteriores de planeamiento, memorias, normativas, fichas y cartografías. En todos los planos, las vías pecuarias se reconocerán por una trama que las identifique en la leyenda como "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", sin que ningún otro uso prevalezca sobre los del dominio público pecuario.

2.- Las vías pecuarias pertenecen al dominio público de las Comunidades autónomas, y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo a la Consejería competente en materia de Vías pecuarias regular el uso de las mismas, defender su integridad superficial, asegurar su adecuada conservación y garantizar el uso público para facilitar las comunicaciones agrarias y el tránsito ganadero.

3.- La Red Supramunicipal de Vías Pecuarias es una red ya obtenida, y por lo tanto, no forma parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. El suelo de las vías pecuarias no generará aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

4.- Sobre esta Red Supramunicipal de Vías Pecuarias no se podrá trazar ningún vial ni instalar rotondas, al constituir ésta una de las prohibiciones expresas contenidas en la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid: "quedan expresamente prohibidos [...] el asfaltado o cualquier otro procedimiento semejante que desvirtué su naturaleza y el tránsito de vehículos todoterreno, motocicletas y cualquier otro vehículo motorizado [...]". Respecto a la interferencia entre vías pecuarias y viarios rodados se cumplirán las siguientes prescripciones:

5.- Se evitará la construcción de rotondas que afecten al dominio público pecuario. Si su realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de trafico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías.

6.- En cruces con viarios, se deben habilitar pasos necesarios, la continuidad sobre plano y la transitabilidad sobre el terreno de las vías pecuarias (previniendo la construcción de pasos a distintos niveles). En casos de confluencia con viales rápidos, en general, se realizarán a distinto nivel. El pavimento de esos cruces estará

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10001009135697296933O2

constituido por materiales no asfalticos.

7.- Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado.

Las modificaciones de trazado no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

8.- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el Área de Vías Pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables, y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

9.- Las licencias que conceda el ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación vigente de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados por las mismas. Asimismo, en el apartado relativo a las Responsabilidades del Ayuntamiento para denegar o condicionar la concesión de obras, instalaciones o actividades debe hacerse referencia expresa al artículo 53 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid en el que se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realiza actos en dominio público pecuario.

10.- La Dirección General competente en Vías Pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Todas estas actuaciones descritas en los anteriores puntos deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10001009135697296933302

Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Área de Vías Pecuarias
CEIN 0072/19
(Cítese para cualquier comunicación)

CONCLUSION

Por consiguiente, tal y como se ha indicado anteriormente, se procede a informar **FAVORABLEMENTE**, en materia de Vías Pecuarias, el Plan Parcial para la Ordenación del Sector S-1 TM Talamanca del Jarama, siempre que se corrija la afección al dominio público pecuario detectada, y se incorporen en las siguientes fases de ejecución del Plan las sugerencias anteriormente expuestas.

Madrid, a fecha de la firma
EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS

Firmado digitalmente por: MILLÁN GONZÁLEZ JOSÉ ALBERTO
Fecha: 2020.11.27 09:47

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10001009135697296933O2

INFORMES SECTORIALES PREVIOS

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA.
Dirección General de Agricultura y desarrollo Rural. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Notificación de haber recibido documentación relativa a la aprobación inicial del P. Parcial de los sectores 1 y 2, para ser sometido a Informe de Vías Pecuarias

Fecha: 22 de junio de 2006

Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA
Comunidad de Madrid
Área de Vías Pecuarias
Exp. NNSS 538/2006; 531/06
(Cítese para cualquier comunicación)

REGISTRO DE SALIDA
Ref:04/121311.9/06 Fecha:29/06/2006 09:46
Consejeria Economia e Innovacion Tecno.
Registro Aux.D.G.Agricultura
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

EMF

5/7

1282
Fecha 5/7/06

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE
TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)
C/ FUENTE DEL ARCA, 19
28160 TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)

Se ha recibido en este Servicio, con fecha de registro de entrada 22/06/06, la documentación relativa a la aprobación inicial del **Plan Parcial de los Sectores 1 y 2**, para ser sometido a informe en materia de vías pecuarias.

Es necesario que nos remitan un ejemplar con una diligencia del Secretario del Ayuntamiento, en todas las hojas y planos, donde se haga constar que es un documento aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación y su estado de tramitación.

Madrid, 22 de junio de 2006

El Jefe de Área de Vías Pecuarias

COMUNIDAD DE MADRID Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural Consejería de Economía e Innovación Tecnológica

Fdo. : José Alberto Millán González

Nota: pueden pasar por nuestras oficinas para retirar el ejemplar remitido, en el teléfono 91 4206652.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. COMUNIDAD DE MADRID.

Asunto: Solicitud de Documentación complementaria de Plan Parcial que desarrolla el Sector S-1 de las Normas Subsidiarias remitido por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama.

Fecha: 26 de junio de 2006

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/432541.9/06 Fecha:06/07/2006 09:28
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

10/7

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

AYUNT. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)
S/ 1329
Fecha 10/7/06

EXCMO. AYTO DE TALAMANCA DE JARAMA
Fuente del Arca, nº 19
28160 (MADRID)

ASUNTO: Solicitud de documentación complementaria de Plan Parcial que desarrolla el Sector S-1 de las Normas Subsidiarias remitido por el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama.
Exp (090/06).

Con fecha 14 de junio de 2006, y referenciado con el nº 10/395725.9/06, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, oficio de remisión por parte de el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama en relación al Plan Parcial que desarrolla el Sector S-1 junto con los ámbitos de Sistemas Generales SG-Vp-1, SG-Zv-1, SG-Eq-1 y los sistemas Generales exteriores SG-Ex-1, SG-Ex-6 , SG-Ex-7 ,adscritos al mismo, por el que se interesa la emisión de los informes preceptivos por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, propios del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial tal como lo establece el art 59 de la Ley 9_2001 del Suelo.

Tras un examen previo de la documentación remitida, se pone de manifiesto que no dispone de la información necesaria para emitir los citados informes, motivo por el cual se solicita del Ayuntamiento de Algete la remisión de la siguiente documentación:

En primer lugar recordar que la documentación que se remita deberá estar debidamente diligenciada y vendrá acompañada de informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación, suficiencia documental, tanto en lo que se refiere a contenido sustantivo como a documentación e instrumento de planeamiento urbanístico a informar y fase de aprobación.

Puesto que las Redes Públicas consumen suelo y pueden consumir superficie edificada real, dependiendo de su destino funcional, necesitaran de la valoración y validación de las infraestructuras que les son necesarias. Es por ello, que la definición precisa de las mismas, y esto solamente puede producirse mediante el informe de la Dirección General de Urbanismo, será determinante a los efectos de los informes de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.

Examinada la documentación remitida se comprueba que no contiene documento alguno de los ámbitos referidos a ordenar mediante Plan Parcial Sector S-1 junto con los ámbitos de Sistemas Generales adscritos, en relación al cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras urbanas.

Para la emisión del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la documentación de Plan Parcial, que se remita, en todo caso, deberá constar de los siguientes aspectos:

1. Relación con el planeamiento anteriormente aprobado o, en su caso, marco de referencia en planeamiento de nivel superior, así como condicionantes impuestos por éste en los instrumentos que lo desarrollen.
2. Superficie total del ámbito
3. Computo de superficie edificada real, expresada en metros cuadrados, de los usos pormenorizados establecidos por la ordenación del ámbito o ámbitos, en cualquier posición de la edificación, lucrativos y no lucrativos. Número máximo de viviendas, de cada tipología, si el uso global es residencial).
4. Previsión de las modificaciones en la red hidrográfica a que dará lugar el planeamiento previsto
5. Justificación del caudal de aguas residuales, según los usos del suelo, generados en los ámbitos (medio y máximo)
6. Justificación del caudal de pluviales producidos dentro del ámbito para el máximo aguacero con períodos de retorno de quince y cinco años y duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regímenes de escorrentía generados por el cambio en los usos del suelo

7. Justificación de los caudales de pluviales generadas aguas arriba del ámbito en estudio y que evacuan en él
8. Definición y cuantificación de los caudales a conectar a infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid
9. Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o en proyecto que se prevé den servicio al ámbito. Titularidad patrimonial de las mismas
10. Plano completo donde figuren todas las infraestructuras de saneamiento, tanto las previstas por el Planeamiento General como la propia red del ámbito y su conexionado a la red general. Ubicación de los puntos de vertido a cauce público.
11. Elección del tipo de red de saneamiento (preferentemente separativa de residuales o negras y pluviales). Si se elige red unitaria se debe justificar adecuadamente.
12. Destino de las aguas (residuales y pluviales)
13. Plano topográfico de localización del ámbito a escala 1:25.000 o, preferentemente, 1:10.000
14. Planos de las cuencas de escorrentía en que se ubican los ámbitos, a escala adecuada.
15. Plano a escala adecuada, en función del instrumento de planeamiento que se informa, de clasificación y, en su caso, calificación,.del suelo.

Cuando sea remitida la documentación solicitada, ésta será trasladada al Canal de Isabel II, como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de su informe que se incluirá en el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental referente a dicho Decreto.

Examinada la documentación remitida se comprueba que no contiene documento alguno, en relación al estudio de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos referidos, a ordenar mediante Plan Parcial (Sector S-1 junto con los ámbitos de Sistemas Generales adscritos).

Para la emisión del informe correspondiente al cumplimiento de la Ley 5/2003 de Residuos, de 20 de marzo, la documentación de Plan Parcial, que se remita, en todo caso, deberá constar de:

1. Estudio Histórico de los ámbitos de estudio y de sus inmediaciones a partir de los datos y cartografía Histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956,1968,1975,1980,1985.1990,1995 y 2001). Deberán localizarse sobre fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.

Se aportará a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica en los ámbitos ordenados por el Plan Parcial, a los efectos del informe pertinente del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

Se solicita, que en un plazo máximo de 3 meses se proceda a aportar la documentación que se relacionaba. Se advierte que transcurrido este plazo sin que hubiera aportado la documentación requerida, indispensable para continuar la tramitación del procedimiento, se producirá la caducidad del mismo, dictándose resolución que acuerde el archivo de las actuaciones.

Madrid 26 de junio de 2006

EL JEFE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

Fdo.: Fdo.: Mariano Oliveros Herrero

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Dirección General de Urbanismo y planificación Regional. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para redes supramunicipales.

Fecha: 28 de junio de 2006

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/430061.9/06 Fecha:05/07/2006 08:51
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

AYUNT. DE TALAMANCA DE JARAMA
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1287
Fecha 6/7/06

Ayuntamiento de TALAMACA DEL JARAMA
Fuente del Arca, 19
28160
MADRID

XV

Expte.: 327464/06
Registro de entrada: 10/390447.9/06
Fecha de entrada: 12-06-2005
Municipio: Talamanca del Jarama
Remitente: Ayuntamiento de Talamanca del Jarama

ASUNTO

Informe sobre el cumplimiento del deber de cesión de suelo para **redes supramunicipales** del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1, de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Talamanca del Jarama , aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 11 de mayo de 2006, de acuerdo con el escrito de remisión.

PLANEAMIENTO VIGENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talamanca del Jarama, BOCM de 19 de julio de 2004 y 31 de mayo de 2006.

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA SOLICITUD

El Ayuntamiento de Talamanca del Jarama, a instancias de esta Dirección General, remite un ejemplar, sin diligenciar, del documento de aprobación inicial, del Plan Parcial del Sector 1, con objeto de evaluar el cumplimiento del deber de cesión de suelo con destino a redes supramunicipales para la Comunidad de Madrid, según el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

INFORME URBANÍSTICO

Para el cómputo de las Redes Supramunicipales previstas por un Plan Parcial, se toma como base, tal como establece el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la superficie edificable lucrativa propuesta por el mismo.

El Plan Parcial establece una edificabilidad lucrativa de 41.898 m^2 como base de cálculo para la cesión de redes supramunicipales, resultando las siguientes reservas de suelo:

SUPERFICIE (m^2 s) REDES SUPRAMUNICIPALES	LEY 9/2001 (m^2s)		PLAN PARCIAL SAU-1		
			Cesión (m^2s)	Monetización Con Convenio	TOTAL (m^2s)
VVP o VIS Resto de Redes	Mín. 1/3	2.793,20	2.836,00	-	2.836,00
	Máx. 2/3	5.586,40	Vía pecuaria	-	Vía pecuaria
TOTAL	(20 m^2s /100 m^2c)	**8.379,60**	2.836,00		2.836,00

1

De la documentación aportada se deduce que el Plan Parcial del SAU-1 establece una cesión para la Comunidad de Madrid de 2.836,20 m² para viviendas públicas o de integración social, cumpliendo así el estándar mínimo legal de suelo destinado a esta cesión, exigido por el artículo 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se estima adecuada su localización y accesos.

Dentro de los 2/3 restantes, se establece como cesión para la Comunidad de Madrid, el nuevo trazado de la Vía Pecuaria que discurre por el borde noroeste señalado en la ficha del Sector-1 como SG-Vp 1, sin indicar superficie. A dicha superficie se añade la afección de parte de la Vía Pecuaria "Camino al Cementerio," no grafiada en planos, que discurre por el límite oeste del Sector. En total se computan en el Plan Parcial, 6.212,62 m² como cesión para cubrir los 2/3 de suelo restantes destinados a red supramunicipal.

Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público, no pudiendo computarse su superficie, a efectos del cálculo del aprovechamiento. Además, dada su naturaleza y función especifica, las Vías Pecuarias, como infraestructura para el trasporte de ganado, son constitutivas de la red supramunicipal de comunicaciones y no pueden computarse como cesión a los efectos del artículo 91 de la Ley 9/2001, al tratase de bienes de dominio público, ya obtenidos, con independencia de cual sea su trazado y de las modificaciones del mismo que se hayan producido.

Observaciones

La ordenación propuesta no respeta la determinación estructurante de localización y cuantificación definida por el planeamiento general para los Sistemas Generales, pasando a ser considerados por el Plan Parcial como Red Supramunicipal Vias Pecuarias y Red Local Zonas Verdes. A este respecto, procede señalar que los Sistemas Generales previstos por las Normas Subsidiarias vigentes, aprobadas conforme a la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, tendrán consideración, conforme a la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de Redes Generales, debiendo respetarse su situación y cuantía sin minorar ésta en beneficio de las Redes Supramunicipales y Locales.

En la cesión exigida por el artículo 36.6.a) de la Ley 9/2001, para red local de equipamientos y servicios públicos, no puede computarse la superficie correspondiente a la red viaria, por estar esta red incluida dentro del concepto de red de infraestructuras (red de comunicaciones), en el artículo 36.2.a).1°

CONCLUSIÓN

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista urbanístico, se informa **desfavorablemente** las reservas de suelo previstas para redes supramunicipales por el Plan Parcial del Sector-1 de las Normas Subsidiarias del Talamanca de Jarama, por computarse las Vías Pecuarias como cesión de suelo para la

Comunidad de Madrid a los efectos del artículo 91 de la Ley 9/2001, al tratarse de bienes de dominio público, ya obtenidos.

Esta conclusión se emite sin entrar a valorar el contenido del Plan Parcial en cuestiones que no sean objeto exclusivo de la solicitud y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos, que corresponden, de acuerdo a la legalidad vigente.

Madrid, 28 de junio de 2006
LA TÉCNICO DE APOYO

Fdo.: Ximena Vicente Clavé

Vº Bº y LA JEFE DE AREA DE PLANEAMIENTO
Y CONTROL DE LAS ZONAS SUR Y ESTE.

Fdo.: Ana Cid Solinís

CONFORME: EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO
Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

Fdo.: Enrique Porto Rey

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. COMUNIDAD DE MADRID.
Dirección General del Medio Ambiente.

Asunto: Respuesta a las alegaciones formuladas por AVANCE URBANO S.L. al informe del Área de Vías Pecuarias de la DG de Agricultura y Ganadería

Fecha: 17 de enero de 2018

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

Ref. 10/016077.9/18

Área de Vías Pecuarias
Exp. VP NNSS 0531/06 JFV
(Cítese para cualquier comunicación)

AYTO. DE TALAMANCA DE JARAMA
C/ Fuente del Arca, 19
28160 – TALAMANCA DE JARAMA (Madrid)

ASUNTO: RESPUESTA A LAS ALEGACIONES FORMULADAS POR AVANCE URBANO S.L. AL INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA

Con fecha de registro de entrada 2 de noviembre de 2017 y referencia registro de entrada 10/326962.9/17 se recibe en el Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura y Ganadería escrito del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama remitiendo a su vez escrito presentado por AVANCE URBANO S.L., como promotor del Plan Parcial del Sector 1 de dicha localidad, en el que se formulan alegaciones al informe emitido por el Área de Vías Pecuarias con fecha 13 de enero de 2010 en relación con la tramitación de dicho documento.

Esta Área de Vías Pecuarias ha emitido informes relativos a la aprobación del Plan Parcial del Sector 1 de Talamanca de Jarama con fechas 4 de septiembre de 2006, 4 de agosto de 2008, 29 de diciembre de 2008 y 13 de enero de 2010. Las alegaciones formuladas por AVANCE URBANO S.L. se refieren a este último informe y, en concreto, al plárrafo donde se señalaba que "*el suelo del futuro trazado de la vía pecuaria no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística, no podrá incluirse en zonas verdes y espacios libres*".

Las Normas Subsidiarias de Talamanca de Jarama, aprobadas con fecha 5 de marzo de 2004, recogen una propuesta de modificación de trazado de las vías pecuarias que transcurren por el interior del suelo urbano y urbanizable del término municipal, proyectando como trazado alternativo una única vía pecuaria perimetral a la zona urbana. Esta propuesta general de modificación de trazado afecta a una superficie total de 49.889 m^2 de terrenos de dominio público pecuario a permutar por otros terrenos de la misma extensión distribuidos en diversos sectores y unidades de ejecución de la forma en que se recoge en las Normas Subsidiarias.

En dicha asignación de terrenos de la nueva vía pecuaria, corresponde al Sector 1 destinar una superficie de 9.578,66 m^2 a terrenos de dominio público pecuario. Dado que actualmente existe una vía pecuaria que discurre por el ámbito del Sector con una superficie afectada de 3.363,39 m^2, para compensar la diferencia (6.215,27 m^2) se aportarán suelos de titularidad privada, tal como se recoge en el Plan Parcial aprobado provisionalmente. Sin embargo, debe considerarse como no computable a efectos de aprovechamiento urbanístico la superficie total de dominio público pecuario que estará incluida en el Sector 1 una vez ejecutado

Forma Entrega: CORREO

éste y aprobada la modificación de trazado de la vía pecuaria. Por lo tanto, tal como se indicaba en el informe de esta Área de fecha 13 de enero de 2010, se deben corregir los documentos y planos del Plan Parcial en los que se distinguen dos superficies de vía pecuaria a efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, una computable y otra no computable, ya que dicha distinción puede conducir a confusión.

El párrafo objeto de las alegaciones debe interpretarse como que **la totalidad de la superficie del suelo (9.578,66 m²) que formará parte del dominio público pecuario cuando se ejecute el Plan Parcial y se apruebe la correspondiente modificación del trazado de la vía pecuaria debe excluirse del cálculo del aprovechamiento urbanístico del sector, por su condición de dominio público**. En el párrafo, por tanto, no se hace referencia a la titularidad ni al aprovechamiento que tiene actualmente el suelo que en el futuro conformará el trazado de la vía pecuaria.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

Madrid, a fecha de la firma

EL JEFE DE AREA DE VÍAS PECUARIAS

Firmado digitalmente por JOSÉ ALBERTO MILLÁN GONZÁLEZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.01.17 15:53:21 CET
Huella dig.: ae9a7b0d351de979e166a5dbd1e7f76938e302e0

Canal de Isabel II

Dirección G. Innovación e Ingeniería

D. Mariano Oliveros Herrero
Jefe del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio
C/ Princesa, 3
28008 Madrid

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/186004.9/09 Fecha:21/04/2009 12:48
Cons. Medio Amb. Vivienda y Orden.Ter.
Reg C.Medio Amb.Viv. y Ord.Territorio
Destino: Area Análisis Ambiental Planes y Progr.

Madrid, 20 de abril de 2009

Asunto: Petición de Informe exigido por el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, con relación al Plan Parcial del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias del término municipal de Talamanca de Jarama (Madrid).
APU: 090/06

En relación con su escrito, con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II: 200700021190 por el que se solicita Informe en cumplimiento del Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, al Plan Parcial del Sector S-1, del término municipal de Talamanca de Jarama, se comunica lo siguiente:

Documentación recibida:

- Estudio de Saneamiento del Plan Parcial del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, de abril de 2006.
- Documentación Complementaria al Plan Parcial del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, de junio de 2007.

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Técnico-Comercial del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama y el Canal de Isabel II, de 10 de octubre de 2003.
- Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras hidráulicas, de 28 de septiembre de 2005.
- Informe al Plan Parcial del Sector S-1 del término municipal de Talamanca de Jarama, emitido por el Canal de Isabel II al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama con fecha 3 de julio de 2006.

Respecto a la depuración de aguas residuales:

Según la documentación remitida, se trata de una actuación situada al norte del término municipal de Talamanca de Jarama, en la que se prevé la ejecución de 209 viviendas unifamiliares y el desarrollo de un área destinada a uso dotacional con una superficie de 12.904 m².

De acuerdo con los datos aportados en la documentación remitida y con las Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido de aguas residuales que genera el Sector S-1 es de 266 m³/día.

En la actualidad, los vertidos de Talamanca de Jarama se depuran en la EDAR existente en dicho término municipal mediante un sistema de filtro verde como proceso de depuración.

En la Adenda mencionada en los antecedentes figuran, entre otras infraestructuras, la construcción de una nueva EDAR que aumentará la capacidad de depuración cambiando el proceso de depuración de filtro verde por el de aeración prolongada. Por lo que los vertidos de esta actuación podrán ser tratados en la nueva EDAR contemplada en la Adenda, una vez que entre en servicio la misma.

Con el fin de asegurar el saneamiento del Sector, las licencias de obra de edificación que se tramiten en dicha actuación deberán quedar condicionadas al inicio de la ejecución de la nueva EDAR de Talamanca de Jarama. Igualmente, no se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de esta instalación.

Respecto del vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento:

De acuerdo a la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el Sector S-1 es de tipo separativa. En este caso, la red de aguas residuales del ámbito se deberá conectar en un punto situado aguas abajo del último aliviadero que exista en el sistema de colectores o emisarios al que se conecte. En este caso no se podrá incorporar un caudal superior al caudal punta de aguas residuales.

En ningún caso, las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, podrán incorporarse a la red de aguas residuales del Sector que conducirá dichas aguas hasta el emisario o colector municipal. Las aguas pluviales se incorporarán a la red de aguas pluviales existente del municipio. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Si por el contrario la red que se proyecte fuera de tipo unitaria:

Se deberá realizar, por parte del promotor de la actuación, un estudio hídrico del caudal de aguas residuales y pluviales generado por el ámbito y que incorporará al sistema de colectores existentes, analizando la capacidad del mismo para admitir estos caudales, dicho estudio deberá incluir los caudales de aguas residuales y pluviales de los Sectores pertenecientes a la zona de influencia y remitirse al **Departamento de Tecnología del Alcantarillado** de esta Entidad. En este caso, no deberá incorporarse a los citados colectores y emisarios un caudal de aguas

residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por el Sector.

En el caso de que la incorporación de dicho caudal fuera admisible se deberán adaptar los aliviaderos aguas abajo del punto de conexión al nuevo caudal incorporado.

En ambos casos, se deberá realizar un estudio, conjuntamente con los Sectores colindantes, para definir la capacidad de transporte de la estación de bombeo de aguas residuales existente y del colector A-2 del Sistema Talamanca definido en el Catalogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

Respecto al riego de zonas verdes:

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

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Estos proyectos de riego y jardinería, deberán remitirse a esta entidad para su aprobación.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del Sector S-1 de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 21 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en el Art. 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

En este sentido, el 28 de septiembre de 2005, el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama y el Canal de Isabel II suscribieron una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas necesarias para los desarrollos urbanísticos de este municipio, entre los cuales se encuentra el Sector S-1, se establecen los compromisos en cuanto a la ejecución de las mismas y se asigna una repercusión económica a cada ámbito en función del caudal de demanda.

De acuerdo a la Cláusula Quinta de la Adenda las repercusiones económicas establecidas para esta actuación, IVA incluido, ascienden a:

Abastecimiento:	201.579,84 €
Distribución:	97.009,43 €
Saneamiento y Depuración:	352.226,72 €
Total:	**650.815,99 €**

Esta repercusión será actualizada de acuerdo con la variación del Índice de Precios de Consumo (IPC) anual acumulado comprendido entre la firma de la Adenda y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización de este desarrollo urbanístico, tal y como se establece en la citada Cláusula Quinta de la Adenda.

El Canal de Isabel II condicionará la Conformidad Técnica del proyecto de la red de distribución de agua potable de este ámbito al abono previo por parte del Promotor ante el Canal de Isabel II, en la forma que esta Entidad determine, de la cantidad anteriormente señalada.

Asimismo, el Canal de Isabel II condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector S-1.

› que se comunica para su información y efectos oportunos.

ıls Cuesta Martín-Gil
ESPONSABLE DE
LANEAMIENTO Y NORMATI

Canal de Isabel II
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Canal de Isabel II
REGISTRO DE SALIDA
Nº 200900013373
21/04/2009 10:13:04

OTA: Se devuelve la documentación original recibida.

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. Área de Planeamiento Urbanístico. COMUNIDAD DE MADRID.

Asunto: Informativo.

Fecha: 3 de abril de 2007

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/232266.9/07 Fecha:11/04/2007 14:07
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

17/4

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

RE... DE ENTRADA
1799
Fecha 17.4.07

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Área de Planeamiento Urbanístico

Con fecha 14 de junio de 2006 y referenciado con el nº 10/395725.9/06, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio; Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Talamanca del Jarama en relación al Plan Parcial que desarrolla el Sector S-1, por el que se interesaba la emisión de los informes preceptivos propios del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial tal como establece el art. 59 de la Ley 9/2001.

Posteriormente y hasta la fecha, se ha solicitado al Ayuntamiento la remisión de documentación complementaria necesaria para emitir los citados informes.

Considerando los artículos 3, 4 y 9 de la Ley estatal 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, es necesario consultar previamente a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, para determinar la existencia o ausencia de efectos significativos en el medio ambiente del **"Plan Parcial del Sector S-1 en el término municipal de Talamanca del Jarama"**.

En consecuencia, se ha iniciado la consulta a las Administraciones públicas afectadas y público interesado, para que en un plazo de veinte días formulen las sugerencias que estimen oportunas. Finalizado tal plazo, se comunicará al órgano promotor, en el caso de que fuera necesario, la determinación de la amplitud y nivel de detalle del documento de referencia, que incluirá los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en este caso.

Lo que le comunico a los efectos oportunos en cumplimiento de la legislación vigente.

Madrid, 3 de abril de 2007

EL TECNICO DE APOYO
DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo.: José María González Benito

EXCMO. AYTO. TALAMANCA DEL JARAMA
Fuente del Arca, 19
28160 - TALAMANCA DEL JARAMA
MADRID

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Informe exigido a efectos del cumplimiento del Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

Fecha: 5 de julio de 2007

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/428287.9/07 Fecha:09/07/2007 14:03
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

11/7

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

APU 090/06 ***(cítese al contestar)***

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

AYUNT. DE TALAMANCA DE JARAMA
(MADRID)
REGISTRO DE ENTRADA
1398
Fecha .. 11/7/07

EXCMO. AYTO. DE TALAMANCA DE JARAMA
Fuente del Arca, 19
28160 TALAMANCA DE JARAMA
Madrid

ASUNTO: **Informe exigido a efectos del cumplimiento del Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con el Plan Parcial del Sector 1 en el término municipal de Talamanca de Jarama**
Ref.: APU 090/06

Con fecha 14 de junio de 2006 y número de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 10/395725.9/06, el Excmo. Ayuntamiento de Talamanca de Jarama ha remitido la documentación complementaria relativa al **Plan Parcial del Sector 1 en el término municipal de Talamanca de Jarama**, solicitando el informe establecido en el Art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre mencionado.

La documentación remitida desde el punto de vista del cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se le ha dado traslado al Canal de Isabel II, como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para la elaboración de su informe que se incluirá en el informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental referente a dicho Decreto.

La emisión del informe vinculante por parte de la Consejería de Medio Ambiente, en el que se fijarán las condiciones que garanticen el buen funcionamiento de las infraestructuras pertenecientes a la Comunidad de Madrid o gestionadas por ella, quedará interrumpido hasta la recepción del informe de los Entes Gestores del sistema de emisarios y del servicio de depuración.

Paralelamente a la tramitación de este expediente para el cumplimiento del Decreto 170/98, el Excmo. Ayuntamiento de Talamanca de Jarama deberá remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo para su informe, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico y sobre sus zonas inundables se puedan provocar debido a la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce.

Madrid, 5 de julio de 2007

EL JEFE DE ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo. Mariano Oliveros Herrero

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. **COMUNIDAD DE MADRID**.

Asunto: Informe sobre el cumplimiento del art. 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, del Plan Parcial del Sector S-1 de las NN.SS. de Planeamiento de Talamanca de Jarama. Informe de 25 de octubre de 2007 de la Dirección de Medio Natural en relación al Plan Parcial.

Fecha: 10 de diciembre de 2007

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/660542.9/07 Fecha:17/12/2007 13:47
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C.Medio Ambiente y Ord.Territorio
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

20/12

Dirección General de Evaluación Ambiental

EXCMO. AYTO. TALAMANCA DE JARAMA
Fuente del Arca, 19
28160 - TALAMANCA DE JARAMA
MADRID

AYUNT. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2492
Fecha 20/12/07

ASUNTO: **Informe sobre el cumplimiento del artículo 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, del Plan Parcial del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talamanca de Jarama.**

Expte. Nº 090/06

1. ANTECEDENTES

Con fecha 16 de octubre de 2006 y referenciado con el nº 10/600074.9/06, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, oficio de remisión por parte de el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama en relación al Plan Parcial que desarrolla el Sector – 1 de las Normas Subsidiarias, por el que se interesa la emisión del informe exigido en cumplimiento de los artículos 59 y 57 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tras un examen previo de la documentación remitida, se puso de manifiesto que aún no se disponía de la información necesaria para emitir el pertinente informe, motivo por el cual se solicita al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en tres ocasiones: el 6 de julio de 2006 y nº de referencia: 10/432541.9/06, el 21 de noviembre de 2006 y nº de referencia: 10/663288.9/06, y el 3 de abril de 2007 y nº de referencia: 10/217617.9/07, la remisión de documentación complementaria para poder emitir el correspondiente informe.

La contestación a la última petición de documentación complementaria solicitada, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 4 de julio de 2007 con nº de referencia 10/420872.9/07.

Asimismo, con fecha 11 de abril de 2007 se comunica al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama la iniciativa de consultar a las Administraciones públicas afectadas y público interesado, en aplicación del artículo 9 de la Ley 9/2006.

Página 1 de 6

2. APLICACIÓN DE LA LEY 9/2006, DE 28 DE ABRIL, SOBRE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE.

Según la Ley 9/2006, el órgano ambiental, en este caso la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, determinará en los supuestos previstos en el artículo 3.3. si el plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental, mediante la opción caso por caso, teniendo en cuenta los criterios del anexo II de la misma Ley. Para ello, también se consultará previamente a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado en aplicación del artículo 9 de la Ley 9/2006, para que formulen las sugerencias que estimen oportunas, con el fin de determinar la existencia de efectos significativos en el medio ambiente del plan o programa y en su caso, el alcance del documento de referencia.

Con fecha 11 de abril de 2007 se comunica al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama el inicio de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y público interesado.

2.1. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO.

Se han identificado como Administraciones públicas y público interesado la siguiente relación:

- Dirección General de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Canal de Isabel II
- SEO/Birdlife
- Ecologistas en Acción

Como respuesta se reciben las siguientes sugerencias:

- **Contestación a consultas de la Dirección General de Medio Natural**

Con fecha 3 de abril de 2007 se consultó a la Dirección General de Medio Natural en relación al Plan Parcial objeto de estudio, recibiéndose contestación con fecha 6 de noviembre de 2007, cuyo contenido se adjunta al final del presente informe.

- **Contestación a consultas del Canal de Isabel II**

Con fecha 9 de julio de 2007 se consultó al Canal de Isabel II, no recibiéndose contestación hasta la fecha.

- **Sugerencias de SEO/Birdlife:**

Con fecha 11 de abril de 2007 se consultó a SEO/BirdLife, no habiéndose recibido hasta la fecha contestación.

- **Sugerencias de Ecologistas en Acción:**

Con fecha 11 de abril de 2007 se consultó a Ecologistas en Acción, no habiéndose recibido hasta la fecha contestación.

2.2. DECISIÓN DEL CASO POR CASO SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR – 1 DE TALAMANCA DE JARAMA.

Teniendo en cuenta que los organismos consultados no han manifestado sugerencias, respecto a sus competencias especificas, sobre afecciones significativas en el medio ambiente y, considerando los criterios del anexo II de la Ley 9/2006,de 28 de abril, y en particular, que el área afectada por el Plan Parcial no esta incluida en espacios de Red Natura 2000 ni de otras figuras, tal como, hábitats de interés comunitario, ni montes Preservados, la Dirección General de Evaluación Ambiental decide:

Que no es necesario someter al tramite de evaluación ambiental el Plan Parcial del Sector 1 de las Normas Subsidiarias de Talamanca de Jarama, sin perjuicio de lo establecido en el art. 5.1 de la Ley 9/2006,de 28 de abril.

No obstante, procedera informar sobre aspectos ambientales, en el procedimiento de aprobación del Plan Parcial, por razón a su afección. Concretamente, sobre aquellos que se refieren al funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento supramunicipales y a la calidad ambiental acústica. Aspectos de la ordenación pormenorizada que proponga el Plan Parcial, que deben considerarse a los efectos del informe correspondiente al cumplimiento del Decreto 170/98, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales, y del informe del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, deberán considerarse y tenerse en cuenta para la formulación del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

- Reutilización de las aguas pluviales generadas en el sector para el riego de las zonas verdes del mismo y evitar así su vertido al río Jarama.

- Estudio de la afección a hábitats de interés comunitario de la zona de DPH del río Jarama y cauces asociados, por las infraestructuras proyectadas para el vertido de pluviales, en especial a las formaciones de ribera existentes en buen estado de conservación.

- Caracterización e integración de la vía pecuaria existente al norte del sector y continuidad con los sectores colindantes (S-2 y casco urbano) a fin de enlazar con su trazado original para la utilización de la misma con las funciones propias que le son inherentes, según lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  Deberá solicitarse informe la da Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía y Consumo para ver su delimitación, afección y restitución.

- Deberá contemplarse la integración del Plan Parcial en el paisaje natural circundante, garantizando su calidad y preservación, estudiándose la relación de las unidades del paisaje existentes en el municipio y porcentaje afectado por el plan parcial; calidad y fragilidad Visual del ámbito del plan parcial y grado de semejanza e integración del desarrollo propuesto con la morfología urbana del núcleo tradicional existente en el municipio.

- Deberá comprobarse que no existen infraestructuras antiguas de captación de agua para riego, y en caso de existir, deberán caracterizarse y asegurarse su sellado para evitar la entrada de contaminantes al nivel freático de la masa de agua subterránea "Aluvial del Jarama: Madrid-Guadalajara", código 030.024 (según implementación de la Directiva Marco del Agua a fecha actual).

- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos), si es que estos se pueden ejecutar con el nivel freático existente, y en todo caso la red de aguas residuales se situará en cota inferior a la red de abastecimiento.

- Las infraestructuras para el vertido de aguas pluviales al río Jarama, fuera del ámbito de ordenación, conllevará la realización de un Plan Especial y el sometimiento a estudio caso por caso según por el Epígrafe 73 de "Otros proyectos" del Anexo IV de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

- En el futuro proyecto de urbanización, deberá contemplarse la plantación de especies autóctonas propias de la zona, en las Zona Verdes del noroeste del sector, evitando la plantación de especies alóctonas y/o exóticas (como las cupresáceas existentes en el camino al cementerio).

  En todo caso deberá justificarse que constituye un sistema coherente tanto en el nivel funcional general de la red pública de zonas verdes como en el nivel local de los sectores colindantes (S-2 y casco urbano).

- Aproximadamente la mitad del Sector-1 se encuentra, según las Normas Subsidiarias de Salamanca de Jarama, sobre un Área de Interés Arqueológico C, por lo que tal y como indican las NN.SS: *"será obligatoria la emisión de un informe arqueológico, suscrito por un técnico competente debidamente autorizado, siendo de aplicación las prescripciones señaladas para las áreas de interés arqueológico B en lo referente a su tramitación.*
  Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, se procederá a la realización de exploración y catas de prospección, y si estas fueran asimismo positivas, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie."

  Asimismo, se deberá solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo

3. RESPECTO A LAS CONDICIONES INCLUIDAS EN ESTE INFORME

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Parcial del Sector – 1; donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del Plan Parcial, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Excmo. Ayuntamiento de Talamanca de Jarama verificará la subsanación de las deficiencias observadas y el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 9/2006.

Madrid, 10 de diciembre de 2007

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACION AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

JSH/gmg

INFORME RELATIVO AL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1 DE TALAMANCA DE JARAMA REMITIDO POR EL AYUNTAMIENTO DEL MISMO NOMBRE.
SIA 090/06

En relación con el asunto de referencia indicar que la actuación consiste en la urbanización de aproximadamente 15 Has. correspondientes al Sector S-R-6 junto al camino del cementerio y Puente Romano, al Este y Oeste y con la urbanización de Puente Romano al Sur, sobre suelos de naturaleza agrícola cerealista, no afectando a montes a cargo de esta Dirección General de Medio Natural, montes preservados de los recogidos en la Ley 16/1995 Forestal y de Protección de la Naturaleza, así como a terrenos forestales, Lugares de Importancia Comunitaria, Zonas de Especial Protección para las Aves o Habitats de los recogidos en la Directiva 92/43/CEE de la Unión Europea.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Madrid, 25 de octubre de 2007
EL JEFE DE LA SECCIÓN II-SUR/ESTE

Fdo: José Antonio Santamaría Hortelano

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONSUMO.
Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural. **COMUNIDAD DE MADRID**.
Asunto: Informe Propuesta la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector S-1 en el término municipal de Talamanca de Jarama en materia de Vías Pecuarias.
Fecha: 4 de agosto de 2008

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/384776.9/08 Fecha:04/08/2008 13:17
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Registro Aux.D.G.Agricultura y Des.Rural
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y CONSUMO
Comunidad de Madrid

AYTO. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 1811
Fecha 14/8/08

14/8

Área de Vías Pecuarias
Exp. V.P. N.N.S.S. 531/06 EMF

ASUNTO: INFORME PROPUESTA A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA EN MATERÍA DE VÍAS PECUARIAS.

Con fecha de registro de entrada de 24/01/07 y nº de referencia 04/014896.9/07, se recibe escrito del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama adjuntando el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 1, al objeto de emitir informe en materia de Vías Pecuarias.

El documento debidamente diligenciado corresponde a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento de 11/05/2006. Este documento ya se envió anteriormente, sin diligenciar, con fecha de entrada de 22/06/2006 y fue contestado con fecha de registro de salida de 05/09/2006. Se requirió que estuviera diligenciado y así se hizo posteriormente, entrando el documento el 24/01/2007.

Estudiada la documentación presentada se comprueba que no ha cambiado sustancialmente, respecto al contenido relativo a las vías pecuarias, por lo que se reiteran las consideraciones que se hicieron en el informe emitido por el Área de Vías Pecuarias de fecha 05/09/2006 y que no figuran en la nueva entrega.

Se da traslado de opia a la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial.

Madrid, 4 de agosto de 2008

EL JEFE DE ÁREA DE VÍAS PECUARIAS

Consejería de Economía y Consumo

FDO.: JOSÉ ALBERTO MILLÁN GONZÁLEZ

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
C/ FUENTE DEL ARCA, 19
28160 TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)

Ver Informe emitido por el Área de Vías Pecuarias de fecha 04/09/2006:

Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA
Comunidad de Madrid

REGISTRO DE SALIDA
Ref:04/154669.9/06 Fecha:05/09/2006 09
Consejería Economía e Innovación Tecno.
Registro Aux.D.G.Agricultura
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

Área de Vías Pecuarias
Exp. V.P. N.N.S.S. 531/06 EMF

ASUNTO: INFORME A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TALAMANCA DE JARAMA EN MATERÍA DE VÍAS PECUARIAS.

Con fecha de registro de entrada de22/06/06, se recibe escrito del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama adjuntando el documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector 1, al objeto de emitir informe en materia de Vías Pecuarias.

Estudiada la documentación presentada se emite el siguiente informe:

SITUACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

El sector 1 limita al oeste con la Colada del Camino de Torrelaguna de anchura legal variable y al oeste con la Colada de las Huelgas, también de anchura variable, según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Talamanca de Jarama aprobado por O.M. el 06/01/1936. Parte de esta vía pecuaria está incluida en el sector.

Se debe reflejar la existencia de estas Vías Pecuarias en la Memoria y en los planos, independientemente de la reserva de suelo prevista para la modificación del trazado, según figura en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento, especificando cual es el trazado actual y la propuesta de trazado alternativo de las Vías Pecuarias, en al menos un plano.

Vista la propuesta de reserva de suelo para el nuevo trazado de vía pecuaria se requiere al Ayuntamiento y a la Junta Gestora de los Propietarios para que se comprometan a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la nueva vía pecuaria a nombre de la Comunidad de Madrid, asignándole el uso público vía pecuaria, en el proyecto de reparcelación o el que se realice al efecto y no comenzar los trabajos de urbanización ni ocupar el trazado actual hasta que no tenga efecto la aludida inscripción y sea comunicada a esta Dirección General.

CONSIDERACIONES A INCLUIR EN EL DOCUMENTO

1º Consideraciones de carácter general

- Las Vías Pecuarias desde el punto de vista urbanístico se calificarán como una "Red Supramunicipal Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido", uso. "Vía Pecuaria". El uso vía pecuaria se ajustará a lo marcado por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. La Red Supramunicipal Vías Pecuarias es una red ya obtenida, no formando parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres.
- La Red Supramunicipal Vías Pecuarias, Uso Vía Pecuaria, será incluida en los documentos de Memoria, Normativa, Cartografías y Leyendas del documento del "Plan Parcial del Sector 1" de Talamanca de Jarama.
- Sobre la red de Vías Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, dicho uso es incompatible con el articulo 43 de ley 8/98, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la

Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

- 2º.- **Estructura de la propiedad.** En los apartados que tratan de la estructura de la propiedad se debe indicar la superficie actual que pertenece a las vías pecuarias y que el titular es la Comunidad de Madrid.

- 3º.- **Normativa de uso de vías pecuarias**. En el apartado relativo a las normas urbanísticas para las diferentes zonas se incluirá la siguiente normativa de usos de vías pecuarias, al objeto de garantizar el cumplimiento de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y la conservación de las mismas.

NORMATIVA DE LA RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS ESPACIO LIBRE PROTEGIDO

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles para redes por la legislación urbanística.
- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:
- a) En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.
- c) En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la

modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

La modificación de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera de dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

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

4°.- Proyecto de Urbanización. En el documento del Plan Parcial se recogerá el contenido relativo al acondicionamiento de las vías pecuarias que garantizará los usos establecidos en la legislación y su conservación.

En el acondicionamiento se incluirá lo siguiente:

- Instalación de señales de vía pecuaria en los extremos de la vía pecuaria. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
- Camino central de zahorra compactada de 4 metros de anchura.
- Plantación del resto del terreno de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,5 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
- Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.

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

Se remitirá a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del proyecto de urbanización para su autorización.

5°.- Plan de Etapas. Se incluirá en el plan de etapas que el acondicionamiento de las vías pecuarias se realizará previamente a las obras de urbanización.

➔ **De acuerdo con lo anteriormente expuesto es necesario que el documento del Plan Parcial del Sector1 recoja todas las consideraciones realizadas, todo ello para dar**

Dirección General de Agricultura
y Desarrollo Rural
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA
E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA
Comunidad de Madrid

Área de Vías Pecuarias
Exp. V.P. N.N.S.S. 531/06 EMF

cumplimiento a la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Es necesario que una vez recogida las consideraciones realizadas sea de nuevo enviado el documento, debidamente diligenciado, a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural para su comprobación.

Madrid, 4 de septiembre de 2006

EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

COMUNIDAD DE MADRID

Fdo.: Luis Sánchez Álvarez

EMF/AR/JAM

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
C/ FUENTE DEL ARCA, 19
28160 TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)

Respecto al punto 1º: Consideraciones de carácter general.

Las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Plano nº 5** Ordenación. Zonificación y Alineaciones.
- **Plano nº 5.1** Ordenación. Redes Supramunicipales, Generales y Locales.
- **Plano nº 6** Ordenación. Usos; Ordenación y Gestión.
- **Epígrafe 7.** Ordenación General del Plan Parcial.
  Documento 1. Memoria
- **Epígrafe 7.5.** Ordenanzas particulares. Ordenanza 5. Vías Pecuarias.
  Documento 1. Ordenanzas Reguladoras
- **Artículo 4.8.3.** Condiciones particulares de los Espacios Libres. Tipo 3. Protegido.
  Documento 1. Ordenanzas Reguladoras

Respecto al punto 2º: Estructura de la Propiedad.

Las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Epígrafe 3.4.** Información urbanística. Estructura de la Propiedad.
  Documento 1. Memoria

Respecto a los puntos 3º y 4º: Normativa de uso de vías pecuarias y P. Urbanización.

Las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Epígrafe 7.5.** Ordenanzas particulares. Ordenanza 5. Vías Pecuarias.
  Documento 1. Ordenanzas Reguladoras

Respecto al punto 5º: Plan de Etapas

Las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Epígrafe 1.2.** Plazos de Ejecución. Urbanización y Edificación simultánea.
  Documento 1. Organización y Gestión. Plan de Etapas

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental. COMUNIDAD DE MADRID.
Asunto: Plan Parcial del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talamanca de Jarama.
Fecha: 17 de diciembre de 2010

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/535384.9/10 Fecha:22/12/2010 09:21
Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Reg.Medio Amb.Viv.y Ord.T.(ALC)
Destino: Ayuntamiento de Talamanca de Jarama

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Comunidad de Madrid

AYUNT. DE TALAMANCA (MADRID)
REGISTRO DE ENTRADA
3618
Fecha 27/12/10

Dirección General de Evaluación Ambiental
SIA. 10/024

ASUNTO: Plan Parcial del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talamanca de Jarama. Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Con fecha 11 de febrero de 2010 y nº de referencia 10/061319.9/10, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en relación al Plan Parcial del Sector S-1, adjuntando documentación en relación con el informe emitido por parte de esta Dirección General en fecha 17 de diciembre de 2007 y solicitando la emisión por la Dirección General de Evaluación Ambiental del informe preceptivo de su competencia, propio del procedimiento de aprobación de dicho Plan Parcial, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de diciembre de 2007 y nº de referencia: 10/660542.9/07, se emite informe sobre el Plan Parcial del Sector S-1 de Talamanca de Jarama en relación con el cumplimiento de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, resolviendo la innecesaridad de someter el Plan Parcial a evaluación y estableciendo una serie de condicionantes para el mismo. Posteriormente, con fecha 21 de abril de 2009, se recibe en esta Dirección General informe al Canal de Isabel II sobre el Plan Parcial, con una serie de condiciones para el saneamiento y la depuración del ámbito, en cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

En fecha 11 de febrero de 2010 con el nº de referencia 10/061319.9/10 se recibe, nueva documentación al respecto de los condicionantes establecidos sobre el Plan Parcial en el informe de esta Dirección General de fecha 17 de diciembre de 2007.

Consultado el Canal de Isabel II, éste remite informe confirmando las condiciones ya establecidas en su anterior informe, arriba citado.

2. DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

El Plan Parcial Modificado del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 11 de agosto de 2008. La Documentación remitida del Plan Parcial modificado tiene diligencia que acredita su aprobación inicial.

1 de 4

La documentación que se ha remitido es la siguiente:

- Anexo I. Documentación relativa al cumplimiento del RD 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Texto Refundido. Documentación de Aprobación Definitiva. Diciembre de 2008.
- Anexo II. Documentación relativa al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de marzo, del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Texto Refundido. Documentación de Aprobación Definitiva. Diciembre de 2008
- Organización y Gestión. Plan de Etapas. Estudio Económico

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Características urbanísticas del área ordenada por el Plan Parcial.

El Sector S-1 está situado al noroeste del actual núcleo urbano de Talamanca de Jarama. Con una superficie de 149.635 m^2, está delimitado al norte con la "variante" de la vía pecuaria, al este con el camino del cementerio, al oeste con el Camino del Puente Romano y al sur con la Urbanización Puente Romano.

La calificación de los usos del suelo según la documentación recibida, es la siguiente:

Resumen de Ordenación		Sup. Suelo (m^2)
Superficie total del Sector	Superficie delimitada por topografía	140.560
	Superficie adscrita	9.075
	Total del sector	149.636
Edificabilidad total		41.898
Superficie de manzanas residenciales		68.970
Red Supramunicipal	Vía pecuaria computable	6.214
	Viviendas de integración social	2.836
Red General	Zonas verdes	9.094
	Dotacional	12.576
	Viario	10.332
Red Local	Zonas Verdes	7.982
	Viario local	17.463
	Peatonal	1.429

En el Sector S-1 se ha previsto la construcción de 209 viviendas unifamiliares con una superficie de parcela de 200 m^2

4. INFORMES SECTORIALES

4.1. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Vista la documentación remitida, se estará a las condiciones señaladas en los informes del Canal de Isabel II, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, que se adjuntan, debiendo, en cualquier caso, destacar:

- El Canal de Isabel II ha estimado, mediante las Normas para Redes de Saneamiento, que el caudal de vertido estimado de las aguas residuales del Sector S-1 no será superior a 266 m^3/día (3,078 l/s).
- Se deberá cambiar el destino final de las aguas residuales reflejado en el Plan Parcial conforme a lo indicado por el Canal de Isabel II; estableciéndose que los vertidos de esta actuación sean tratados en la nueva EDAR (pendiente de construcción) contemplada en la Adenda de septiembre de 2005, una vez que entre en servicio la misma. No podrán concederse licencias de obra de edificación en tanto no se haya iniciado la ejecución de la nueva EDAR, conforme señala el Canal de Isabel II. Igualmente, conforme también indica el ente gestor, no se podrán conceder licencias de primera ocupación o primera actividad
- Respecto al vertido de las aguas residuales a la red de saneamiento, el Canal de Isabel II establece la necesidad de realizar un estudio, conjuntamente con los sectores colindantes (S-2 y S-3), para definir la capacidad de transporte de la estación de bombeo de aguas residuales existentes y del colector A-2 del Sistema Talamanca, definido en el Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

4.2 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 78/1999, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Analizada la documentación presentada, y teniendo en cuenta los condicionantes establecidos, respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid se estará a las conclusiones del estudio acústico presentado.

Por lo demás, si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústico a la nueva situación, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999, de 27 de mayo.

Por lo demás, se aplicarán el resto de las medidas y condiciones previstas en el informe de esta Dirección General de 17 de diciembre de 2007.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta ni del resto de informes sectoriales oportunos o necesarios.

Madrid, 17 de diciembre de 2010

EL DIRECTOR GENERAL
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO.
Asunto: Informe sobre el Plan Parcial del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talamanca de Jarama., saneamiento y suficiencia de recursos hídricos.
Fecha: 26 de enero de 2012

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACION
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERAC
HIDROGRAFIC
DEL TAJO

O F I C I O

G/REF.
N/REF. 120.845/10 AFV/bl ttec Proy:4.567-M
FECHA 26 ENE. 2012
ASUNTO INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1, SANEAMIENTO Y SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS, EN T.M. DE TALAMANCA DE JARAMA (MADRID).

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA
CALLE MAYOR, 28
28160 TALAMANCA DE JARAMA
MADRID

AL CONTESTAR INDIQUE D.N.I./C.I.F.
Y Nº EXPEDIENTE (N/REF.)

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
REGISTRO GENERAL
02 FEB. 2012
S/ N.º 3315

En contestación al escrito incoado por el **AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA**, de fecha 9 de febrero de 2010, con entrada en este Organismo el día 13 del mismo mes, por el que se da traslado de documentación relativa al Plan Parcial del Sector S-1, saneamiento y suficiencia de recurso hídrico, en T.M. de Talamanca de Jarama (Madrid), se informa lo siguiente:

Considerando que la cuenca hidrográfica del río Tajo es excedentaria en cuanto a recursos hídricos, el responsable del suministro de agua deberá garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean en el Sector S-1 y que se cifran en 143.408,5 m³ anuales.

Considerando que a los efectos de lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, ha sido realizada a fecha 13 de enero de 2011 una petición de informe a la Oficina de Planificación Hidrológica sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Considerando que a fecha 4 de marzo de 2011 se recibe en esta Comisaría el citado informe de la Oficina de Planificación Hidrológica, en el que se señala que de la documentación presentada se deduce que las nuevas demandas corresponderán en esencia, a las derivadas de la construcción de 209 viviendas y quitamientos sociales, cifrándose la demanda media diaria en 392,9 m³.

CORREO ELECTRÓNICO

AVENIDA DE
PORTUGAL, 81
28071 – MADRID
TEL. 91 535 05 00
FAX 91 470 03 04

Considerando que el informe concluye que, en condiciones normales y siempre que se utilicen las dotaciones de referencia para abastecimiento a poblaciones establecidas en el artículo 8 de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo, podría haber recurso suficiente siempre y cuando el preceptivo informe que debe emitir el Canal de Isabel II respecto a la viabilidad del suministro, se contemplen las infraestructuras precisas para garantizar el abastecimiento sin la necesidad de incrementar los 665,57 hm3/año previstos en el artículo 19 del anexo I de la Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de cuenca del Tajo, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio (BOE de 30 de agosto de 1999, corrección de errores en BOE de 27 de enero de 2000).

Considerando que a la instancia se adjunta el documento "Estudio de Saneamiento del Plan Parcial del Sector S-1 en Talamanca de Jarama (Madrid)" de fecha abril de 2006, y que se observa que el objeto de la misma es el cálculo de los caudales de aguas negras y pluviales correspondientes a los periodos de retorno de 5 y 15 años y el análisis de las zonas de dominio público hidráulico que puedan afectar al sector S-1.

Considerando que el municipio de Talamanca de Jarama ocupa una superficie de 39,36 km² en la zona norte de la Comunidad de Madrid y que el sector objeto de estudio se localiza al norte del núcleo urbano con una superficie de 149.636 m², cuyo desarrollo se destinará a uso residencial unifamiliar, equipamientos sociales e infraestructura energética.

Considerando que mediante el análisis de la cartografía oficial 1:5.000 de la Comunidad de Madrid y de la fotografía aérea disponible, se observa que el sector se encuentra fuera de la zona de policía de cauces y que está delimitado en sentido norte-suroeste por un caz de riego que toma sus aguas directamente del Río Jarama en un punto situado, aproximadamente, 200 metros aguas arriba del límite del caz con el sector, y abastece de aguas de riego a la zona regable de la Comunidad de Regantes San Isidro Labrador, localizada en el límite occidental del núcleo urbano. El mencionado caz de riego, una vez atravesada la zona regable, vierte sus aguas de nuevo al Río Jarama. Que asimismo se recoge en la documentación la delimitación del dominio público hidráulico, la superficie de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años, la delimitación de la zona de servidumbre y la de los 100 m de zona de policía, según el amojonamiento definido por las coordenadas UTM y representadas en el plano a escala 1:2000 que se recogen en el cuadro publicado en el Boletín de la Comunidad de Madrid de fecha 3 de enero de 2005 y en el citado Proyecto LINDE. Según la representación de las superficies de inundación y del DPH mencionadas en el párrafo precedente, el sector objeto de estudio se encuentra fuera de la zona de influencia de las mismas.

Considerando que se desprende de la documentación presentada, que la tipología de red de saneamiento elegida es separativa, la red de aguas residuales del sector objeto de estudio conecta con la red municipal existente, cuyo destino es la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Talamanca de Jarama.

Considerando que la red de aguas pluviales vierte al caz de riego mencionado que discurre paralelo al sector a unos 30 metros del mismo; en la documentación aportada se realiza una estimación para el período de retorno de 15 años de los caudales generados en el ámbito de actuación aplicando el Método Racional desarrollado por D. José Ramón Témez Peláez, y que ascienden a 159,61 l/s en la situación pre operacional y 363,01 l/s en la situación post operacional.

Considerando que en el apartado *PUNTO DE VERTIDO EN CAUCE PÚBLICO* del punto *8.1.2 RED DE AGUAS PLUVIALES* de la documentación presentada, se indica que el caz de riego es de propiedad municipal, no obstante lo anterior, consultado el expediente de Constitución de la Comunidad de Regantes San Isidro Labrador se infiere que el canal de riego pertenece a la citada comunidad de regantes en toda su longitud. Asimismo consultado el Registro de Aguas se constata la existencia en Talamanca de Jarama (Madrid) de una concesión de aguas a nombre de la Comunidad de Regantes San Isidro Labrador, la cual figura como activa en el Registro de Aguas de la cuenca.

Se significa por tanto que las aguas pluviales generadas en el Sector S-1 de Talamanca de Jarama no podrán ser vertidas al caz de riego de la Comunidad de Regantes San Isidro Labrador, se deberá elaborar un nuevo diseño de la red de aguas pluviales y para obtener la correspondiente autorización de vertido, se deberá indicar además en qué punto o puntos de los cauces de los arroyos se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

ESTA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO, en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional, **informa favorablemente** el Plan Parcial del Sector S-1, en T.M. de Talamanca de Jarama (Madrid), no obstante queda subordinado al cumplimento de las observaciones realizadas así como de la consideración de los condicionantes generales relacionados a continuación:

- En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

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

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica el Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.

- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

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

Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

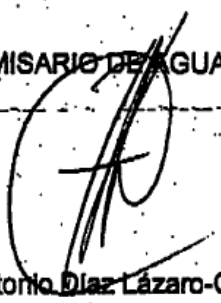
Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011). Este criterio podrá aplicarse a aglomeraciones urbanas de menor entidad, cuando así lo demande el cumplimiento de los Objetivos de Calidad establecidos para el medio receptor.

- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

6.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (B.O.E. 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

EL COMISARIO DE AGUAS,



Fdo.: José Antonio Díaz Lázaro-Carrasco.

Las indicaciones y recomendaciones han sido recogidas en:

- **Epígrafe 8.3.** Infraestructuras. Saneamiento y evacuación.
  Documento 1. Memoria
- **Plano nº 8.1** Red de Saneamiento: pluviales.
- **Plano nº 8.1a** Red de Saneamiento: pluviales. Punto de vertido.
- **Plano nº 8.2** Red de Saneamiento: Residuales.
- **Plano nº 8.2a** Red de Saneamiento: Residuales. Conexión Red Municipal.
- **Anexo I.** Documentación relativa al cumplimiento del RD 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.

  Documento 2.

2.- INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN

2.1. Promotor del Plan Parcial.

El promotor del Plan Parcial es la persona jurídica que a continuación se relaciona:

"AVANCE URBANO, SL", domiciliada en Madrid, Calle San Mateo nº 30, 1º, 28004, con N.I.F. número B-81629701, de duración indefinida. En cuanto al domicilio se adjunta en el **DOCUMENTO 4. INICIATIVA JURÍIDICA. ANEXO NÚMERO DOS**, nota simple registral obtenida del Registro Mercantil de Madrid, donde se acredita el domicilio social de la mencionada Entidad, designándose no obstante como domicilio a efectos de notificaciones el de la calle Julián Besteiro número 5, local 3, en 19004 Guadalajara.

Actúa en su condición de ADMINISTRADOR ÚNICO, DON ANDRÉS TORIBIO RANZ, cargo para el que fue nombrado en la propia escritura de constitución, que está vigente, sin limitación, ni modificación alguna.

2.2.- Sistema de Actuación.

El sistema de actuación designado en las NN.SS. es el de Compensación.

La Ficha de desarrollo estableció los plazos para la aplicación del sistema de compensación, que en concreto son:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Parcial

PLAZOS DE EJECUCIÓN: Salvo regulación en Convenio, serán:

Plan Parcial	2 años
Proyecto de Urbanización	1 año
Proyecto de Reparcelación	3 meses

La iniciativa para la aplicación del sistema se toma por un propietario que representa más del 50% de la superficie del ámbito de actuación (la mercantil **AVANCE URBANO, S.L.**, domiciliada en Madrid, Calle San Mateo nº 30, 1º, 28004, con N.I.F. número B-81629701).

El procedimiento será el indicado en los artículos 106, 107 y 108 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid.

2.3.- Compromisos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, sobre deberes de la propiedad del suelo urbanizable sectorizado, la Junta de Compensación de compromete a:

a) Ceder el suelo reservado para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
b) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, la superficie precisa para materializar el 10% del aprovechamiento.

c) Ejecutar y costear las obras de urbanización. Se compromete a la ejecución y finalización de las obras de urbanización a que se obliga en el plazo de 2 años y medio a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación, así como al comienzo de las mismas dentro del primer año de vigencia del presente Plan Parcial.

d) Costear la parte proporcional de infraestructuras generales tanto exteriores como interiores, que demanden compañías suministradoras.

2.4.- Garantías.

- Garantías de la correcta ejecución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 108 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, se depositará ante el Ayuntamiento de Salamanca de Jarama previamente al comienzo de las obras de urbanización, un aval bancario por importe del 10% del coste total previsto de las referidas obras, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

A estos efectos, el valor de las obras de urbanización consta en el ESTUDIO ECONÓMICO DEL DOCUMENTO 1.

- Periodo de Garantía una vez finalizadas las obras.

El apartado 3 del artículo 135 de la mencionada Ley, establece la obligatoriedad de fijar el plazo de garantía una vez recibidas las obras por el Ayuntamiento. El plazo de garantía para el Sector S-1 es de un año.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- Límites Físicos.

Dada la forma irregular, los límites no se pueden definir como N-S-E-O, por lo que la descripción de límites debe adaptarse a los criterios de las Normas Subsidiarias.

En ese sentido podría decirse que el ámbito del Sector S-1 limita al Norte con el SG-Ex1, de Espacios Libres; Al Este con el Camino del Cementerio, que es una Vía Pecuaria; al Sur con la Urbanización Puente Romano y el Camino del Puente Romano, también Vía Pecuaria, pero exterior al Sector; al Oeste con Finca Propiedad municipal que sirve de límite a la "variante" de la Vía Pecuaria, incluida en el Sector, que las Normas Subsidiarias proponen para sustituir a los dos límites Este y Sur.

Una parte de la Vía Pecuaria que discurre por el Camino del Cementerio, límite Este del Sector, está incluida dentro de este con una superficie de 3.363,39 m².

3.2.- Superficie Topográfica Adoptada.

Para la redacción del Plan Parcial se realizó un levantamiento taquimétrico a escala 1:1.000, con curvas de nivel cada cincuenta centímetros, que ha permitido ajustar con precisión redibujar los límites definidos en las Normas Subsidiarias.

El levantamiento ha interpretado la delimitación del Sector, que en los límites Sur, Este y Oeste no ofrecían dudas, unos por corresponder a viario o eje del Camino del Cementerio.

El límite Oeste ha sido ajustado al límite de la Propiedad municipal, en las proximidades del Puente Romano, y que se recoge definida y delimitada, junto con las dos Vías Pecuarias que enmarcan el ámbito, en el Plano nº 4.

La superficie del ámbito delimitado, siguiendo las fincas de que se configura es de 140.348,00 m², que incrementadas en los 9.075,00 m² de Sistemas Generales Adscritos da una superficie total de 149.423,00 m² coincidente con las Normas Subsidiarias.

A los efectos del presente Plan Parcial se denomina como **Ámbito Delimitado** a la superficie interior de la delimitación del Sector, con superficie de los mencionados 140.348,00 m², y **Total Sector** a la suma del ámbito delimitado más la superficie de Sistemas Generales, 9.075 m², por lo tanto a los mencionados 149.423,00 m².

3.3.- Características del Terreno.

El ámbito del presente Sector es de forma irregular, casi un triángulo con la base al Sur, de la Urbanización Puente Romano, y con una pendiente muy suave hacia el

ángulo superior en la proximidad del Cementerio que se encuentra en la cota 654, mientras que en al punto más bajo la cota es la 651, en la zona junto al polideportivo municipal.

Si trazáramos una recta entre el punto más elevado y la cota más baja, la diferencia de cota sería de 3 metros, que en una distancia aproximada de 450 metros da una pendiente media inferior al uno por ciento.

3.4. Estructura de la Propiedad. Acreditación de la representación de propietarios de al menos el 50 por cien de la superficie del ámbito del sector, con expresión de su titular.

El ámbito está formado por diversas Fincas catastrales, que en su mayor parte se encuentran incluidas en su totalidad y sólo dos tienen parte fuera del ámbito.

Estas parcelas son la 244 y la 7001, aunque parte de su superficie es exterior al ámbito, sin embargo la superficie exterior es parte del Sistema General Exterior 1, junto al Cementerio, que se considera como uno de los Adscritos al Sector como queda reflejado en el siguiente cuadro:

La relación de Fincas y superficies incluidas en el mismo es la siguiente:

RELACIÓN DE PARCELAS SECTOR S-1 TALAMANCA DEL JARAMA

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN	SUPERFICIE CATASTRO
AVANCE URBANO S.L.	455	244	27.450,49 (*)	29.974,00
AVANCE URBANO S.L.	1.773	7001	12.916,16 (**)	13.245,00 (12874)
AVANCE URBANO, S.L.	3.460	7002	4.322,14	4.262,00
		7003	23.116,94	26.603,00
		7004	11.207,54	11.277,00
AVANCE URBANO S.L.	2.027	7005	2.753,09	2.855,00
		7006	7.918,31	8.480,00
AVANCE URBANO S.L.	922	7007	8.462,79	8.758,00
		7008	10.760,41	11.081,00
AVANCE URBANO S.L.	260	7009	15.794,21	15.669,00
		7010	12.126,36	13.383,00
		7011	1.606,61	1.586,00
AVANCE URBANO S.L.	921	7012	10.239,54	10.162,00
TOTALES			**148.674,59**	

(*) La superficie adscrita al sector de la parcela 244, asciende a 18.919,51 m2. El resto de su superficie, que es de 8.530,98 m2, está adscrita a parte del Sistema General Exterior 1.
(**)La superficie adscrita al sector de la parcela 7001, asciende a 9.969,18 m2. El resto de su superficie, que es de 2.946,98 m2, está adscrita a parte del Sistema General Exterior 1.

Por tanto, la superficie de las parcelas incluidas dentro del ámbito son las siguientes:

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN RECIENTE MEDICIÓN	SUPERFICIE CATASTRO
AVANCE URBANO S.L.	455	244	18.707,49	29.974,00
AVANCE URBANO S.L.	1.773	7001	9.969,18	13.245,00 -12874
AVANCE URBANO, S.L.	3.460	7002	4.322,14	4.262,00
		7003	23.116,94	26.603,00
		7004	11.207,54	11.277,00
AVANCE URBANO S.L.	2.027	7005	2.753,09	2.855,00
		7006	7.918,31	8.480,00
AVANCE URBANO S.L.	922	7007	8.462,79	8.758,00
		7008	10.760,41	11.081,00
AVANCE URBANO S.L.	260	7009	15.794,21	15.669,00
		7010	12.126,36	13.383,00
		7011	1.606,61	1.586,00
AVANCE URBANO S.L.	921	7012	10.239,54	10.162,00
TOTALES			**136.984,61**	

A esta superficie de 136.984,61 metros cuadrados hay que añadirle la superficie que corresponde a la Vía Pecuaria nº 7 “Camino del Cementerio”, que son 3.363,39 m², cuyo Titular es la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente, la superficie del ámbito delimitado es de 140.348,00 metros cuadrados, que incrementados en los 9.075 metros cuadrados adscritos correspondientes a Sistemas Generales Exteriores, hacen un total de 149.423 metros cuadrados, coincidente con los metros cuadrados que las Normas Subsidiarias dan al ámbito del Sector.

En el **DOCUMENTO 4. INICIATIVA JURÍIDICA. ANEXO NÚMERO UNO,** se incluyen las condiciones del registro de las Fincas 244, 7001, 7002, 7005, 7007, 7009 y 7012 que son las incluidas en la iniciativa.

Como se ha dicho anteriormente, las fincas 244 y 7001 tienen las siguientes superficies dentro y fuera del ámbito:

Finca 244	Superficie	Total	27.450,49 m²
	Incluida en el Sector		18.707,49 m²
	Exterior al Sector		8.743,00 m²
Finca 7001	Superficie	Total	12.916,16 m²
	Incluida en el Sector		9.969,18 m²
	Exterior al Sector		2.946,98 m²

Total Exterior Fincas 244 y 7001	**11.689,98 m²**
Superficie del SG-EX – 1, según NN.SS.	**10.030,00 m²**
Adscrito al Sector S-1	**9.075,00 m²**

3.5. Sistema General Exterior nº 1 (SG-Ex1).

El Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2006, tomó el acuerdo de asignar el Sistema General SG-EX1 al Sector 1, hasta el límite imputable de 9.075 m^2.

Dada la proximidad del Sistema General SG-EX1 al Ámbito Delimitado y a que su superficie forma parte de la Estructura de la Propiedad del Promotor del Plan Parcial como parte de las fincas nos 244 y 7001, se creyó lo mas conveniente asignar el Sistema General SG-EX1 al Sector 1.

En este sentido, y tal como queda reflejado en el epígrafe anterior, la superficie exterior al Ámbito Delimitado de las fincas 244 y 7001 es de 11.689,98 m^2, de los cuales 10.030,00 m^2 (2.946,98 m^2 de la Finca 7001 y 7.083,02 m^2 de la Finca 244) corresponden al Sistema General SG-EX1 tal y como consta en la Ficha de Ordenación de la Revisión de las NN.SS. de Talamanca de Jarama, por lo tanto hay un exceso de 955,00 m^2 entre lo que aporta el Sector 1 (10.030,00 m^2) y lo que le es imputable (9.075,00 m^2).

Del párrafo anterior se deduce igualmente que existen 1.659,88 m2 correspondientes a la Finca 244 que se quedan fuera del Ámbito Delimitado y del Total del Sector.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA.

El sector S-1 tiene asignado en la Ficha de las Normas Subsidiarias, tal como ya ha sido expuesto, como Sistema de Actuación el de Compensación.

Ya se ha expresado anteriormente, que las NN.SS. establecían un plazo máximo para la tramitación del Plan Parcial de dos años desde la aprobación definitiva de las mismas.

La Ley 9/2001, establece los plazos obligatorios para el desarrollo de los sectores en suelo Urbanizable y para la aplicación del sistema de compensación, en el artículo 104, que literalmente dice:

> ***Artículo 104. Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación***
>
> *La iniciativa para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación podrá ejercerse, una vez establecido dicho sistema por el planeamiento urbanístico o con ocasión de la delimitación de la unidad o unidades de ejecución correspondientes, por:*
> *a) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado durante el año siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, por propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad de ejecución que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total del ámbito de actuación, sector o de la unidad de ejecución.*
> *b) En el suelo urbanizable no sectorizado durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General por los propietarios de terrenos que representen al menos el 50 por ciento de la superficie total del sector que se pretenda delimitar.*
> *c) Transcurridos los plazos a que se refieren las letras anteriores, cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo en el sector o la unidad de ejecución.*

La dicción del artículo es clara, la aplicación efectiva del Sistema de Compensación se hace depender de la iniciativa de los propietarios durante un plazo determinado, que para el suelo urbanizable sectorizado es de dos años.

A partir de este hito temporal, la letra c) del artículo 104 habilita para la sustitución del sistema por el de cooperación, o bien a la iniciativa por persona no propietaria, acudiendo a la figura regulada en el artículo que literalmente dice:

> ***Artículo 109. Formalización de la iniciativa y de alternativas.***
>
> *1. La iniciativa de propietarios o personas que no tengan tal condición a que se refiere la letra c) del artículo 104 de la presente Ley deberá formalizarse mediante la presentación en el Ayuntamiento de los siguientes documentos:*
> *a) Si procede de propietarios de suelo, los exigidos en el artículo 106 de la presente Ley.*

b) Si la iniciativa parte de persona o personas que no tengan la condición de propietario o que aún teniendo esta condición no alcancen a representar el 50 por 100 de la superficie del ámbito de actuación, sector o de la unidad o unidades de ejecución en que se puedan dividir, además de los documentos exigidos en el artículo 106, excepto en su número 1, letras a) y d), los siguientes.

1º. Oferta, que deberá incluir las siguientes alternativas dirigidas a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito, sector o las unidades de ejecución:
1.1. Oferta de compra de los terrenos por precio determinado, fijado en función de los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.
1.2. Oferta de incorporación de los propietarios al proceso urbanizador, mediante aportación de suelo exclusivamente o asumiendo también los gastos de la ejecución en proporción a su aportación, con especificación de los derechos que les corresponden según la situación registral de las fincas que aporten, su superficie, la edificabilidad y el aprovechamiento derivado del planeamiento.

2º. Cuaderno de compromisos asumidos voluntariamente, protocolizado notarialmente, en el que deberán figurar, en todo caso, alguno de los siguientes:
2.1. Efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo del Municipio o de la Comunidad de Madrid.
2.2. Destinar solares resultantes a fines de utilidad pública o interés social.
2.3. Respetar precios máximos en las ventas a terceros de solares o edificios terminados, así como en los arrendamientos de viviendas o locales.

2. Las iniciativas formuladas por propietarios podrán incluir personas que no tengan tal condición, indicando la intervención y los derechos que les corresponden. Las iniciativas formuladas por no propietarios podrán incluir propietarios, con indicación de los derechos que les corresponden. Estas últimas no tendrán en ningún caso la condición de iniciativas formuladas por propietarios.

La presente iniciativa está presentada por PERSONA PROPIETARIA DE SUELO.

Esta iniciativa acompaña los documentos exigidos por el artículo 106, esto es:

Artículo 106. Formalización de la iniciativa

1. La iniciativa de los propietarios de suelo, deberá formalizarse mediante la presentación en el Municipio de los siguientes documentos:
a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de al menos el 50 por ciento de la superficie del ámbito de actuación, sector o unidad de actuación, acompañada de relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, sector o unidad de actuación y que deban quedar vinculados al sistema de ejecución para llevar a cabo ésta, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad y, en su caso, del Catastro.
b) Plan de Sectorización y/o Plan Parcial del sector a que se refiera, cuando éstos sean necesarios, debiendo delimitar la unidad o unidades de ejecución en que se divide.
c) Proyecto de urbanización del ámbito, sector o unidad de ejecución.

d) Propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta o Juntas de Compensación.
e) Acreditación de haberse insertado anuncio de la iniciativa en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en ella.

2. Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley.

Los documentos que la integran son:

- Plan Parcial.
- Proyecto de urbanización.
- Documentos Complementarios
- Acreditación de haberse insertado Anuncio.
- Cuaderno de compromisos.

La ulterior tramitación se recoge en los apartados siguientes, que también se recogen en su literalidad:

Artículo 110. Alternativas a la iniciativa.
1. Las alternativas que se presenten a las iniciativas a que se refiere el artículo anterior, deberán reunir los requisitos documentales propios de éstas que procedan en función de sus proponentes, a excepción del anuncio y del proyecto de Plan Parcial y, en su caso, también del proyecto o proyectos de urbanización cuando la alternativa se apoye en los ya presentados.
2. En el caso de resultar beneficiaria de la ejecución y de la aplicación del sistema una alternativa distinta a la que hubiera formulado el proyecto de Plan de Sectorización y/o Plan Parcial y el proyecto o proyectos de urbanización, o cuando la aprobación definitiva haya recaído en Plan o proyectos distintos del que hubiera presentado el beneficiario, éste deberá abonar a la iniciativa o alternativa que hubiera aportado el Plan o el proyecto o proyectos todos los gastos efectuados para su redacción y elaboración. La acreditación del pago de estos gastos será condición necesaria para la eficacia de la resolución municipal que atribuya la ejecución y aplique y defina el sistema.

Artículo 111. Procedimiento para la adjudicación y aplicación del sistema
1. Presentada una iniciativa acompañada de la documentación completa, se procederá en la forma prevista en los números 1 y 2 del artículo 107 de la presente Ley.
2. Durante el período de información pública podrán ser presentadas alternativas a la iniciativa inicialmente formulada.
3. Cualquier interesado en presentar una alternativa, podrá solicitar, durante los 10 primeros días de información pública, la prórroga del plazo para la presentación de la documentación, acompañando a la petición prestación de garantía en la cuantía que se determine reglamentariamente. En este supuesto, el período de información pública se ampliará en veinte días.

La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la garantía en favor del Municipio.

4. De no presentarse alternativas, el Municipio resolverá conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 107 de la presente Ley, aprobando, además y en su caso, la oferta y los compromisos que procedan.

5. De presentarse alternativas, en la misma resolución el Municipio elegirá, además, entre la iniciativa y sus alternativas que considere más adecuadas al interés general urbanístico, observando las siguientes reglas:

a) En igualdad de condiciones, se atribuirá la ejecución a quien hubiera formulado la iniciativa.

b) Procederá la atribución preferente de la ejecución a la iniciativa o alternativa a que se hubieran adherido un número de propietarios que represente, al menos, el 50 por ciento de la totalidad de la superficie del ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución.

6. La resolución deberá adoptarse en acto público celebrado a tal fin y al que serán convocados el promotor de la iniciativa y cuantos hubieran presentado alternativas.

7. La resolución adoptada se comunicará, además de al promotor de la iniciativa y a cuantos hubieran presentado alternativas, a todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito, el sector o la unidad o unidades de ejecución, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

8. La adjudicación se formalizará mediante convenio urbanístico suscrito entre el Municipio y el adjudicatario.

Artículo 112. Atribución de la ejecución conjuntamente a dos o más promotores de iniciativas o alternativas

En el procedimiento regulado en el artículo anterior, el Pleno podrá atribuir la ejecución del sistema y la definición del mismo, conjuntamente a más de un promotor, siempre que exista previo acuerdo entre ellos y se trate de las soluciones más ventajosas de entre las presentadas.

Artículo 113. Desarrollo del sistema en caso de adjudicatario no propietario

1. Cuando la ejecución se atribuya a quien haya formulado iniciativa o alternativa sin tener la condición de propietario de suelo, el desarrollo del sistema se ajustará a las siguientes reglas:

a) El adjudicatario asume la ejecución urbanística, en calidad de promotor, conforme al convenio urbanístico y a la oferta efectuada a los propietarios del suelo.

b) Al Municipio le corresponde la dirección, supervisión y control de la ejecución.

c) La gestión de la actividad podrá llevarse a cabo:

1º. Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución.

2º. A través de entidad urbanística constituida al efecto, a la que podrán incorporarse los propietarios de suelo que lo deseen.

d) La atribución y definición del sistema determina la iniciación del procedimiento expropiatorio en beneficio del adjudicatario, respecto de los terrenos de aquellos propietarios que no acepten la oferta de compra, ni se incorporen al sistema.

2. El adjudicatario promotor estará habilitado para incorporar a la gestión, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a cualquier propietario de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de liberación del terreno de que se trate de la expropiación.

3. Cuando algunos propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución rechacen expresa o tácitamente las ofertas

de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario, a fin de poder ocupar los terrenos, podrá solicitar del Ayuntamiento la urgente ocupación de los mismos.

4. Cuando los propietarios se incorporen al sistema, la Administración actuante a instancia del adjudicatario levantará acta, en la que se especificará:

a) Lugar y fecha de otorgamiento.

b) Administración actuante.

c) Delimitación del suelo de que se trata.

d) Propietarios que se incorporen al sistema, terrenos y bienes incluidos en el ámbito de actuación, el sector o la unidad o unidades de ejecución que aportan, describiendo la situación registral, superficie y aprovechamiento urbanístico que corresponde a todos y cada uno de ellos y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo dicho aprovechamiento.

El acta levantada se unirá al Proyecto de Reparcelación con el acuerdo de los propietarios protocolizado notarialmente.

Con base en lo anterior, el promotor de la iniciativa está legitimado para su presentación. La Corporación municipal deberá dar el trámite establecido legalmente.

La legitimidad de la iniciativa viene avalada por poseer más del 50% de la superficie del Ámbito Delimitado,

Finca nº	Superficie Incluida
244	18.707,49 m²
7001	9.969,18 m²
7002	4.322,14 m²
7005	2.753,09 m²
7007	8.462,79 m²
7009	15.794,21 m²
7012	10.239,54 m²
Total	70.248,44 m²

Que representa el 51,28 % de las superficies de las parcelas, 136.984,61 m² sin contar con la superficie de la Vía Pecuaria que a estos efectos no computa.

Por otra parte, como además las fincas que incorpora la iniciativa incluyen los 9.075 m² del Sistema General adscrito, la superficie alcanza los 79.232,44 m² que también supera el 50% de la superficie del Sector Total de 149.423,00 m².

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR S-1
TALAMANACA DEL JARAMA

VÍAS PECUARIAS Y PROPIEDADES CATASTRALES

E. 1:2.500

5.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

5.1. Legislación Estatal.

La legislación estatal viene conformada por los siguientes textos:

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los párrafos y apartados que continúan vigentes en virtud de lo establecido por la Disposición Derogatoria única de la Ley 6/1998.

5.2. Legislación Autonómica.

La legislación autonómica está constituida por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

5.3. Normas Subsidiarias.

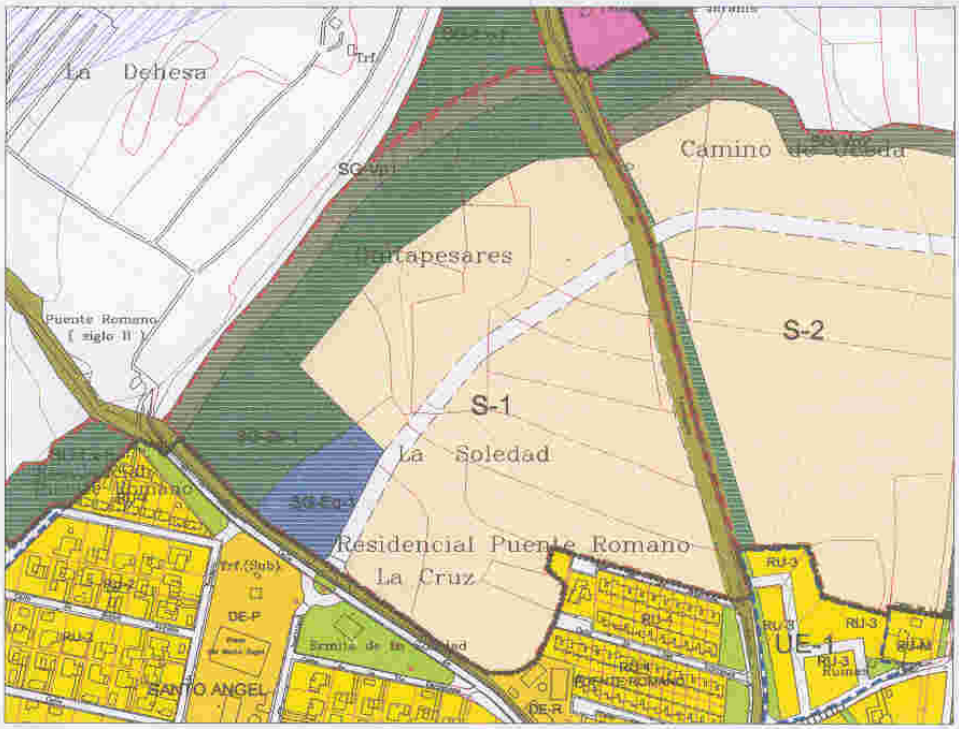
El planeamiento general al que se somete el Plan Parcial está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Talamanca de Jarama, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Las determinaciones esenciales que afectan al Sector S-1 aparecen sintéticamente recogidas en la ficha de desarrollo incorporada en dichas Normas Subsidiarias que se incorporan en las tres páginas siguientes.

Para el desarrollo del Sector este Plan Parcial adopta las cifras netas definidas en la citadas Fichas, esto es:

Nº de Viviendas:	**209 viviendas.**
Aprovechamiento Total:	**41.838 m² c**

ÁMBITO Y DELIMITACIÓN



Leyenda

SUELO URBANIZABLE

- Límite de Sector
- Red viaria propuesta
- Residencial
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Sistema General de Carreteras
- Sistema General de Vías Pecuarias (nuevo trazado)
- Sistema General de Espacios libres
- Sistema General de Equipamientos e Infraestructuras

Observaciones Vinculantes:

REVISIÓN N.N.S.S. de TALAMANCA DE JARAMA

S 1

Ficha de Ordenación

Suelo Urbanizable nº 1

ARVAIZ CONSULTORES

DTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE

NORMAS SUBSIDIARIAS	TALAMANCA DE JARAMA
Fecha: 2004	FICHA URBANÍSTICA ORDENACIÓN

ÁMBITO URBANÍSTICO	S -1

1.- DATOS GENERALES DEL ÁMBITO	
Superficie del Ámbito	**149.423 m2**
Tipo de ámbito urbanístico....	**No consolidado**
Antigüedad	

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano.....	
Urbanizable.....	x
No Urbanizable	

3.- CALIFICACIÓN-ORDENANZA DE APLICACIÓN	A definir por Plan Parcial

4.- CONDIC. ESPECÍFICAS ORDENACIÓN		5.- ZONIF. Y DOTACIONES	Superf.	Titular
Aprovechamientos		**Sistemas Generales**	29.168 (1)	Ayto/CAM
Densidad bruta.....	**14 viv/Ha**	Red Viaria		
Nº máximo de viviendas.....	**209**	Parques y jardines		
Nº Viviendas existentes		Equipamientos		
Edificabilidad máxima.....	**41.838 m2**	**Sistemas Interiores**		
Aprovechamiento municipal ...	**10%**	Anex. del Reglamento		
Condiciones de Ordenación		Red viaria	(2)	Ayto.
Tipología de edificación		Z. Verde Pública	(2)	Ayto.
Parcela mínima		Equipto. Públicos	(2)	Ayto.
Altura máxima		**Áreas Lucrativas**		
Ocupación máxima		Residencial		Priv.
Retranqueos a calle		Terciaria-Comercial		
Retranqueos a lindero		Industrial		
Uso principal.....	**Residencial**	Equipto. Privados		

6.- PLANEAMIENTO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO		
Tipo de Documento		**Plazo Máximo**
Actuación Directa por el Planeamiento vigente		
Alineación Individualizada.....		
Estudio de Detalle.....		
Plan de Reforma Interior.....		
Proyecto de Actuación Urbanística		
Plan Parcial de Ordenación.....	**x (2)**	**2 años**
Proyecto de Parcelación.....		
Proyecto de Urbanización.....	**x**	**1 año**
Proyecto de Obras de Urbanización.....		
Proy. de Edificación y Urbanización conjunto		

7.- EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN		Ámbito de la actuación
Por Convenio.....		
Compensación.....	**x**	**La totalidad del ámbito**
Cooperación		**Ejecución completa**
Expropiación		
Ejecución forzosa		

8.- DOCUMENTOS DE GESTIÓN EXIGIDOS		
Tipo de documento		**Plazo máximo**
Proyecto de Compensación.....		
Proyecto de Reparcelación.....	**x**	**3 meses**
Acta Administrativa.....		
Escritura Pública de Cesión.....		
Reparcelación Voluntaria.....		
Proyecto de Expropiación		

Ámbito: S -1

9.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN

Tipo de Obra	Conexiones exteriores	Urb.interior	Plazo
Accesos	x		
Red Viaria	x		
Abastecimiento de agua	x		
Saneamiento y depuración	x		
Energía Eléctrica	x		
Alumbrado Público	x		
Gas		**Completa**	**8 años**
Telefonía	x		
Ajardinamiento			
Mobiliario urbano			
Señalización	x		
Otros Servicios			

10.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Recepción de Obras de Urbanización ..... Fecha.....

Conservación Urbanización		Servicios Urbanos	Particular	Públicos
Particular	x	Abastecimiento agua		x
Municipal		Alumbrado Público	x	
Duración de la obligación		Recogida basuras		x
- Indefinida	x	Limpieza calles	x	
- Temporal		Cuidado de jardines	x	
Procedimiento de Conservación		Limpieza de colectores	x	
- Comunidad de Propietarios				
- Entidad de Conservación	x			

11.- AUTORIZACIONES EXIGIBLES

Organismos	Conceptos	Conexiones	Interior
Jefatura de Carreteras	Alineaciones de edificación		
	Accesos		
	Ocupaciones		
	Cruces carreteras		
Comisaría de Aguas	Vertidos Residuales		
	Deslinde y protección de cauces		
Compañía Eléctrica	Capacidad de Suministro	x	x
Vías Pecuarias	Alineaciones y deslindes	x (3) (4)	
	Ocupaciones		
	Urbanización		
Cía. Telefónica	Conexión	x	x
Servidumbres de paso y acueductos			
Agua municipal o Canal de Isabel II y Depuración		x	x

12.- OBSERVACIONES VINCULANTES

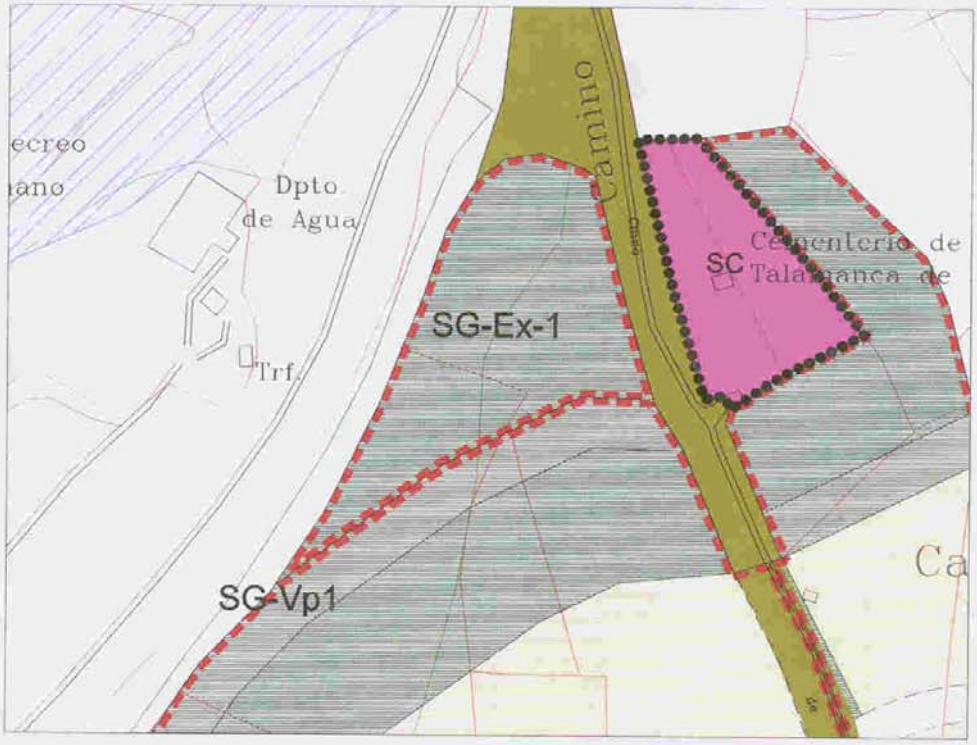
(1) El Sector tiene adscritos los Sistemas Generales SG-Vp-1, SG-Zv-1, SG-EQ-1, que suman 20.093 m2 y 9.075 m2 correspondientes a los Sistemas Generales Exteriores SG-Ex-1, SG-Ex-6 y SG-Ex-7, que serán adscritos por el Ayuntamiento según sus prioridades en el momento de tramitarse el desarrollo del Sector, con un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,28 m2/m2.

(2) La superficie neta de la apropiación privada será del 50% de la superficie bruta del Sector, correspondiendo el resto a cesiones al Ayuntamiento cuyo uso deberá definirse en el Plan Parcial de Ordenación, incluyendo en este último la superficie residencial municipal, cuya cuantía no puede superar el 10% del aprovechameinto lucrativo del Sector. El Plan Parcial preservará los grupos de arbolado existentes dentro de las zonas verdes, debiendo existir una franja de, al menos, 15 metros de ancho en el límite oeste del Sector junto al caz, y en los alrededores del cementerio. También contemplará el viario principal que une los sectores, deberá tener un ancho mínimo de 16 metros y de 12 metros los viarios radiales compartidos con los sectores colindantes, de estos últimos le corresponde al Sector la ejecución del 50% de las obras de urbanización, así como el 100% de la rotonda de acceso ubicada en la parte sur del Sector. Así como participar con su repercusión en los costes de la ejecución de las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración.

(3) Todos los instrumentos de desarrollo urbanístico, deben ser informados por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

(4) Previo a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá estar aprobada la Modificación de Trazado de vías pecuarias.

ÁMBITO Y DELIMITACIÓN



Leyenda

SUELO URBANIZABLE

- Límite de Sector
- Red viaria propuesta
- Residencial
- Industrial

SISTEMAS GENERALES

- Sistema General de Carreteras
- Sistema General de Vías Pecuarias (nuevo trazado)
- Sistema General de Espacios libres
- Sistema General de Equipamientos e Infraestructuras

Observaciones Vinculantes:

REVISIÓN N.N.S.S. de TALAMANCA DE JARAMA

S.G.E. 1

Ficha de Ordenación

Sist. Gral. Exterior nº 1

ARVAIS CONSULTORES

DTO. URBANISMO Y MEDIOAMBIENTE

Hoja 1

NORMAS SUBSIDIARIAS	TALAMANCA DE JARAMA
Fecha: 2004	FICHA URBANÍSTICA ORDENACIÓN

ÁMBITO URBANÍSTICO	SG-EX-1

1.- DATOS GENERALES DEL ÁMBITO	
Superficie del Ámbito	10.030 m2
Tipo de ámbito urbanístico....	
Antigüedad	

2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Urbano.....	
Urbanizable.....	x
No Urbanizable	

3.- CALIFICACIÓN-ORDENANZA DE APLICACIÓN	Zonas Libres

4.- CONDIC. ESPECÍFICAS ORDENACIÓN		5.- ZONIF. Y DOTACIONES	Superf.	Titular
Aprovechamientos		**Sistemas Generales**	10.030 (1)	Ayto/CAM
Densidad bruta.....		Red Viaria		
Nº máximo de viviendas.....		Parques y jardines	10.030 (1)	Ayto/CAM
Nº Viviendas existentes		Equipamientos		
Edificabilidad máxima.....	2.808 m2	**Sistemas Interiores**		
Aprovechamiento municipal ...	10%	Anex. del Reglamento		
Condiciones de Ordenación		Red viaria		
Tipología de edificación		Z. Verde Pública		
Parcela mínima		Equipto. Públicos		
Altura máxima		**Áreas Lucrativas**		
Ocupación máxima		Residencial		
Retranqueos a calle		Terciaria-Comercial		
Retranqueos a lindero		Industrial		
Uso principal.....		Equipto. Privados		

6.- PLANEAMIENTO EXIGIDO PARA EL DESARROLLO		
Tipo de Documento		**Plazo Máximo**
Actuación Directa por el Planeamiento vigente		
Alineación Individualizada.....		
Estudio de Detalle.....		
Plan de Reforma Interior.....		
Proyecto de Actuación Urbanística		
Plan Parcial de Ordenación.....	X (1)	2 años
Proyecto de Parcelación.....		
Proyecto de Urbanización.....		
Proyecto de Obras de Urbanización.....		
Proy. de Edificación y Urbanización conjunto		

7.- EJECUCIÓN Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN		Ámbito de la actuación
Por Convenio.....		
Compensación.....	x	La totalidad del ámbito
Cooperación		Ejecución completa
Expropiación		
Ejecución forzosa		

8.- DOCUMENTOS DE GESTIÓN EXIGIDOS		
Tipo de documento		**Plazo máximo**
Proyecto de Compensación.....		
Proyecto de Reparcelación.....	X	3 meses
Acta Administrativa.....		
Escritura Pública de Cesión.....		
Reparcelación Voluntaria.....		
Proyecto de Expropiación		

Fecha: 2004 Hoja 2

Ámbito: SG-EX-1

9.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN			
Tipo de Obra	Conexiones exteriores	Urb.interior	Plazo
Accesos Red Viaria Abastecimiento de agua Saneamiento y depuración Energía Eléctrica Alumbrado Público Gas Telefonía Ajardinamiento Mobiliario urbano Señalización Otros Servicios			

10.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS			
Recepción de Obras de Urbanización		Fecha	
Conservación Urbanización	Servicios Urbanos	Particular	Públicos
Particular Municipal **Duración de la obligación** - Indefinida - Temporal **Procedimiento de Conservación** - Comunidad de Propietarios - Entidad de Conservación	Abastecimiento agua Alumbrado Público Recogida basuras Limpieza calles Cuidado de jardines Limpieza de colectores		

11.- AUTORIZACIONES EXIGIBLES			
Organismos	Conceptos	Conexiones	Interior
Jefatura de Carreteras	Alineaciones de edificación		
	Accesos		
	Ocupaciones		
	Cruces carreteras		
Comisaría de Aguas	Vertidos Residuales		
	Deslinde y protección de cauces		
Compañía Eléctrica	Capacidad de Suministro		
Vías Pecuarias	Alineaciones y deslindes	x	
	Ocupaciones		
	Urbanización		
Cía. Telefónica	Conexión		
Servidumbres de paso y acueductos			
Agua municipal o Canal de Isabel II y Depuración			

12.- OBSERVACIONES VINCULANTES
(1) Se adscribirá a los Sectores S-1, S-2. y S-3 en función de las prioridades municipales y el orden en que se desarrollen. Asignándole en todo caso un coeficiente de edificabilidad bruto de 0,28 m2/m2.

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

6.1 Las condiciones de las Normas Subsidiarias y la realidad del Plan Parcial.

Las Normas Subsidiarias en el ámbito del Sector S-1 establecen como criterios de ordenación del mismo los expresados en la Ficha gráfica anterior con las siguientes puntos de partida son:

1. Ámbito y delimitación.

Como ya se ha expresado en el Capítulo 3, se ha adoptado, de conformidad con el Ayuntamiento, que el límite Oeste se defina por el límite de la propiedad municipal, recogida en el Plano nº 4.

Se mantienen los otros límites en justa interpretación de la Cartografía, sin modificar las posibles afecciones a las Vías Pecuarias, pues sólo la correspondiente a la del Camino del Cementerio, Vía Pecuaria nº 7, tiene los ya mencionados 3.363,39 m² dentro del Sector.

2. Edificabilidad.

Según ha sido expuesto el Plan Parcial adopta como Edificabilidad la recogida en la Ficha de las Normas Subsidiarias de 41.838 m²c.

3. Número de Viviendas.

Análogamente el Plan Parcial adopta la cifra total de 209 viviendas las cuales quedan perfectamente justificadas con la aplicación de los criterios de que las Redes Locales sean, en todo caso, o zonas verdes o equipamiento. En este caso, como se indica posteriormente todos son zonas verdes.

4. Estructura Viaria.

Las Normas Subsidiarias definen un viario Estructurante que de un servicio de conexión a todos los sectores que en el caso del S-1 parte al Oeste de una Rotonda, exterior al ámbito y que con razado levemente quebrado conecta con el Sector S-2.

El Plan Parcial, siguiendo el grado de libertad que atribuyen las NN.SS. y respetando los puntos de conexión ha ajustado levemente el trazado para permitir un desarrollo del Sector más regular.

Tanto este viario central como el que sustituye, por ampliación, al Camino del Cementerio que es un viario de separación entre Sectores, se consideran pertenecientes a la Red General Viaria.

5. Los Sistemas Generales.

Las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias pueden aparecer como equívocas en su representación gráfica, porque, como recoge la primera página de la Ficha, y el Plano nº 2 de este Plan Parcial, se dan algunas circunstancias que pueden conducir a error.

En primer lugar, se utiliza una trama única para definir el Sistema General de Espacios Libres pero que es coincidente con la parte estructurante de las Zonas Verdes del Plan Parcial.

Así, la franja paralela a la Vía Pecuaria de nueva creación, tiene la misma trama que el Sistema General, situado junto al Puente Romano, pero, sin embargo, la tercera página de la Ficha, en el Apartado **12 Observaciones Vinculantes** establece:

> *El Plan Parcial preservará los grupos de arbolado existentes dentro de las zonas verdes, debiendo existir una franja de, al menos, 15 metros de ancho en el límite oeste del Sector junto al caz, y en los alrededores del cementerio.*

Por lo tanto, en aplicación del Articulo 1.11 de las Normas Urbanísticas de las NN. SS. que establece los criterios de interpretación:

> *En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en el caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que en el texto se desprendiera una interpretación contraria.*

La franja citada es, y debe ser, una zona verde de Plan Parcial, y tener un ancho de 15 metros.

Considerando la interpretación de la intencionalidad de las Normas Subsidiarias, hay que destacar que los ámbitos o zonas de trama que efectivamente las Normas Subsidiarias establecen como Sistema General, viene delimitadas, con independencia de la trama con anotaciones expresas: SG-Eq-1; SG-Zv-1; SG-Vp-1 y SG-Ex1.

Por otra parte el dimensionado de los Sistemas Generales no es el que pudiera deducirse de los planos, sino de la cuantía total precisa contenida en la Ficha del Sector, o en las de los Sistemas Generales Exteriores.

Así en el mencionado apartado **12. Observaciones Vinculantes** se expresa que el Sector tiene adscritos, más correcto sería “incluidos”, los Sistemas Generales SG-Eq-1; SG-Zv-1; SG-Vp-1, que suman 20.093 m².

La interpretación que realiza el Plan Parcial de estos Sistema Generales, por cambio de escala, es la siguiente:

SG-Eq-1	6.758,16 m²
SG-Zv-1	9.584,51 m²
SG-Vp-1	9.657,15 m²

Cuya suma es de 25.999,82 m², muy superior a la definida en la ficha.

6. Las Vías Pecuarias.

Como ha sido expresado parte de la Vía Pecuaria nº 7, Camino del Cementerio, se encuentra dentro del Sector y que según las determinaciones de las Normas Subsidiarias debe ser sustituida por la "variante" de Vía Pecuaria Prevista.

La superficie determinada para el SG-Vp-1 es de 9.657,15 m², de las cuales deben considerarse los 3.363,39 m² como existentes, los ya citados de la parte de Vía Pecuaria interior, por lo que el resto de la Superficie del Sistema General SG-Vp-1 deberá ser cedida por el Plan Parcial.

De mantenerse el régimen de SS GG. de las Normas, los 6.293,76 m² de diferencia, serían considerados como Sistema General a ceder dentro de los mecanismos propios de obtención de estos Sistemas dentro del régimen habitual del Suelo Urbanizable.

6.2. Las condiciones de la Ley 9/2001.

La entrada en vigor de la Ley 9/2001, y la obligatoriedad del cumplimiento de la Disposición Transitoria CUARTA, 1.a), que establece:

> *1. Las disposiciones de la presente Ley sobre CESIONES a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:*
>
> *a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las CESIONES previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las CESIONES que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.*

La aplicación de dicho artículo sobre la edificabilidad del Sector ofrece las siguientes cifras.

Edificabilidad Total 41.838 m²

Redes Supramunicipales:

20 m² s. / 100 m² c.	8.368 m²

Redes Generales (SS. GENERALES):

Verde 20 m²/100 m²	8.368 m²
Dotacional 30 m²/100 m²	12.552 m²
Viario 20 m²/100 m²	8.368 m²

Redes Locales:

30 m²/100 m²	12.552 m²
(Mínimo 50% verdes)	6.276 m²

7.- ORDENACIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL.

7.1.- Criterios Adoptados y Ordenación Propuesta.

A partir de la consideración expresada en el apartado anterior y la superposición de regulaciones de las Normas Subsidiarias y del artículo 36 de la Ley 9/2001, se ha considerado acometer una ordenación que permita resolver una solución del Sector adecuada.

Debe hacerse la observación general de que aunque estos apartados se refieren a los conceptos de Redes, las Normas Subsidiarias, aprobadas, hay que entender que por razón de las Disposiciones Transitorias de la Ley 9/2001, utiliza los conceptos de Sistemas Generales.

Unos, los Sistemas, y otras, las Redes, se establecen con carácter complementario de manera tal que las Redes que deben cumplir los estándares de los Artículos 36, Redes Generales y Locales, y 91, Redes Supramunicipales, siempre respetando los parámetros o determinaciones que a este respecto contuviera el planeamiento general, en este caso las Normas Subsidiarias.

1. Redes Supramunicipales.

La necesidad de establecer las Redes Supramunicipales para dar cumplimiento a las previsiones del Ley 9/2001, en las que nos encontramos que, por una parte la previsión de la nueva Vía Pecuaria es, indudablemente una Red Supramunicipal, pero en las superficies hay que hacer una consideración.

Por una parte, ya se ha comentado, hay una Vía Pecuaria dentro del ámbito del Sector, correspondiente con el Camino al Cementerio, que tiene una superficie de 3.363,39 m²

Por otra, las Normas Subsidiarias tienen planteada una Vía Pecuaria que se establece como “variante” de todas las Vías Pecuarias que originalmente acudían al centro del pueblo, y que al consolidarse como urbano y no existir movimiento de ganado hasta el interior pierden el significado.

La zona prevista para al nueva Vía Pecuaria tiene un superficie de 9.657,15 m², pero como dentro del ámbito existe una Vía Pecuaria existente con superficie de 3.363,39 m², a los efectos del cumplimiento de los estándares determinados por el Artículo 91 de la Ley 9/2001, sólo pueden computar **6.293,76 m² de RS-VP** como aportación, cesión, del Sector a las Redes Supramunicipales.

Así mismo, el la Ley 9/2001 establece que de las Redes Supramunicipales, una tercera parte del total de cesión obligatoria debe ser destinado a Viviendas públicas de Integración Social.

En el caso del presente Plan Parcial de los 8.368 m² exigibles, la tercera parte 2.789,33 m² deben reservarse para al uso de Viviendas de Integración Social **VIS.**

La superficie que el Plan Parcial reserva para este uso es de **2.852,00 m² de RS-VIS**, ligeramente superior al mínimo exigido.

En consecuencia el Plan Parcial se encuentra con la doble obligación de ceder 6.293,76 m² de Vía Pecuaria más 2.852,00 m² de VIS. con un resultado total de 9.145,76 m² que supera el mínimo exigido de 8.368 m²

2. Las Redes Generales.

1. Viario.

Entre las determinaciones de las Normas Subsidiarias definen como Viarios Estructurantes, el Viario Central con un ancho mínimo de 16 metros, incluye una parte mínima del principio de la rotonda, al Oeste, como conexión entre sectores y el Suelo Urbano Consolidado.

El viario principal anterior, considerado como Red General, mantiene los puntos de conexión exactos definidos por las Normas Subsidiarias, tanto al Sur-Oeste, con el arranque de la Rotonda, como al Este, para su conexión con el Sector S-2.

Además el trazado del viario que sustituye al Camino del Cementerio que está compartido con el Sector S-2. se considera estructurante y se integra en la Red General.

Uno y otro tienen la condición de Red General de Viario. y su superficie total de **RG-Viario de 9.327,79 m²**

2. Zonas Verdes.

Las Normas Subsidiarias contemplan, de manera explícita, dos reservas de Sistemas Generales, hoy Redes Generales, de Zonas Verdes, una Exterior de 10.030 m², según su ficha, que pertenece a la propiedad promotora, pero no entra en el cómputo del Plan Parcial; y el SG-Zv-1, espacio libre de uso público, situado en el ángulo más próximo al Puente Romano, y que cumple al doble función de Sistema General de Zonas Verdes y de área de Protección de Puente Romano que tiene consideración de BIC.

La superficie definida por dicha reserva supera el mínimo que se exige para esta Red, por cuanto el ámbito delimitado por las Normas Subsidiarias tiene una superficie de **9.584,51 m² de RG-Zv,** por lo que las cesiones del Plan Parcial superan los mínimos establecidos por la Ley que son de 8.368 m²

3. Dotacional.

A continuación de la zona anterior, por le borde del límite Oeste del Sector las Normas Subsidiarias establecen el SG-Eq-1, Sistema General de Equipamiento que queda rematado por el Viario Estructurante que atraviesa el Sector.

El Plan Parcial establece para la Red General Dotacional, además de la definida por las Normas, con 6.758,16 m², otros dos ámbitos en zonas en contacto con el suelo urbano. Las dos junto a la Urbanización de Puente Romano, una con 3.121,41 m² y la otra en el vértice del Sector con 3.051,77 m². Esta última está separada del límite del Sector para permitir la formación de una acera de 1,50 metros en la calle Jazmines que remata con sólo el bordillo de la calzada.

Por lo tanto la Previsión total de la Red General Dotacional **RGD 12.931,34 m²**, ligeramente superior a los 12.552 m² exigibles.

3. Las Redes Locales

La Ficha del Sector S-1 establece la condición de que las zonas verdes que correspondan al desarrollo del Plan Parcial se establezcan en una franja paralela a la nueva Vía Pecuaria prevista, en los términos ya expresados.

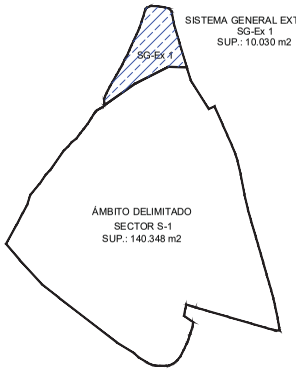
Para ello cumpliendo el mínimo de anchura determinado por la Ficha del Sector, de 15 metros, a los efectos de su cómputo como Zona Verde las proporciones que establece para esta zona verde el Plan Parcial permite la inserción de un círculo inscrito de 30 metros de diámetro, y con una superficie de 7.989,58 m²

La exigencia de superficie de Redes Locales total es de 12.552 m² de los cuales al menos el 50% deben ser zonas verdes.

El Plan Parcial ha optado porque la totalidad de estas Redes Locales sean zonas verdes, para ello delimita otra zona verde de gran dimensión y de proporciones regulares con una superficie de 4.203,20 m².

Y por último hay una zona de juego de niños, inscribible un círculo de 12 metros de diámetro, con una superficie de 411,99 m²

La suma total de las zonas verdes de la Red Local es de **RL-Zv 12.604,77 m²** superior al mínimo exigido



(*): El Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en sesión celebrada el 30 de niviembre de 2006, tomó el acuerdo de asignar el Sistema General SG-Ex 1 al Sector 1, hasta el límite imputable de 9.075 m2.

- VIA PECUARIA EXISTENTE
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED GENERAL DOTACIONAL
- RED GENERAL ZONAS VERDES
- RED LOCAL ZONAS VERDES
- RED SUPRAMUNICIPAL – VÍA PECUARIA
- RED SUPRAMUNICIPAL – VIS
- RED GENERAL VIARIO
- LÍMITE VIARIO
- C.T. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- 1 NÚMERO DE MANZANA
- PARCELACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR S-1

TALAMANCA DE JARAMA, MADRID

REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES, LOCALES E INFRAESTRUCTURAS

Uso	Superficie (m2s)
LUCRATIVO	
Residencial (unifamiliar (V.U.))	65.575,30 m

	Aprovechamiento
VU - 1.1	20.700,00 m²c
VU - 1.2	5.600,00 m²c
VU - 2	12.320,00 m²c
VU - 3	7.200,00 m²c
Total	41.825,00 m²c

TOTAL LUCRATIVO 65.575,30 m

NO LUCRATIVO		
REDES		
REDES SUPRAMUNICIPALES (RS)		
VIA PECUARIA	RS-VP	9.657,15
	computable	6.293,76
	no computable	3.363,39
VIVIENDAS DE INTEGRACION SOCIAL (VIS)	RS-VIS	2.852,00
		12.509,15
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		Computables 9.145,76
REDES GENERALES (RG)		
VIARIO	RG-VIARIO	9.327,79
EQUIPAMIENTO	RG-Eq-1	6.758,18
	RG-Eq-2	3.121,41
	RG-Eq-3	3.051,77
	Total	12.931,36
VERDE	RG-Zv-1	9.584,51
TOTAL REDES GENERALES		31.843,66
REDES LOCALES (RL)		
VERDE	RL-Zv-1	7.989,58
	RL-Zv-2	4.203,20
	RL-Zv-3	411,99
	Total	12.604,77
TOTAL REDES LOCALES		12.604,77
		54.957,56
TOTAL REDES		Computables 53.594,17
INFRAESTRUCTURAS		
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	CT-1	16,08
	CT-2	16,02
	Total	32,10
VIARIO LOCAL		17.779,04
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		17.811,14
TOTAL NO LUCRATIVO		74.772,70
AMBITO DELIMITADO		140.348,00
		10.030,00
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO SG-Ex1		9.075,00
	TOTAL S-1	149.423,00

PLAN PARCIAL SECTOR S-1

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

FASE
■ APROB. INICIAL ☐ APROB. PROVISIONAL

FECHA: ABRIL – 22

PLANO DE ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES

PLANO Nº: 5

ESCALA: 1 / 1.000

0 10 20 40 50

PROMOTOR: AVANCE URBANO S. L.

ANDRÉS TORIBIO RANZ

ARQUITECTO:

JUAN ZUMÁRRAGA ZUNZUNEGUI

7.2. Otras determinaciones.

En este **Sector S-1**, la solución de ordenación propone los siguientes criterios de diseño:

1.- Definir la estructura general a partir del Viario Estructurante, que ajustando su trazado, permite componer un elemento central, con un tramo recto suficiente de dimensión como para poder organizar toda la estructura viaria, básicamente rectangular, con un sólo viario que debe adaptarse como paralelo a la calle del Polideportivo.

2.- Mantener, como ya se ha comentado, la reserva de Red Supramunicipal de Vía Pecuaria, por el borde Oeste del Sector, y localizar la reserva de Viviendas de Integración Social en extremo Este-Norte del Sector. Las superficies como ya se ha comentado superan los mínimos exigidos por la Ley. Se les aplica la Calificación de **RS-VP** y la de **RS-VIS** respectivamente

3.- Mantener en la posición definida por las Normas Subsidiarias el Sistema General de Zonas Verdes que cumple con exceso la dimensión mínima exigida por el Artículo 36 de Ley como Red General de Zonas Verdes, que junto las zonas verdes de carácter local, ya comentadas se les asigna la Ordenanza nº 3, Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes, **RG-Zv** y **RL- Zv.**

4.- Mantener la localización de la Red Dotacional prevista complementada con los ámbitos descritos. Se les asigna la Ordenanza nº 2, Red General Dotacional, Dotación Pública, **RG-Eq.**

5.- El resto de la superficie de las manzanas, cuya superficie es inferior al 75% de la superficie del ámbito, se destina a viviendas unifamiliares de diversa dimensión de parcelas, de edificabilidad y de tipología, agrupada, pareada y aislada. Se les asignan diversas Ordenanza **VU** que se diferencian según las clases **1.1**, **1.2**, **2** y **3**.

Según se recoge en el Artículo 8.1 de la Normativa Urbanística (Ordenanzas), que regula la Ordenanza **VU**. Vivienda Unifamiliar, Ordenanza nº 1, se establece la relación de la página siguiente por Manzana con las siguientes características, superficie, tipo de Ordenanza, número de viviendas y superficies construida por tipo y total por tipos.

Manzana	Superficie Superficie m²	Tipo Ordenanza	nº de viviendas Viviendas	Superficie por tipo	Total m²c
1	3.300,00	VU-1.1	14	180	2.520
2	2.850,00	VU-1.1	6	180	1.080
		VU-2	4	220	880
3	2.850,00	VU-1.1	6	180	1.080
		VU-2	4	220	880
4	5.150,00	VU-2	14	220	3.080
5	5.150,00	VU-2	14	220	3.080
6	5.150,00	VU-1.1	16	180	2.880
		VU-1.2	4	200	800
7	5.232,03	VU-1.1	20	180	3.600
		VU-1.2	1	200	200
8	1.360,95	VU-2	4	220	880
9	2.561,93	VU-2	8	220	1.760
10	1.263,33	VU-2	4	220	880
11	5.387,63	VU-1,1	16	180	2.880
		VU-1.2	1	200	200
12	4.800,00	VU-3	12	240	2.880
13	4.800,00	VU-3	12	240	2.880
14	3.900,51	VU-3	6	240	1.440
		VU-2	2	220	440
15	4.601,62	VU-1.1	12	180	2.160
		VU-2	2	220	440
16	4.841,48	VU-1.1	16	180	2.880
		VU-1.2	2	200	400
17	2.375,82	VU-1.1	9	180	1.620
Total	**65.575,30 m²**		**209**		**41.820 m²c**

Como la edificabilidad total es de 41.820, y las parcelas pueden tener variaciones de superficie la asignación de la edificabilidad no se establece según un índice de

Edificabilidad por metro cuadrado de superficie de parcela, sino que se asigna en metros cuadrados construidos por tipo de vivienda y grado o tipo de ordenanza.

A estos efectos:

Tipo VU-1.1 se asigna una edificabilidad de	180 m² c.
Tipo VU-1.2 se asigna una edificabilidad de	200 m² c.
Tipo VU-2 se asigna una edificabilidad de	220 m² c.
Tipo VU-3 se asigna una edificabilidad de	240 m² c.

La superficie de las parcelas mínimas y tipología edificatoria, según tipos es la siguiente:

Tipo 1.1	220 m²	Adosada o pareada
Tipo 1.2	300 m²	Adosada o pareada
Tipo 2	300 m²	Aislada o pareada
Tipo 3	400 m²	Aislada o pareada

7.3. La Ordenación en Cifras. Cuantificación del Plan Parcial.

Como continuación de los criterios y propuestas de ordenación que se han ido exponiendo en los apartados anteriores, el resultado final, expresado en cifras, y comparado con las exigencias de las reservas obligatorias, ofrece el resultado siguiente:

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR

Superficie delimitada sobre la topografía:	**140.348,00 m²**
Superficie adscrita	**9.075,00 m²**
Total Sector	**149.423,00 m²**

Edificabilidad Total 41.838 m²*

***** No se consumen más que 41.820 m²

Redes Supramunicipales:

	Exigidas	**Propuestas**
20 m² s. / 100 m² c.	8.368 m²	
	(1/3 = 2.798 m² VIS)	
Vía Pecuaria (computables)		6.293,76 m²
Viviendas de Integración Social		2.852,00 m²
		9.145,76 m²
Vía Pecuaria no computable		**3.363,39 m²**

Redes Generales:

	Exigidas	**Propuestas**
Verde 20 m²/100 m²	8.368 m²	**9.584,51 m²**
Dotacional 30 m²/100 m²	12.552 m²	**12.931,34 m²**
Viario 20 m²/100 m²	8.368 m²	**9.327,79 m²**

Redes Locales:

	Exigidas	**Propuestas**
30 m²/100 m²	12.552 m²	
Total Zona Verde Local		**12.604,77 m²**

Infraestructuras.

Centros de Transformación	**36,10 m²**
Viario Local	**17.779,04 m²**

SUPERFICIE TOTAL CON DESTINO PÚBLICO	**74.772,70 m²**
SUPERFICIE DE MANZANAS RESIDENCIALES	**65.575,30 m²**
TOTAL ÁMBITO DELIMITADO	**140.348,00 m²**
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**9.075,00 m²**
TOTAL SECTOR	**149.423,00 m²**

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR
Edificabilidad de Usos Lucrativos:

Viviendas Tipo 1.1	115 viv. x 180 m²c /viv	=	20.700 m²c
Viviendas Tipo 1.2	8 viv. x 200 m²c /viv	=	1.600 m²c
Viviendas Tipo 2	56 viv. x 220 m²c /viv	=	12.320 m²c
Viviendas Tipo 3	30 viv. x 240 m²c /viv	=	7.200 m²c

Total Uso Lucrativo Vivienda Unifamiliar **41.820 m²**
(Cantidad inferior a los 41.838 m² permitidos)

Se establece el compromiso de ceder al Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, libre y gratuitamente, la superficie de suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento derivado del cumplimiento del artículo 96 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El resumen general de todo lo citado, es el siguiente:

PLAN PARCIAL SECTOR S-1

TALAMANCA DE JARAMA. MADRID

REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES, LOCALES E INFRAESTRUCTURAS

Usos			Superficie (m2s)
LUCRATIVO			
	Residencial Unifamiliar (V.U.)		65.575,30 m^2
		Aprovechamiento	
	VU - 1.1	20.700,00 m^2c	
	VU - 1.2	1.600,00 m^2c	
	VU - 2	12.320,00 m^2c	
	VU - 3	7.200,00 m^2c	
	Total	**41.820,00 m^2c**	
		TOTAL LUCRATIVO	**65.575,30 m^2**

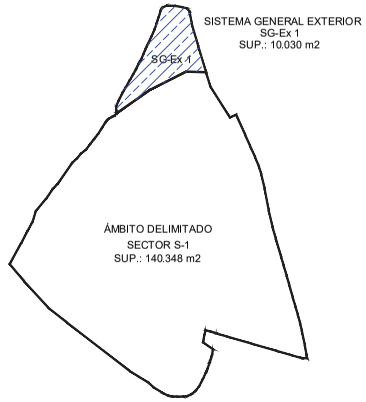
NO LUCRATIVO			
REDES			
REDES SUPRAMUNICIPALES (RS)			
	VIA PECUARIA	**RS-VP**	**9.657,15**
		computable	6.293,76
		no computable	3.363,39
	VIVIENDAS DE INTEGRACION SOCIAL (VIS)	**RS-VIS**	**2.852,00**
			12.509,15
		TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	Computables 9.145,76
REDES GENERALES (RG)			
	VIARIO	**RG-VIARIO**	**9.327,79**
	EQUIPAMIENTO	**RG-Eq-1**	6.758,16
		RG-Eq-2	3.121,41
		RG-Eq-3	3.051,77
		Total	**12.931,34**
	VERDE	**RG-Zv-1**	**9.584,51**
		TOTAL REDES GENERALES	**31.843,64**
REDES LOCALES (RL)			
	VERDE	**RL-Zv-1**	7.989,58
		RL-Zv-2	4.203,20
		RL-Zv-3	411,99
		Total	**12.604,77**
		TOTAL REDES LOCALES	**12.604,77**
TOTAL REDES			**56.957,56**

	Computables 53.594,17

INFRAESTRUCTURAS		
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	**CT-1**	18,08
	CT-2	18,02
	Total	**36,10**
VIARIO LOCAL		17.779,04
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS	**17.815,14**

TOTAL NO LUCRATIVO	**74.772,70**

ÁMBITO DELIMITADO	**140.348,00**
	10.030,00
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO SG-Ex1	**9.075,00**
TOTAL S-1	**149.423,00**



(*): El Ayuntamiento de Talamanca de Jarama, en sesión celebrada el 30 de niviembre de 2006, tomó el acuerdo de asignar el Sistema General SG-Ex 1 al Sector 1, hasta el límite imputable de 9.075 m2.

- VIA PECUARIA EXISTENTE
- LÍMITE DEL SECTOR
- RED GENERAL DOTACIONAL
- RED GENERAL ZONAS VERDES
- RED LOCAL ZONAS VERDES
- RED SUPRAMUNICIPAL – VÍA PECUARIA
- RED SUPRAMUNICIPAL – VIS
- RED GENERAL VIARIO
- LÍMITE VIARIO
- C.T. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- 1 NÚMERO DE MANZANA
- PARCELACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR S-1

TALAMANCA DE JARAMA. MADRID

REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES, LOCALES E INFRAESTRUCTURAS

REDES			
REDES SUPRAMUNICIPALES (RS)			
VIA PECUARIA		RS-VP	9.657,15
		computable	6.293,76
		no computable	3.363,39
VIVIENDAS DE INTEGRACION SOCIAL (VIS)		RS-VIS	2.852,00
		TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES	12.509,15
			Computables 9.145,76

REDES GENERALES (RG)			
VIARIO		RG-VIARIO	9.327,79
EQUIPAMIENTO		RG-Eq-1	6.758,16
		RG-Eq-2	3.121,41
		RG-Eq-3	3.051,77
		Total	12.931,34
VERDE		RG-Zv-1	9.584,51
		TOTAL REDES GENERALES	31.843,64

REDES LOCALES (RL)			
VERDE		RL-Zv-1	7.989,58
		RL-Zv-2	4.203,20
		RL-Zv-3	411,99
		Total	12.604,77
		TOTAL REDES LOCALES	12.604,77

		56.957,56
TOTAL REDES		Computables 53.594,17

PLAN PARCIAL
SECTOR S-1

AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

FASE
■ APROB. INICIAL ☐ APROB. PROVISIONAL

FECHA: ABRIL – 22

PLANO DE ORDENACIÓN
REDES SUPRAMUNICIPALES, GENERALES Y LOCALES

PLANO Nº: 5.1

ESCALA: 1 / 1.000
0 10 20 40 60

8.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

8.1 Red viaria

De acuerdo con el plano 7. Red Viaria, las calles que forman parte de la Red General y Local son:

Viario central que tiene un ancho de 16 metros, compuesto de dos aceras de 1,80 metros, dos bandas de aparcamiento de 2,20 metros, con alcorques para la plantación de árboles y una doble calzada con ancho de 8 metros.

El otro Viario de la Red General, el que sustituye al Camino del Cementerio, al estar definido en las Normas a caballo entre este Sector y el Sector S-2, con ancho mínimo de 12,75 metros, está trazado hasta el límite del Sector mediante una acera de 1,50 metros, una calzada, para una sola dirección, de 4 metros y una mediana de 3 metros, total 8,50 metros de ancho que, cuando lo complete el resto de la sección el Plan Parcial del Sector S-2 , aunque no dejara más que una cazada de 4 metros y una acera de 1,5 metros (esto es sin incrementar la mediana) la sección total sería de 14 metros.

El Viario Local está básicamente formado por viarios de 10 metros de ancho total con una calzada de 6,00 metros, una acera de 1,50 metros y otra de 2,50 metros en la que se insertan alcorques de 1,00 metro junto a los bordillos. La existencia de numeras entradas, o pasos de vehículos, impedirá el aparcamiento en muchos de los espacios.

En dos tramos de corta dimensión se han utilizado viarios de coexistencia de de seis metros de ancho, al Sur frente al Polideportivo.

Quedará prohibida la colocación de bocas de riego en los viales para el baldeo de los mismos.

8.2. Previsiones de aparcamiento

El artículo 36 de la Ley 9/2001 establece la obligatoriedad de reservar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, siempre en el interior de la parcela.

8.3. Saneamiento y evacuación

La nueva red de saneamiento debe ser separativa (las aguas residuales y pluviales circularan por distintos colectores), tal y como recomienda en su artículo 28.3 de las Normas del Plan Hidrológico del Tajo. El Plan Parcial prevé la disposición de una red independiente de recogida y transporte de todas las aguas de lluvia del Sector hasta el CAZ de riego, propiedad municipal, que tiene su trazado sensiblemente paralelo al límite norte del Sector, y a aproximadamente 30 m de éste. De esta manera se garantiza que las aguas de lluvia del Sector no carguen con ningún tipo de caudal por pequeño que este pueda ser, la red de conducción y alivio preexistente.

Para diseñar el trazado de la red más conveniente es preciso tener en cuenta la distribución de la población, las condiciones topográficas del terreno, el nivel freático del lugar, el aumento posible de la población por sus distintas zonas, la ubicación de los cauces naturales más cercanos y demás características hidrológicas locales. En zonas urbanas la red debe discurrir por las calles, buscando que pueda accederse fácilmente durante la explotación, preferentemente se situarán en los ejes de éstas. El diseño de la red viene condicionado por la orografía, de manera que por la suave pendiente hacia el oeste utiliza el viario central como eje de las recogidas principales de aguas y se diversifica según la red.

Las pendientes de las redes de alcantarillado se ajustan en lo posible al perfil del viario, para evitar sobre excavaciones excesivas. En los casos donde exista una superposición de ambas redes, la de aguas residuales será la más profunda.

No se instalarán cámaras de descarga en los ramales iniciales debido a la prohibición existente al respecto por parte del Canal de Isabel II.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del Sector. Por este motivo, se dispondrán en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales.

Contradiciendo las indicaciones de las NN.SS. en su capítulo 5. Normas Generales de Urbanización, y más concretamente en su apartado 5.2.4 Características de las redes de saneamiento y alcantarillado, se ha tomado la decisión de emplear tuberías de P.V.C. corrugado en vez de las de hormigón centrifugado, debido a que la topografía del Sector, con muy poca pendiente, hacen desaconsejable su empleo por posibles atascos debidos a un coeficiente de rugosidad mucho más alto que el del P.V.C. y por tanto menor velocidad de arrastre.

La documentación complementaria, mas precisa y exhaustiva, para dar cumplimiento al RD 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, se aporta en al Anexo I del presente Plan Parcial.

El Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de alcantarillado del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, a una serie de prescripciones.

La recepción de la red la red de saneamiento al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

Red de aguas negras. Punto de Conexión a la Red General de Saneamiento.
Las pendientes y el trazado de la red de aguas negras se ajustan en lo posible al trazado viario y a su rasante para evitar sobre excavaciones excesivas.

El diámetro mínimo de los colectores se establecerá en Ø 300 para evitar atascos.
No se incorporarán a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Con fecha 28 de septiembre de 2005 se firmó entre el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama y el Canal de Isabel II una Adenda al Convenio de Gestión Técnico-Comercial del Servicio de Distribución para la ejecución de infraestructuras hidráulicas. En dicha Adenda se tuvieron en cuenta las necesidades de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para los desarrollos previstos en suelo urbanizable, entre los que se incluye el Sector S-1 (ver ESTUDIO ECONÓMICO). En esta Adenda se contempla la construcción de una nueva EDAR en la misma parcela que la actual, que aumentará la capacidad de depuración y cambiará el proceso de depuración de filtro verde al de aereación prolongada.

El Canal de Isabel II ha finalizado en 2013 las obras de mejora en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Talamanca de Jarama. Las obras, consistieron en la sustitución de los tratamientos llamados "blandos" y que depuran las aguas de este municipio.

En este sentido, la nueva depuradora dispone de un pretratamiento, decantación para caudales aliviados, tratamiento biológico mediante fangos activos de baja carga con reducción de nutrientes. Respecto a los lodos generados, estos se espesarán y deshidratarán mediante centrifugación.

El emisario de aguas residuales mantiene el trazado del viario central. El punto de conexión con el Red General de Saneamiento municipal ha sido consensuado con el Ayuntamiento, y se ha establecido en la intersección entre las calles Trajano y Vía Augusta, siendo su trazado, desde que abandona el límite del Sector, por la calle Cordel de La Soledad hasta la intersección con la calle Trajano, y por esta hasta la intersección con la Vía Augusta. El caudal de aguas negras calculado es absorbido por

la red municipal hasta el emisario que garantiza el transporte por gravedad de estos efluentes de aguas negras hasta la EDAR de Talamanca de Jarama.

Con respecto a la conexión de los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal, de acuerdo con lo recogido en el citado Estudio de Diagnosis y Plan Director, se deberán ejecutar y poner en servicio previamente a la conexión de la red de alcantarillado del Sector, aquellas actuaciones que se puedan considerar necesarias.

La EDAR de Talamanca se encuentra al límite de su capacidad, por lo que el caudal vertido generado por el Sector S-1 podrá ser tratado en una futura ampliación de la capacidad de tratamiento a realizar en la EDAR de Talamanca de Jarama.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se incorporen a la red de saneamiento se ajustarán en el proyecto de urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan Parcial. El caudal resultante se tomará como caudal máximo de aguas residuales a incorporar.

Se ha solicitado nueva viabilidad al CYII. El punto de conexión consensuado con el Ayto. es válido para el cumplimiento del requerimiento del CYII en cuanto a la conexión con la EDAR. El CYII indica que la conexión debe realizarse en un punto aguas abajo del último aliviadero existente en el sistema de colectores al que se conecte.

La definición más concreta en cuanto a trazado, diámetros y conexión con la Red Municipal Existente se encuentra en el plano los Planos nº 8-2: Red de Saneamiento RESIDUALES, y nº 8-2a Red de Saneamiento RESIDUALES. Conexión Red Municipal.

Red de aguas pluviales. Punto de vertido a cauce público.

La red de aguas pluviales se diseña siguiendo las pendientes naturales el terreno y las pendientes de la red viaria, funcionando todo el conjunto por gravedad desde el ámbito objeto de este estudio hasta el punto de vertido.

El diámetro mínimo de los colectores se establecerá en Ø 300, salvo en las acometidas domiciliarias y en los sumideros de los viales. En estos se ha considerado también los aportes generados aguas arriba del Sector S-1.

La velocidad de la red debe fijarse entre valores límites mínimos (será de 0,20 m/s a caudal mínimo y de 0,50 m/s a caudal medio) y máximos. (< 5,0 m/s en caudal máximo). En materiales poco erosionables (Poliéster, PVC, Polietileno, etc.) este valor puede superarse, en momentos puntuales, en un 20 %.

Se ha considerado como material el PVC. por ser ligero e inerte a las aguas agresivas y a la corrosión de las tierras.

La Red de Aguas Pluviales vierte, como se ha dicho anteriormente, al CAZ de riego de la Comunidad de Regantes, que tiene su trazado sensiblemente paralelo al límite norte del Sector, y a aproximadamente 30 m de éste.

Como parte de la red interior, se deberá ejecutar un tanque anti-DSP con el que se eviten vertidos de primer lavado de aguas de lluvia y que conectará con la red de alcantarillado municipal.

La red de aguas pluviales se definirá completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerán los puntos de vertido de las aguas a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación de los caudales totales, cuyo valor y diseño se calculará en el Proyecto de Urbanización.

Se incorporará a la documentación que conforme el Proyecto de Urbanización, que desarrolle el presente Plan Parcial, como se ha indicado anteriormente, la correspondiente resolución de de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales a cauce público, así como la autorización de actuaciones en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía.

En ese sentido y respecto a la gestión de las aguas pluviales y sus especificaciones técnicas y administrativas sobre autorizaciones de vertidos o aliviaderos a cauce público y afección a los distintos dominios deberán cumplirse las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo, que son las que se enumeran a continuación:

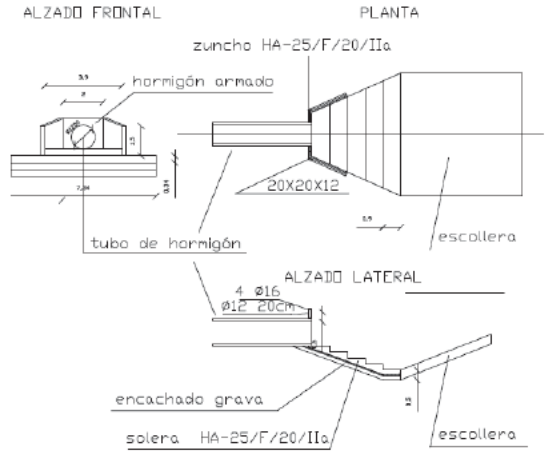
- No se afectará negativamente al cauce.
- Los cauces que mantendrán de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal. No se afectarán sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- Los colectores a ejecutar deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

El proyecto de urbanización incluirá las infraestructuras necesarias para la reutilización de las aguas pluviales generadas en el sector para el riego de las zonas verdes.

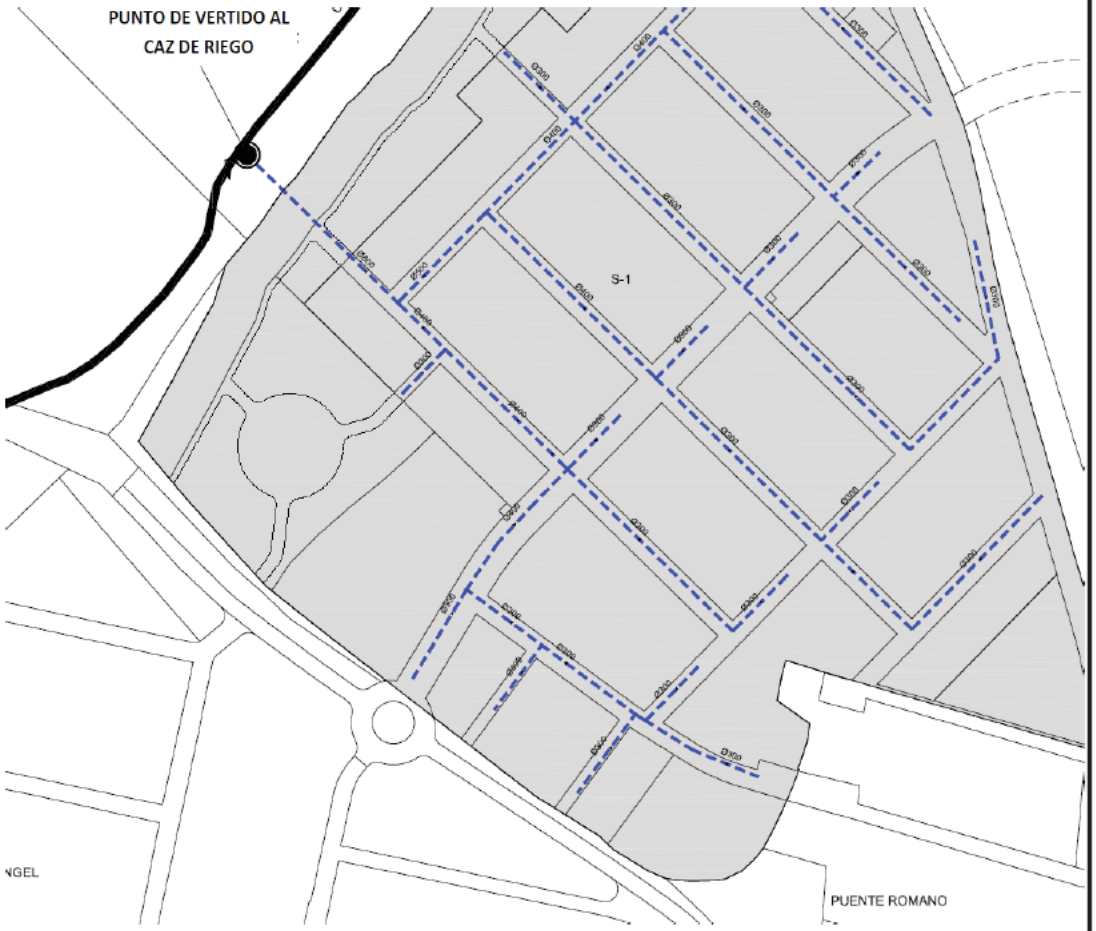
El proyecto de urbanización deberá incluir la justificación de la no existencia de infraestructuras antiguas de captación de agua para riego.

La definición más concreta en cuanto a trazado, diámetros y conexión al caz de riego se encuentra en el plano los Planos nº 8.1: Red de Saneamiento PLUVIALES, y nº 8.1a Red de Saneamiento PLUVIALES. Punto de Vertido. Así como en el plano que se adjunta a continuación.

DETALLE CONEXIÓN



PROPUESTA DE PUNTO DE CONEXIÓN DE LA RED DE PLUVIALES DEL SECTOR S-1 DE TALAMANCA DE JARAMA AL CAZ DE RIEGO



	PLAN PARCIAL SECTOR S-1. TALAMANCA DE JARAMA (MADRID)	FECHA: **FEBRERO de 2018**	TÍTULO DEL PLANO: **RED DE PLUVIALES. PUNTO DE CONEXIÓN**

8.4 Abastecimiento de agua

El agua potable del municipio de TALAMANCA DEL JARAMA, es suministrada por el canal de ISABEL II (CYII).

La conexión se realiza en el punto/s indicado/s por los servicios técnicos del Canal de Isabel II, tal y como se a adjunta en el ANEXO VIII del presente Plan Parcial.

El Abastecimiento de agua se realiza desde una tubería de aducción Ø300 existente en el camino Cordel de la Soledad; desde aquí se ejecutarán dos conducciones de Ø200 (al ser el vial mayor de 15,00m de anchura) de fundición dúctil (FD), que seguirá el viario estructurante previsto en la ordenación, hasta el límite oriental de la actuación, donde se dejerá prevista la conexión con el tramo final de anillo a ejecutar por el Sector S-2.

El trazado de la red será, conforme se define en las Normas para el abastecimiento de agua del Canal de Isabel II, en forma de red mallada en la medida que sea posible, pasando a una red ramificada en fondos de saco y en viales que sean limítrofes con los límites del sector al no ser posible cerrar la conducción. Los diámetros varían entre Ø150 mm. para la red principal y Ø80 mm. para la red secundaria.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras redes por las distancias mínimas recogidas en las Normas de abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de distribución de agua potable que se incluya en el Proyecto de Urbanización, deberá cumplir las Normas para el Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II y remitirse a la División de Conformidades Técnicas para su aprobación.

No se instalarán bocas de riego en viales, por prohibición del Canal de Isabel II. En consecuencia y siempre que se cumplan las Normas vigentes sobre incendios, se instalarán hidrantes con una separación máxima de 200 m., a efectos de su utilización por parte de los equipos municipales de la limpieza de viales.

En el caso de que alguna tubería existente se viera afectada por las obras de urbanización, deberá retranquearse a dominio público a cargo del promotor. Si esta tubería fuera el Ramal C-1 del Sistema de Torrelaguna de Ø800 mmFD, se deberá poner en contacto con el Departamento de Redes Este y con la División de Gestión Patrimonial del Canal de Isabel II para la obtención de
los permisos y licencias oportunos.

El Canal de Isabel II condicionará la recepción de la red de distribución y su conexión al sistema general de abastecimiento a la puesta en servicio previa de las infraestructuras objeto de la Adenda al Convenio de Gestión de infraestructuras

hidráulicas firmado entre el Canal y al Ayuntamiento, y que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector S-1.

Las redes de riego de Zonas Verdes serán independientes de las de abastecimiento y cumplirán la Normativa del Canal de Isabel II.

La definición del trazado de la red de abastecimiento de agua, se encuentra en el plano RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (plano 9).

El Canal de Isabel II, S.A. condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de distribución de agua para consumo humano del Sector S-1 de Talamanca de Jarama, a una serie de prescripciones.

Condicionantes para la recepción de la red:
La recepción de la red de distribución de agua de consumo humano, así como la conexión de ésta al Sistema General de Infraestructuras adscrito al Canal de Isabel II, S.A., quedará condicionada a la puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del ámbito.

8.5. Energía eléctrica

A la Compañía Eléctrica se le ha solicitado por escrito el suministro de energía para el Sector S-1. La carta de conformidad al suministro de la Cía Eléctrica junto con el punto de conexionado a la red existente se adjuntan en el ANEXO III del presente Plan Parcial.

Para las necesidades de demanda eléctrica del Sector S-1 se realizará la acometida en Media Tensión en 20 KV y se dispondrán 2 Centros de Transformación. Desde los cuadros de B.T. de los Centros de Transformación saldrán las líneas de distribución de energía eléctrica para la alimentación de los armarios de protección y medida de todas y cada una de las parcelas para viviendas unifamiliares, alumbrado público y los demás servicios de la Urbanización.

La conexión al anillo de M.T. 20 KV. se realizará a través del Centro de Transformación Puente Romano existente. La acometida en 20 KV. al primero de los centros de transformación , se realizará con un terno de cable seco 12/20 KV. de Al, HEPRZ1, de sección 1x240 mm². Ambos Centros se unirán con un terno de cable seco 12/20 KV. de Al. HEPRZ1 de sección 1x240 mm², para después volver a cerrar el anillo con un terno de cable seco 12/20 KV. de Al. HEPRZ1 de sección 1x240 mm².

La acometida subterránea en M.T. 20 KV. se realizará con un terno de cable seco 12/20 KV, DHZ1. de 1x240 mm². y su longitud será de 593 metros hasta el primer centro de transformación. Tendrá su origen en la conexión con la línea de media tensión existente, alimentará al primero de los centros de transformación y desde el cual se alimentará el segundo centro con un terno de cable seco 12/20 KV, DHZ1. de 1x240 mm² de longitud 176 metros y desde este segundo centro de transformación se

cerrará el anillo volviendo a enlazar con un terno de cable seco 12/20 KV, DHZ1. de 1x240 mm². de longitud 769 m. con el C.T. existente, quedando así la instalación dentro del anillo de M.T. 20 KV. de IBERDROLA.

Protección de elementos eléctricos. En el caso de que sean necesarias instalaciones eléctricas auxiliares complementarias, se atenderá a las condiciones técnicas establecidas por la normativa vigente (RD 1432/2008, D 40/1998) y en la medida de lo posible, favorecer el soterramiento del mayor número de tendidos.

8.6. Alumbrado público.

El alumbrado tiene por objeto garantizar la circulación cómoda y segura de vehículos y peatones, así como ser un elemento caracterizador del espacio urbano.

Se han considerado niveles de iluminancia y de características del Alumbrado.

Por una Parte, los Viarios de la Red General, Viario Central, can báculos alternados en las dos aceras, y Camino del Cementerio se establecen báculos con lámpara de 250 W, y el resto de los viarios, con alumbrado en una sola de las aceras, y zonas verdes con columnas con luminaria esférica y lámpara de 150 W.

El Cetro de Mando se localiza en la zona verde central por lo que el equilibrio de la red queda garantizado.

Asimismo, se estima necesario que las instalaciones de alumbrado se diseñen de tal forma que no se produzcan emisiones hacia arriba o hacia las zonas de vegetación colindantes.

8.7. Red de Telefonía.

Se recoge el esquema de la Red de Telefonía que cumpliendo con la normativa vigente en la materia se prevé en red enterrada para dar servicio a todas las parcelas previstas.

8.8. Determinaciones de carácter Medioambiental.

- Para el control de la emisión de gases y partículas contaminantes procedentes de los motores de combustión interna de las máquinas móviles no de carretera se aplicará la normativa vigente al respecto.

- Se verificará la impermeabilización de todas las instalaciones de evacuación o de almacenaje de líquidos y lixiviados.

- Se controlará la existencia de zonas de vertido o de acumulación de materiales fuera de los espacios destinados a tal finalidad.

- No se afectarán las zonas húmedas próximas y se dotarán a los drenajes transversales y longitudinales de estructuras que faciliten el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.

- Vegetación de nueva implantación. Se incorporarán medidas que eviten la plantación especies alóctonas de carácter invasor, se debería reflejar en este Plan que las especies a utilizar en plantaciones o reforestaciones no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

- El Ayuntamiento deberá contemplar indicadores de vigilancia de plagas en todos los ámbitos de desarrollo urbano.

- Dada la proximidad del Sector a espacios naturales protegidos se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes con el fin de evitar la fragmentación de los espacios naturales, uniéndolos mediante corredores verdes y apoyándose en los cursos de agua existentes y sus riberas.

  En este sentido se evitará cualquier afección a la flora y fauna del ecosistema ribereño y de su entorno de influencia haciendo hincapié en los posibles hábitats protegidos que pudiese albergar.

Madrid - Talamanca de Jarama octubre de 2022

El Técnico redactor.

Fdo. Paloma Sánchez Blasco
Colegiado 10623 CITOP

AVANCE URBANO S. L.

Fdo. Andrés Toribio

■PLAN PARCIAL■
SECTOR S-1
AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Objeto 4
1.2 Contenido documental..... .4
1.3 Ámbito de aplicación 5
1.4 Vigencia 5
1.5 Efectos 5
1.6 Revisión y Modificación 5
1.7 Normas de Interpretación 6

2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

2.1 Ordenación Pormenorizada. Zonificación. 8
2.2. Ordenación Pormenorizada, Ordenación de Volúmenes 9
2.3. Derechos y Deberes de los propietarios. 9

3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

3.1 Condiciones generales para su desarrollo 10
3.2. Tipos de Planes y Proyectos..... 10
3.3 Formulación y Tramitación de los Instrumentos de planeamiento..... 10

4. ORDENENZAS REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1 Regulación de Usos. 11
4.2. Tipos de Usos 11
4.3 Clasificación de los usos 12
4.4 Condiciones Particulares de las Viviendas. 15
4.5 Condiciones particulares del uso comercial 16
4.6 Condiciones particulares de los garajes. 18
4.7 Condiciones particulares de los usos de equipamiento. 18
4.8 Condiciones particulares de los espacios libres 19

5. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

5.1 Condiciones generales para la ejecución y conservación de la Urbanización. 21
5.2. Condiciones técnicas de los elementos de urbanización. 22
5.3 Diseño y características de la Red Viaria 23
5.4 Características de la red de distribución de agua. 26
5.5 Características de las redes de saneamiento.. 27
5.6 Condiciones de las redes de Energía Eléctrica 29
5.7 Características de alumbrado público. 29
5.8 Características de la red de Telefonía. 31
5.9 Características de las Redes de Gas. 31
5.10 Plantación de Arbolado, Jardinería y Mobiliario Urbano. 31

6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

6.1 Objeto. 34
6.2 Parámetros que definen la edificación 34
6.4. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad…..... 36
6.5.Condiciones de posición de la edificación dentro de las parcelas 39
6.6 Tipología de edificación. 40
6.7 Conceptos que describen la edificación 41
6.8 Condiciones generales de diseño de la edificación 47
6.9 Condiciones generales higiénico - sanitarias. 51
6.10 Condiciones generales de uso. 52

7. ORDENENZAS PARTICULARES.

7.1 Ordenanza 1. Vivienda Unifamiliar. 55
7.2 Ordenanza 2. Red General Dotacional Dotación Pública 59
7.3 Ordenanza 3. Sistema General de Espacio Libre y Zonas Verdes 62
7.4 Ordenanza 4. Viviendas de Integración Social..... 64
7.5 Ordenanza 5. Vías Pecuarias……..... 65

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

1. Es objeto del presente Plan Parcial definir la ordenación pormenorizada del ámbito del Sector S-1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talamanca de Jarama que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid.

2. El presente Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y las condiciones para su desarrollo fijadas por las Normas particulares de Suelo Urbanizable, Capítulo 9 de las Normas Urbanísticas, concretadas en la Ficha correspondiente de dicho Sector S-1, copia de la misma, tres hojas, se incluye en la Memoria, siendo además de obligado cumplimiento la regulación de Carácter General de las Normas Urbanísticas, Capítulos 2. Régimen urbanístico del suelo; 4. Normas Generales de los usos urbanísticos; 5. Normas Generales de urbanización; y 6. Normas Generales de la edificación.

ARTÍCULO 1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL.

1. El Plan Parcial, consta de los siguientes documentos:

a) MEMORIA, de Información y Ordenación

Contiene el diagnóstico urbanístico del sector con las determinaciones de las Normas Subsidiarias y establece los objetivos y criterios que han determinado la adopción de las distintas decisiones en lo relativo a la ordenación y ejecución del mismo.

b) INFORME previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de Saneamiento.

c) PLANOS de Información y Ordenación Pormenorizada.
Constituyen la expresión gráfica del contenido y determinaciones del Plan Parcial.

d) ORGANIZACIÓN y Gestión de la Ejecución.

e) NORMAS Urbanísticas (ORDENANZAS)

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Parcial con el carácter de Ordenanzas de Usos, Edificación y Urbanización, comunes a todas las zonas de Usos Pormenorizados, y específicas para cada uno de ellos. Se corresponden con los recogidos en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan Parcial es de aplicación en la totalidad del ámbito del Sector S-1, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talamanca de Jarama

ARTÍCULO 1.4. VIGENCIA.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ARTÍCULO 1.5. EFECTOS.

1. El presente Plan Parcial, así como los Estudios y Proyectos que lo desarrollan, una vez entren en vigor, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

2. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del presente Plan Parcial y de los Estudios y Proyectos que lo desarrolle, así como a solicitar por escrito información del Régimen Urbanístico aplicable a una finca.

3. El Plan Parcial y los Estudios y Proyectos que lo desarrolle obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

4. La ejecutoriedad del planeamiento implica que, desde su entrada en vigor, quedan declarados de utilidad pública las obras en ellos previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el planeamiento al dominio y uso público, así como todas las superficies de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establezcan.

ARTÍCULO 1.6. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1. Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en el art. 68 de la Ley 9/2001, de 17 de junio del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante Ley 9/01, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

2. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación o intervención territorial, de los previstos en la Ley 9/01, que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la revisión o modificación de las determinaciones de este Plan para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación o intervención.

3. En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan Parcial con base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento Pleno por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y disposiciones concordantes de la Comunidad de Madrid.

4. Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes según lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

5. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento que se modifica. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar éstas.

ARTÍCULO 1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen el Plan Parcial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. La Memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

B. Los Planos de ordenación a escala 1:1.000 o 1:2.000, expresan gráficamente el modelo resultante de la ordenación establecida y las condiciones de la red viaria y de los servicios urbanísticos. Todos los Planos con representación en planta tienen la base topográfica.

C. Las Ordenanzas que regulan tanto a nivel general como en cada una de las zonas de ordenanza las condiciones de aprovechamiento, ordenación, usos, ejecución de la edificación, urbanización, etc.

D. En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor denominador). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 2.1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ZONIFICACIÓN

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente el Plan Parcial establecen la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación, reflejándose en el Planos nº 5 Zonificación y Alineaciones, a escala 1:1000, nº 5.1 Redes Supramunicipales, Generales y Locales, a escala 1:1000, y las Áreas de aplicación de cada una de las Ordenanzas y Grados que regulan cada ámbito de aplicación en el Plano nº 6 de Usos Pormenorizados, Ordenación y Gestión, a escala 1:1.000.

2. Los terrenos destinados a reservas dotacionales satisfacen los módulos de reserva establecidos tanto en la Ley 9/2001. Se precisan pormenorizadamente, por lo tanto, las Redes Generales (en las NN.SS. Sistemas) como las Redes Locales.

3. Las Redes Supramunicipales, se reservan dentro del ámbito del Sector. Se considera como Red Supramunicipal a la reserva de suelo para las Viviendas de Integración Social, y la Reserva de “Variante” de Vía Pecuaria.

4. De conformidad con la asignación de Usos Pormenorizados adoptados por el Plan Parcial considera las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Red Supramunicipal, Viviendas de integración Social	**RS-VIS**
- Red Supramunicipal Vía Pecuaria	**RS-VP**
- Red General Dotacional Pública	**RGD**
- Red General de Espacios Libres	**RGL**
- Red de Zonas Verdes locales	**RLV**
- Ordenanzas Residenciales Unifamiliares de las que se establecen las siguientes:	**VU-1.1** **VU-1.2** **VU-2-1** **VU-2.1** **VU-3**

5. Los Planos de Zonificación y de Usos Pormenorizados identifican individualizadamente cada zona de las distintas ordenanzas de aplicación.

ARTÍCULO 2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. La pormenorización de la ordenación de volúmenes se llevará a cabo mediante los Proyectos Unitarios de edificación, o Estudios de Detalle, que se realicen, sobre la Parcelación definitiva que contemple el Proyecto de Reparcelación y de Equidistribución, en cada uno de los ámbitos y parcelas por aplicación de las determinaciones de las presentes ordenanzas, procediendo a su vez a concretar los espacios libres de uso privado.

ARTÍCULO 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1. Constituyen deberes de los propietarios los establecidos en la Ley estatal 6/98 y en la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid consistiendo básicamente en: ceder los terrenos destinados al dominio y uso público que el presente Plan Parcial establece, ceder libre y gratuitamente los terrenos donde se pueda materializar la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la Administración en virtud de la legalidad vigente (artículo 96 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid) o de convenios voluntarios con ella, incorporarse a la Iniciativa y constituirse en Junta de Compensación a efectos de: equidistribuir las cargas y beneficios a través del oportuno Proyecto de Reparcelación y urbanizar a su costa la totalidad del ámbito incluyendo la parte proporcional de sistemas generales necesarios.

2. El derecho de los propietarios cumplidores de los deberes anteriores es el porcentaje de aprovechamiento tipo que la atribuye la legalidad vigente o los convenios voluntarios que pudieran suscribirse entre administración y particulares.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. El desarrollo y ejecución de este Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que para cada suelo se establecen en sus Ordenanzas y cuyas delimitaciones se definen en los Planos de Ordenación.

2. El desarrollo y ejecución de la urbanización completa del ámbito corresponde a la Junta de Compensación, en su caso, en virtud del sistema de actuación elegido para su ejecución.

3. El desarrollo de cada ámbito lucrativo se realizará mediante el oportuno Proyecto de Edificación y Estudios de Detalle.

ARTÍCULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

1. El desarrollo de este Plan Parcial se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

2. La ejecución del presente Plan Parcial se realizará utilizando alguno de los Proyectos legalmente regulados, como son los siguientes:

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Actividades.
- Otros Proyectos.

ARTÍCULO 3.3. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

Los Estudios y Proyectos que desarrollen el contenido de este Plan Parcial se atendrán a lo regulado en estas Ordenanzas, al marco legal de aplicación en cada caso y momento.

CAPÍTULO 4. ORDENANZAS DE REGULACIÓN DE LOS USOS

ARTÍCULO 4.1. REGULACIÓN DE LOS USOS.

El Plan Parcial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos incluidos en su ámbito a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

ARTÍCULO 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Ordenanzas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

1. **Uso principal o característico.**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario en términos de intensidad y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como relación o porcentaje de él.

2. **Uso complementario.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

3. **Uso compatible**

Es aquel uso que puede coexistir o sustituir al principal en edificio conjunto o independiente

4. **Uso prohibido.**

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ARTÍCULO 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

1. Las presentes Ordenanzas recogen la estructura general de usos de las Normas Subsidiarias, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo, pero sólo aquellos Usos que por su carácter de Principal o Característico, Complementario o Compatible se recogen como posibles en el presente Plan Parcial.

A) USOS RESIDENCIALES.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano de forma permanente.

Pueden ser:

- **Vivienda Unifamiliar VU.**
  Es aquel uso de residencia que corresponde a una única familia.

- **Vivienda Colectiva VC.**
  Es aquel uso de residencia que corresponde a varias familias componiendo el conjunto en régimen de Comunidad.

- **Usos de Residencia Especial**,
  Corresponde a aquel alojamiento humano de personas que no tienen condición de familia, y se agrupan por circunstancias diferentes. Este uso genérico se adscribe a cada uno de los usos de equipamiento en función de las características que tenga la residencia comunitaria.

B) USOS TERCIARIOS

- **Uso comercial CO.**
  Corresponde a los espacios y dependencias destinados a la compraventa o permuta de mercancías. Este uso se refiere al comercio minorista y de carácter comercial, distinguiéndose del comercio de grandes superficies que se regula de acuerdo con los términos establecidos por la regulación autonómica vigente.

- **Uso de oficinas OF.**
  Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades de carácter administrativo o burocrático.

C) USOS DE SERVICIOS.

Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a ubicar los elementos intrínsecos del medio urbano, pueden ser:

- **Equipamientos de Servicios Infraestructurales EI**.
  Correspondiente a todos los espacios, establecimientos destinados a la ubicación de los servicios urbanos:
  a) Depósitos de agua.
  b) Estaciones de bombeo.
  c) Centros de transformación
  d) Depósitos de gas.

D) USOS DE APARCAMIENTO.

Corresponde a los espacios destinados a la estancia de vehículos y pueden ser:

- **Garajes GA**
  Comprende los espacios de aparcamiento ubicados en edificios.

- **Estacionamientos ES**
  Corresponde a los espacios destinados específicamente a aparcamiento en superficie.

E) USOS DOTACIONALES.

Corresponde a todos aquellos espacios y dependencias destinados a proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, pueden ser:

- **Equipamiento Educativo EE**.
  Corresponde a los espacios o dependencias destinadas a las actividades regladas para la formación humana e intelectual de las personas. Se incluyen en este tipo de equipamientos las residencias destinadas a alojamiento de las personas inmersas en este proceso de formación como residencias de estudiantes, colegios mayores, etc.

- **Equipamiento Sanitario ES**.
  Corresponde a los espacios o dependencias destinados a las actividades que prestan servicios médicos.

- **Equipamiento Asistencial EA**.
  Comprende los espacios y dependencias destinadas actividades que promueven el desarrollo y el bienestar social de los ciudadanos, y la orientación y prestación de servicios de entidades y organizaciones colectivas, incluyendo en este tipo de uso los usos residenciales de carácter asistencial, como Residencia de la Tercera Edad, Residencia de Acogida, etc.., en los que el alojamiento queda vinculado permanentemente a la prestación de servicios asistenciales a los ocupantes.

- **Equipamiento Cultural EC**.
  Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de las actividades culturales, y las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

- **Equipamiento Deportivo ED**.
  Corresponde a aquellos espacios y dependencias destinadas a instalaciones de uso deportivas, como
    a) Gimnasios y Polideportivos.
    b) Campos de fútbol

F) USOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Corresponden a aquellos equipamientos que proveen a los ciudadanos de prestaciones específicas que tienen un carácter:

- **Equipamientos Hoteleros**.
  Comprende los espacios y dependencias destinadas a alojamiento transitorio de las personas, como Hoteles y hostales.

- **Equipamientos de Ocio**.
  Comprende los espacios y dependencias destinados a actividades ligadas a la vida de ocio de relación como:
    a) Salas de reuniones.
    b) Establecimientos de comidas y bebidas.

G) ESPACIOS LIBRES

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública o privada.

- **Red Viaria**.

Constituida por los espacios destinados al tránsito de vehículos o peatonal, puede ser:

a) Calles Públicas CP.
  - Principal CP-P
  - Secundario CP-S
  - Interior CP-I

b) Accesos Privados AP.

c) Zonas Peatonales ZP.
- Áreas estanciales ZP-A

- Sendas de paso ZP-S

- **Zonas Verdes**
  Constituida por los espacios ajardinados destinados al disfrute de la población:
  a) Parques Urbanos PU
  b) Zonas Verdes Ajardinadas ZV
  c) Jardines Privados ZP

- **Protegido**
  Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública. Su uso se ajustará a lo dispuesto por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vias Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  a) Vía Pecuaria VP

ARTÍCULO 4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS.

1) Programa mínimo de las viviendas

El programa mínimo de una vivienda, a los efectos de estas normas, debe constar de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, con una superficie útil total de la suma de todas las estancias superior a 40 m2.

Se podrá realizar la estancia-comedor-cocina en una sola pieza, e incluir el propio dormitorio.

2. Condiciones para que se considere vivienda exterior.

Tendrá la consideración de vivienda exterior, y por lo tanto cumplirá las condiciones higiénicas y de seguridad mínimas, aquella vivienda que ocupe la fachada a la calle del edificio con un ancho superior a 3,5 metros, o de frente a patio cerrado, siempre que respete el acceso de bomberos, que tenga situada a más de 6 m de distancia otra edificación y quede a 3 m del lindero de parcela, debiendo tener la pieza habitable situada en esta fachada una superficie útil superior a 12 m2 y se pueda inscribir en ella un diámetro igual o superior a 2,70 m.

3. Piezas habitables en el uso residencial.

Se entiende por piezas habitables aquellas destinadas a dormitorio, estar, comedor o cocina, excluyendo por lo tanto los aseos, vestíbulos, pasillos, tendederos y dependencias similares.
En el caso del Tipo 3 de Residencias Especiales, se incluirán también como piezas habitables todos aquellos espacios que se usen como lugar de trabajo permanente.

4. Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de iluminación, ventilación, servicios e instalaciones, evacuación de humos, dimensiones mínimas y distribución serán las que se regulan en las presentes normas, siendo de aplicación subsidiaria las reguladas con carácter general para las viviendas de protección oficial en la Comunidad de Madrid.

5. Condiciones que deben cumplir los usos compatibles y complementarios al residencial.

No se permitirá ningún uso en un edificio residencial que pueda ser molesto para los vecinos conforme a los criterios que señala la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental , y las condiciones que se regulan en el presente Capítulo.

6. Condiciones de la vivienda protegida

Cuando el planeamiento exija algún tipo de protección de las viviendas, serán de obligado cumplimiento las condiciones que regulen su legislación específica.

7. Residencias comunitarias.

Cualquiera que sea la residencia comunitaria afecta a los usos de equipamiento cumplirá las condiciones de habitabilidad, higiene y servicios previstos en la regulación sobre hospedaje de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 4.5. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL.

Los usos comerciales se ajustarán a la legislación vigente sectorial que les corresponda y cumplirán el Reglamento de Policías y de Espectáculos Públicos, las Normas de Protección de Incendios, y la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

1. **Condiciones específicas de los usos comerciales.**
Los usos comerciales se regirán por las mismas condiciones higiénico sanitarios de los edificios de viviendas y además los señalados en la reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo, así mismo, serán de aplicación las disposiciones establecidas en la orden 3323/1996 de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la Comunidad de Madrid que regula entre otras cosas, las licencias de apertura de grandes establecimientos comerciales.

2. Disposición de accesos.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.
Estas agrupaciones podrán disponer de un solo acceso para el público, si se cumplen las condiciones fijadas para la evacuación por el CPI.

3. Diseño.

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

4. Servicios de Aseo.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada cien (100) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
Las cabinas y los antevestíbulos, que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 x 1,20 metros libres.

5. Carga y descarga.

Se deberá tener en cuenta para cualquier licencia de uso comercial los problemas que se deriven de la carga y descarga de vehículos, estableciendo horarios diurnos para evitar molestias a los vecinos, con la expedición de la correspondiente licencia.

6. Dotación de aparcamientos.
La dotación mínima de usos de aparcamiento de los edificios comerciales será de una plaza por cada 50 m² de superficie útil comercial y en todo caso una plaza por cada 100 m² de superficie edificable.

ARTÍCULO 4.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES.

Corresponde al uso de almacenamiento de vehículos de transporte privado, coches, camiones, camionetas, 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 y fuera de los edificios.

1. **Carácter dotacional.**

Todo aquel aparcamiento que se exige como dotación mínima para cada uno de los usos urbanísticos concretos y, por tanto, vinculados a ellos, que se debe justificar con su existencia dentro de las parcelas edificables, tiene el carácter de dotación de aparcamiento.

- Subtipo **1.-Estacionamiento**
  Si se realiza el aparcamiento al aire libre.
  Categorías
    - Categoría **1ª.-** Estacionamientos en línea.
    - Categoría **2ª.-** Estacionamientos en batería.
    - Categoría **3ª.-** Playas de Estacionamiento.

  Todos los solares podrán destinarse en tanto en cuanto se edifiquen, a estacionamientos dotacionales, mediante la justificación correspondiente de la necesidad.

- Subtipo **2.- Garaje**
  Si se efectúa el aparcamiento dentro de las edificaciones.
  Categorías
    - Categoría **1ª.-** Corresponde a los garajes individuales para un máximo de 5 vehículos y vinculados a una sola vivienda.

2. Características.

Los **estacionamientos** públicos o privados, deben tener las características que se definen en las Normas Generales de Urbanización por su vinculación a la red viaria.
Los **garajes** públicos y privados tendrán las características que se definan en las Normas Generales de Edificación.

ARTÍCULO 4.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE EQUIPAMIENTO.

Cualquiera de los usos de equipamiento establecidos en el ámbito del Plan Parcial cumplirán las Normas establecidas por las Legislaciones y Reglamentos Sectoriales que les afecten, Reglamento de Policías y Espectáculos Públicos cuando tengan este carácter, la Reglamentación General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, las Normas

mínimas para eliminación de barreras arquitectónicas, y las Normas vigentes de Protección de Incendios.

ARTÍCULO 4.8. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres se diferencian genéricamente por su uso principal, aunque en sus diferentes tipos compactan una subdivisión del espacio de tal forma que en las zonas calificadas como redes viarias existan zonas verdes y las zonas verdes se pueden utilizar para el tránsito peatonal o bicicletas.

A.- Tipo de usos libres.

1. TIPO 1 RED VIARIA URBANA.

Corresponde a la red viaria urbana que comunica distintas áreas del núcleo urbano.

2. TIPO 2.- ZONAS VERDES

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

. **Subtipos.**

- Subtipo **2.1.- Áreas Ajardinadas**
  Corresponde a superficies ajardinadas de pequeña entidad, con el carácter de jardines para dotaciones de las unidades vecinales colindantes.

- Subtipo **2.2.- Áreas Peatonales**
  Corresponde a áreas destinadas al tránsito peatonal y a configurar estancias peatonales abiertas.

- Subtipo **2.3.- Área de Juegos Infantiles**

Corresponde a áreas destinadas a la instalación de juegos para niños.

- Subtipo **2.4.- Áreas Libres Deportivas**
  Corresponde a espacios destinados a albergar instalaciones para la práctica deportiva al aire libre.

3. TIPO 3.- PROTEGIDO

Corresponde a aquellos usos de suelo que no son susceptibles de edificación y se destinan a su utilización pública.

- **Vía Pecuaria**
  Su uso se ajustará a lo dispuesto por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Las Vías pecuarias no forman parte de suelos de cesión, zonas verdes o espacios libres. Sobre las Vias Pecuarias no se puede trazar ningún vial o rotonda, ya que dicho uso es incompatible con el art. 43 de la Ley 8/98, de 15 de Junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, donde queda prohibido el asfaltado de las vías pecuarias y el tránsito de vehículos a motor.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTICULO 5.1 CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1. Plazos de urbanización.

El plazo para ejecutar la urbanización se establece pormenorizadamente en la ficha cuya copia se incluye en la Memoria.

2. Alcance de las obligaciones de urbanización.

Las obligaciones de urbanización vienen señaladas en el Capítulo 3º de los artículos 58 y siguientes del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, el artículo 72 de la Ley 9/95 y en el artículo 9 apartado 2 de la Ley 4/84.

3. Procedimientos de Ejecución

Los procedimientos de ejecución de la Urbanización son los que establece el Sistema de Actuación de Compensación.
La ejecución de la urbanización se podrá realizar de forma simultánea con la edificación conforme se regula en el apartado 3.2.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

4. Recepción y cesión de las obras de urbanización.

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.
Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva transcurrido el plazo de un año, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, no siendo posible la recepción definitiva en los supuestos de incumplimiento a los requerimientos municipales.
La recepción definitiva de las obras de urbanización implicará la cesión de todos los elementos que constituyen las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme a lo señalado en el apartado siguiente.

Como el Sistema de Actuación es el de Compensación con carácter previo a la recepción definitiva de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación y debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, y se exigirá la recepción previa de las obras por la propia Junta de

Compensación en los términos previstos en el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
En el caso de que se produzcan ventas de suelo a futuros adquirentes, los Estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación deberán estar tramitados y aprobados con carácter previo a la transmisión efectiva de estos suelos, a los efectos de que conozcan en todo momento sus obligaciones futuras de conservación, sin perjuicio del inicio de su actividad conforme se regula en el apartado siguiente.

5. Conservación de la Urbanización y prestación de Servicios Urbanos.

La conservación de la urbanización se efectuará conforme se regula en la ficha urbanística correspondiente al ámbito urbanístico, y se efectuará:

- Por el Promotor hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.
- Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recibidas las obras y con carácter indefinido y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.
  Las Comunidades de Propietarios y sus representantes tendrán la obligación de constituirse en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, para el mantenimiento y prestación de servicios urbanos en el ámbito de los espacios de dominio y uso público, en el plazo máximo de 6 meses a partir de la aprobación definitiva de las Normas sin perjuicio de que puedan subsistir para la administración mancomunada de propiedades de titularidad privada común.

ARTÍCULO 5.2 CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones técnicas de los elementos de urbanización corresponden únicamente a los que se realicen en los espacios públicos del medio urbano y por aquellos que se realicen en suelo no urbanizable y constituyen elementos de sistemas generales de infraestructuras o redes viarias.

En concreto, estará constituido:

- Por la red viaria pública en suelo urbano o urbanizable.
- Por el sistema de espacios libres y zonas verdes públicas.
- Por los espacios libres en parcelas de equipamientos públicos.
- Y por todas aquellas redes de infraestructuras locales o generales que discurran por terrenos de dominio o de titularidad privada con la correspondiente servidumbre de paso.

ARTÍCULO 5.3. DISEÑO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

1. Diferenciación del tránsito.

El diseño de la red viaria se efectuará con una separación del tránsito peatonal y el de vehículos, de tal forma que se le dé prioridad al peatón en el viario local de distribución y acceso a las edificaciones, y al vehículo en las vías principales de conexión entre las distintas zonas urbanas.

2. Limitaciones de uso y de propiedad.

Las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y su régimen de uso viene regulado por la Ley sobre Tráfico y Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y por la Ordenanza de Circulación del Ayuntamiento. Se tendrán en cuenta las reservas necesarias para la instalación de contenedores con el fin de dar correcto cumplimiento al Plan Autonómico de Residuos de la Comunidad de Madrid.
Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

3. Características de las Sendas para peatones.

Las alineaciones y rasantes de estas sendas se fijan en los distintos planos de ordenación
y su anchura mínima será de 3 metros y su pendiente máxima del 8%.
La pavimentación se realizará de forma uniforme y continúa en toda su longitud, y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.
Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.
En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente por cuneta central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.
Los materiales a utilizar pueden ser variados debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso en verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

El tránsito entre sendas y calles con diferente tipo de nivel restrictivo de acceso se señalizará adecuadamente con el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.
El material de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

4. Elementos ajardinados de vegetación.

Como complemento a las calzadas y aceras, o en los espacios de estancia se podrán disponer zonas restringidas para la vegetación, con la finalidad y ornato y complemento compositivo y estético a la red viaria, ejecutándose su delimitación con bordillos y adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón, con posibilidad de remates de ladrillo cerámico macizo en su color natural o cantos rodados.

5. Calles de coexistencia.

Se trata de calles con bordillo saltable entre el área de movimiento y circulación del vehículo y los espacios reservados para el peatón.
Estas calles cuando sean de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 6 metros entre alineaciones y su pendiente máxima será de un 12%.
Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación que los señalados para las sendas peatonales, debiéndose prever las intersecciones de pasos de peatones a nivel de
forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha, situados en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a las calzadas.
Se señalizarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencias de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.
Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán con soluciones constructivas que admitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

6. Calles con separación de tránsito.

Estas calles constituyen la base de la trama viaria del medio urbano y tendrán las siguientes secciones:

- Calles principales.
Su sección mínima entre alineaciones será de 15 m. con calzada mínima de 8 m. y aceras mínimas de 2 m. Su pendiente máxima será del 10%.

- Calles secundarias.

Su sección mínima entre alineaciones será de 9 m. con calzada mínima de 6 metros y acera mínima de 1,50 m. Su pendiente máxima será del 12%.

- Calles Interiores.

Su sección mínima es de 6 m. entre alineaciones.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con interposición de un bordillo resaltado, bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso, el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 m. ni menor de 0,12 m., salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra.

En ambos casos el pavimento de aceras será continuo, con clara distinción en color, textura y en la disposición del material respecto del de la calzada.

En aquellas vías en que el ancho del área dominado por el peatón en aceras sea superior a 2 m. se incorporará una banda de ancho variable como transición material entre la calzada de dicha acera de tipo de banda vegetal, sin perjuicio de poder incorporar estas bandas en cualquier tipo de vía.

7. Pavimentaciones y acabados.

El pavimento de las aceras será antideslizante, y en aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos se dispondrán convenientemente bolardos y mojones para impedir la invasión.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calle en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, justificando la elección entre aglomerados asfálticos respecto a solera de hormigón hidráulico o suelo cemento (grava cemento) y el pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o alistonado de forma que se compatibilice su función como soporte de herradura del tránsito de vehículos con la adecuada estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

Los tipos de firmes aconsejados se recomiendan en el cuadro de las Normas Urbanísticas

Las tapas de arquetas, registros, etc..., se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo habilitar a tal fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encauce hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza, se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques,

áreas terrizas o cursos de aguas próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.
Los materiales y elementos a utilizar en la red viaria tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con diferencias sensoriales.

8. Vados permanentes.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 cm. y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 partes del ancho de la acera al mismo nivel de rasante de la misma antes del establecimiento del vado de manera que no sufra variaciones en el tramo considerando el perfil longitudinal de la misma.

ARTÍCULO 5.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

1. Regulación general.

Las características de la red de distribución de agua incluyendo los depósitos reguladores, se efectuará con carácter general siguiendo las indicaciones y normas establecidas por el Canal de Isabel II que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las Normas Urbanísticas. En este sentido, se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para el baldeo de calles.

La delimitación del Sector S-1 del planeamiento general del término municipal de Talamanca de Jarama, produce una afección urbanística sobre la Arteria Ramal Este, conducción estratégica de transporte y aducción, por lo que en el proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta lo indicado por el Canal de Isabel II en el informe de fecha 21 de enero de 2019.

2. Dotaciones mínimas.

Las dotaciones mínimas exigidas son:
En zonas residenciales 250 lit/hab/día
En zonas verdes 20 m3/Ha/día

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.
Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras de la red viaria o por espacios libres con el tipo de tubería exigido por el Canal de Isabel II del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.
Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico con un recubrimiento mínimo de 1 metro desde la generatriz superior de la tubería.
La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red Horizontal Vertical
Alcantarillado 60 cm. 50 cm.
Electricidad 30 cm. 30 cm.
Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte con el armario tipo exigido por el Canal.

3. Piscinas.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ se considerará piscina.
Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
Las piscinas privadas unifamiliares tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³

4. Ejecución de las obras.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosas.
Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

ARTÍCULO 5.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE SANEAMIENTO.

1. Regulación general.

Las características de las redes de saneamiento y alcantarillado serán las establecidas por las Normas del Canal de Isabel II y la Agencia de Medio Ambiente, que prevalecerán sobre el resto de las determinaciones que se contemplan en las presentes Normas.

2. Capacidad de evacuación.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.
La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 75 litros por segundo y Hectárea.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

3. Diseño de la red.

Las redes de saneamiento deberán ser preferentemente de tipo separativo, en cumplimiento de la recomendación del art. 28.2 del Texto Único de contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas negras del Sector. Por ello se dispondrán en cada parcela dos acometidas de saneamiento, una para residuales y otra para pluviales.

4. Trazado de la red.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm. y una profundidad mínima de 1,20 metros.
Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control, salvo cuando por las características topográficas sea imprescindible la constitución previa de servidumbres de acueducto y servidumbres de paso para garantizar su atención y mantenimiento.
La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.
Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,50 m3.
Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.
Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%.

5. Recogida de aguas pluviales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, drenaje superficial, se realizará mediante sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.
En tramos separativos la red de agua pluvial se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 0,15 m. hacia un arcén, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo filtrante. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se dispondrán bajo áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento de las mismas.
En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbederos de aguas pluviales y en cualquier caso a 50 m. en desarrollo de la red.

De acuerdo con el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con la finalidad de evitar inundaciones de carácter local y la escorrentía de las aguas pluviales al rio, el proyecto de urbanización hará referencia a la gestión de aguas pluviales mediante sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.

ARTÍCULO 5.6. CONDICIONES DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. Regulación general.

Las redes de energía eléctrica se ajustarán a las instrucciones del Ministerio de Industria para las redes de baja tensión y el Reglamento de líneas eléctricas aéreas en los supuestos de alta tensión.
Se deberá cumplir el Decreto 131/1997 de 16 de octubre, donde se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

2. Dotaciones.

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.BT.
El cálculo de las redes se realizará con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.
Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularán teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles de carácter local.

3. Trazado de las redes.

Las redes de energía eléctrica en suelo urbano y urbanizable, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la Compañía Suministradora correspondiente, y del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras de energía eléctrica de la Comunidad de Madrid, discurriendo por la red viaria y espacios libres de dominio y uso público.
Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

4. Redes de Baja Tensión.

Las redes de baja tensión de suministro a las edificaciones se realizarán independiente de la red de alumbrado público.
Estas redes se alimentarán de centros de transformación preferentemente subterráneos y sólo se permitirán en superficie cuando se justifique un tratamiento externo que armonice con la estética general del área urbana en que se ubiquen. La tensión de la red será de 380/220 W.
La red de alumbrado. Se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.
Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.
Cumplirá las Normas UNE y la Instrucción para alumbrado público.

ARTÍCULO 5.7. CARACTERÍSTICAS DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

1. Regulación general.

La red de alumbrado público se ajustará a las determinaciones exigidas por las Normas de Industria en esta materia.

2. Trazado de redes.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario como áreas de dominio y uso público.
Sólo se admitirán redes de alimentación por las fachadas, debidamente protegidas por los obreros de las construcciones o líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de alumbrado cuando se trate de calles de anchura inferior a 5 m. y en áreas urbanas no sometidas a medidas específicas de protección.

3. Niveles de iluminación.

La red de alumbrado se diseñará de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3 y se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
Se garantizará el uso de luminarias que eviten las pérdidas de flujo luminoso por encima de la horizontal y la consiguiente contaminación lumínica.
Los valores de iluminancia deberán tener en cuenta el coeficiente de represión del pavimento.

4. Soportes.

En calles con anchos inferiores a 5 m. se permitirá la colocación de brazo horizontal mural, en los demás supuestos se realizará mediante báculos o columnas verticales con una separación mínima de 1,25 m. desde la alineación oficial en caso de edificación cerrada y 0,90 m. en los casos en que la edificación sea aislada y retranqueada de la alineación oficial.
Los componentes visibles de la instalación armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales deseados de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior y selección al dictamen de los servicios técnicos municipales.
Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados así como conectados a tierra, bien mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

5. Luminarias.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido.
Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por sus disfunciones cromáticas, y se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

6. Composición y criterios de diseño.

Los criterios de diseño a autorizar serán los siguientes:

- En calles principales: función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada, e iluminación de los elementos de la misma.
- En calles locales: función de la seguridad vial y ciudadana, código de iluminación claro para el reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación, reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes, fachadas, monumentos, masas arbóreas, topografía, etc...., en estas sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido se permitirá la inclusión de reductores de potencia.

7. Centro de mando.

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

ARTÍCULO 5.8. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE TELEFONÍA.

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

Los centros de distribución telefónicos se diseñarán adaptándose a las condiciones estéticas del área en que se ubiquen.

ARTÍCULO 5.9. CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE GAS.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las Compañías Suministradoras.

ARTÍCULO 5.10. PLANTACIÓN DE ARBOLADO, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.

1. Arbolado.

El tratamiento arbolado de los espacios libres dependerá de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, a lo largo de las aceras si su anchura entre alineación oficial y calzada es igual o superior a dos metros, así como en estacionamientos de vehículos y en las plazas y zonas verdes comprendidas dentro de los terrenos de la urbanización.
En el caso de disponerse en alcorques el arbolado de aceras, el volumen de excavación no será inferior a 1 m³ y la superficie de extremo inferior 1 m², con una profundidad mínima de excavación de 0,60 m.
Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados.
Toda pérdida de arbolado debe ser repuesta de forma inmediata.
La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas será obligatoriamente a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones que pudiera dar lugar.
Las especies de arbolados serán las más adecuadas desde el punto de vista edafológico procurando realizarlas con especies autóctonas de la zona, y alternando diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

2. Jardinería.

El ajardinamiento de las zonas verdes y parques públicos se efectuará teniendo en cuenta la diversidad de actividades que se realicen en cada uno de estos espacios, distinguiéndose:

- El arbolado lineal de calle.
- El arbolado de zonas de estancia.
- El ajardinamiento de zonas verdes.
- El ajardinamiento de parques urbanos.
- El ajardinamiento de parques metropolitanos integrados en el medio natural.

Las medianas y parterres a lo largo de las vías públicas, cuando se prevé en el diseño de la ordenación se deberán ajardinar con arbustos autóctonos que no comporten costes de mantenimiento ni suministro de riego.

3. Mobiliario urbano.

Los parques, jardines y zonas destinadas a juegos de niños, se equiparán con bancos y aparatos de juegos así como con puntos de luz suficientes para su función.

A lo largo de todas las vías públicas se dispondrán papeleras a distancias no superiores a 50 metros.

4. Señalización.

Se deberá incluir en los Proyectos de Urbanización, la señalización viaria necesaria para el normal desarrollo del tráfico y de la circulación peatonal.

CAPÍTULO 6. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 6.1 OBJETO.

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir, salvo que expresamente señalen lo contrario, las Normas Particulares del Suelo Urbanizable o en las futuras Ordenanzas del Plan Parcial, o en las Ordenanzas Particulares de cada zona urbana, o las condiciones particulares del suelo no urbanizable, supuesto en que prevalecerán las regulaciones de éstas últimas normativas.

ARTÍCULO 6.2 PARÁMETROS QUE DEFINEN LA EDIFICACIÓN

Teniendo en cuenta que cualquier edificación sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable dentro de un ámbito urbanístico concreto, se relacionan a continuación los parámetros que permiten pormenorizar las condiciones que definen estas edificaciones previstas por el planificador.

1. Definición de los ámbitos edificables.

a) Manzana edificable.
Corresponde a aquella superficie de manzana concordante con el planeamiento, susceptible de edificar.

b) Parcela edificable.
Corresponde a aquella parcela de acuerdo con la ordenación urbanística susceptible de edificar.

c) Zona edificable.
Es aquella superficie que se define en la ordenación como susceptible de edificar.

d) Alineaciones.
Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general en el Plan Parcial y que limitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística, pueden ser:

- **Alineaciones exteriores**. Son las líneas que dividen las líneas de espacios libres de dominio y uso público de las zonas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

- **Alineaciones interiores**. Son las líneas que en las manzanas o parcelas edificables dividen las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los

fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.

- **Rasantes.** Se entienden por rasantes las cotas de altura geométricas de los perfiles de las calles y de los espacios libres según sean rasante de calle o rasante de zona verde o de las parcelas edificables según sea rasante de parcela.

- **Parcela mínima**. Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con una edificación independiente.
  Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar obligatoriamente dicha condición indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, entendiendo como finca el concepto jurídico de los lotes o parcelas que componen la superficie de terreno en función de su diferente titularidad.

- **Parcelación.** Es la acción de dividir las parcelas y fincas en diferentes lotes, definiéndose como:

  + Parcelación urbanística, aquella que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en desarrollo de una ordenación prevista por el planeamiento general o parcial.

  + Reparcelación, se entiende por este término la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con la adjudicación de parcelas resultantes a los titulares originarios en proporción a sus superficies respectivas y al propio Ayuntamiento en función del destino de cada una de las parcelas.

- **Linderos**, son las líneas que delimitan entre sí las parcelas.

- **Frente de parcela**, es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas estas sobre la alineación oficial exterior colindante con las vías públicas.

- **Frente mínimo**, se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

- **Fondo de parcela**, es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

- **Cerramiento de parcela**, está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitarla y evitar el acceso libre a su interior.

- **Solar**, es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable por encontrarse totalmente urbanizada.

- **Ancho de calle,** se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones de parcelas edificables.

- **Finca fuera de alineación**, es aquella en la cual la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

ARTÍCULO 6.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

1. Edificación

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre.
Puede ser:

- **Edificación sobre rasante**, cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante,** cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

2. Edificio.

Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

3. Altura de la edificación.

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

a) Número de plantas máximo que componen el edificio:

No computarán como planta:

- Las plantas sótanos.
- Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.
- Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínima y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.

- Las plantas bajo cubierta.

b) Altura máxima.

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno circundante hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.
La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

c) Altura de planta.

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

d) Altura libre de planta.

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

e) Altura máxima de cumbrera.

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso y entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

f) Inclinación máxima.

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

g) Pendiente máxima.

Es la misma pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

h) Peto máximo.

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

i) Envolvente del edificio.

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.

j) Profundidad de la edificación.

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

k) Superficie construida.

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

l) Superficie edificada.

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

- **No computan superficie edificada:**

  - Los sótanos.
  - Los semisótanos que no computen como planta.
  - Las entreplantas cuando se permitan
  - Las azoteas
  - Los remates destinados a instalaciones del edificio.
  - Los elementos salientes.
  - Los patios cerrados interiores libres.
  - Las plantas bajo cubierta

- **Computan al 50%**

  - Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

m) Superficie edificable.

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

n) Edificabilidad.

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.

ñ) Intensidad de uso.

Se entiende por intensidad de uso, el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suelo utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

ARTÍCULO 6.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN DENTRO DE LAS PARCELAS

1. Fachadas.

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela. Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.

2. Medianerías.

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

- **Pared medianera:** es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

3. Ocupación.

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de ejecución en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.

4. Superficie ocupable.

Es la superficie de parcela, zona o unidad de ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

5. Superficie ocupada.

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.
La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

ARTÍCULO 6.6. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

1. En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

- Edificación cerrada.
Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y formando el contorno de las manzanas.

- Edificación abierta.
Se entiende por edificación abierta aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

2. En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.

- Edificación aislada.
Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- Edificación agrupada.
Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.
Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Pareada.

3. En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.

- Edificación exclusiva.
Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

- Edificación múltiple.
Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

ARTÍCULO 6.7. CONCEPTOS QUE DESCRIBEN LA EDIFICACIÓN.

1. Retranqueos.

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m.
de altura.

2. Distancia entre edificaciones.

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

3. Áreas de movimiento.

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

4. Cerramiento de edificación.

Se entiende por este término el elementos constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada
- De medianería
- De cubierta

5. Huecos.

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas y puertas
- Huecos de cubierta.

6. Cubierta.

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

a) Cubierta planta o azotea: Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.
   - Habitable: cuando se puede acceder a ella.
   - Ajardinada: cuando cuentan con jardín encima.

b) Cubierta inclinada o tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

7. Cumbrera.

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

8. Líneas de edificación.

Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

a) Líneas de fachada.

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponde a cada tipo de fachada.

- Chaflanes.

Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

b) Líneas de medianería.

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

9. Cuerpos de la edificación.

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

10. Forjado.

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre si las diferentes plantas que lo componen.

11. Planta.

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

- El forjado inferior se llama de piso o suelo.
- El forjado superior se llama de techo.

12. Planta Baja.

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

13. Entreplanta.

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

14. Plantas de piso.

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

15. Planta de cubierta.

Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

16. Planta Abuhardillada.

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m. y susceptible de iluminarse desde el exterior.

17. Planta Sótano.

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

18. Planta Semisótano.

Es aquella planta que tiene un forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

19. Cuerpos cerrados de la edificación.

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

20. Cuerpos abiertos de la edificación.

Se entiende por este término aquellas partes de la planta del edificio que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

Porches.
Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.
- Porche corrido: aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.
- Soportales: son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

Terrazas
Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:
- Cubiertas: cuando tienen forjado de piso y de techo.
- Descubiertas: cuando sólo tienen forjado de piso.

Azoteas
Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

21. Cuerpos entrantes.

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

22. Cuerpos volados.

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

Balcones.
Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

Cuerpos volados cerrados o miradores.
Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

Elementos salientes.
Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

Aleros.
Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

Hastíales.
Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Petos, antepechos o cornisas.
Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

Marquesinas.
Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

Escaleras de incendios.

Rejas.
Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada

Zócalos.
Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

Parasoles.
Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

Jardineras.
Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.

Portadas, escaparates y vitrinas.
Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

Escaleras de acceso.

23. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

Toldos y persianas.

Son parasoles desmontables.

Muestras

Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de la fachada.

24. Remates

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

- Chimeneas de ventilación
- Antenas o demás instalaciones.

25. Patios.

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

26. Servicios e instalaciones de los edificios.

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

Servicios de agua.

- Cuarto de bombas.
- Depósitos
- Conductos verticales.
- Cuarto de contadores, etc.

Servicios de acondicionamiento.

- Calefacción.
- De refrigeración.

Servicios eléctricos.

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc..

Servicios de energía.

- Gas natural.

Servicios de comunicación.

- Teléfonos.
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..

Servicios de residuos.

- Sólidos.
- Líquidos.

Servicios de ventilación.

- Chimeneas
- Shunt
- Conductos de ventilación.

Servicios de Protección.

- Alarmas
- Extintores de incendios, etc...

Servicios de Transporte

- Ascensores.
- Montacargas

Servicios de Acceso.

- Portales
- Escaleras.

Servicios de Aparcamiento.

- Rampas
- Garajes.

Servicios de Almacenamiento.

- Trasteros, etc.

ARTÍCULO 6.8. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

1. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 3,00 m. salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía publica en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o bloques de hormigón a la vista.
Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1,5 m. y el resto hasta 3 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

2. Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece el Artículo 36, 6, c) de la Ley 9/2001, de 1,5 plazas por cada 100 m2. de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

- La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 20 m2. de sótano o semisótano.

- El acceso será de 3 metros de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

- Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m2 cada 200 m2 útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.
  Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

3. Plantas Bajas.

La altura máxima en áreas residenciales será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.
La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.
Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 3,00 metros y acceso directo desde la vía pública.
Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 y servirán únicamente de acceso a las viviendas u oficinas pero no a locales comerciales.
Los comercios sólo se podrán establecer en planta baja o primera y deberán tener un acceso directo desde la vía pública. La altura de los locales será como mínimo de 3m.

4. Entreplantas.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.

- Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.

- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

5. Plantas de pisos.

La altura máxima de planta de piso será de 3 m.
La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

6. Plantas de cubierta.

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45% ó 25º.
Se permitirá habitar los espacios bajo cubierta en todas las zonas y grados, considerándose como tales a efecto del aprovechamiento permitido aquellos que están comprendidos dentro de la proyección de la altura libre superior a 1,50 m., cuando la altura libre de los paramentos verticales sea superior a un metro el volumen interno resultante sea el equivalente al correspondiente a una planta de pisos y su uso esté adscrito al de la vivienda o viviendas inferiores.

7. Escaleras interiores.
Tendrán una anchura mínima de 0,80 m y su relación huella-contrahuella será igual a huella +2contrahuellas=64 cm.

8. Salientes en edificación cerrada.

Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m. y su saliente sobre la alineación oficial será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese.

Los cuerpos volados cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m. al igual que los volados de cubierta con hastíales mayores de 2 m. de altura y sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.

Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio.

Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3 metros de la rasante de la acera.

9. Entrantes.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso.

10. Remates.

Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbrera.

Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45% desde la altura máxima.

11. Patios.

a) Patios cerrados.
Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.
Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.
La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.

12. Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
  Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

13. Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Protecciones.
Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.

Aislamiento.
Todo edificio o instalación deberá tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

Señalización de fincas.
Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

Servicio de cartería.
Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

Instalaciones
Todos los edificios deberán contar en su interior con:

- agua potable en una dotación mínima de 250 litros/habitante/día.
- energía eléctrica en una dotación mínima de 0,6 Kw/habitante
- desagüe de aguas pluviales y residuales
- ascensores cuando el edificio tenga más de 4 plantas.

ARTÍCULO 6.9 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO - SANITARIAS.

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de la edificación y para los usos previstos.

1. Locales especiales de la edificación.

Sótanos y semisótanos: deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

2. Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

Escaleras.
Cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior.
Con 3 ó menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

Garajes-Aparcamientos.
Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto.
El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático.
La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

Shunt: se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.

Con carácter general: todas las instalaciones de la edificación se realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

ARTÍCULO 6.10. CONDICIONES GENERALES DE USO.

1. Aparcamientos obligatorios.

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se cumplirán los estándares de aparcamientos exigidos por la Ley 9/2001.

2. Uso residencial de vivienda.

Vivienda exterior.
Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.
Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

Usos compatibles.
Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- Que no sean molestas a los vecinos según los criterios que señala la Ley 2/ 2002 de Evaluación Ambiental,.

6. Uso de equipamientos.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

7. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas en edificios.

En todos los usos que se especifican a continuación serán de obligado cumplimiento las siguientes normas:

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m².

Entrada a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m. de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm. con suelo antideslizante.

Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga más de dos plantas con las siguientes medidas mínimas:

- Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m. y a menos de 50 cm. de la puerta.
- Entrada libre 85 cm. con puertas telescópicas.
- Profundidad mínima 1,40 metros.
- Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

Aseos. En cada edificio de más de 500 m2 de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

- En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m.) y su radio de giro (1,50 m.).
- Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m. y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.
- La grifería de los aseos será de cruceta.
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m. y se dispondrán con una ligera inclinación.
- La altura máxima del inodoro será de 50 cm. desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm. del suelo o en los paramentos verticales.
- Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.
- En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de un centímetro de ancho.

Rampas interiores.
Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 por 100.

Teléfonos.
Si existieran teléfonos de uso público, se procurará que al menos uno de ellos, sea del tipo estándar para minusválidos.

Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.
Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, éste se proyectará en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes.

CAPÍTULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES

ART. 7.1. ORDENANZA 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR

1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza es el suelo Residencial del Plano Nº 5 de Zonificación y Alineaciones, según las manzanas numeradas, a escala 1:1.000; y el Plano nº 6 Usos Ordenación y Gestión, en el que se condenen las determinaciones de los distintos Tipos de esta Ordenanza.

2. Uso y tipología dominante.

Vivienda unifamiliar con tipología aislada, pareada y agrupada o adosada.

3. Tipos : Condiciones de parcelación y edificación.

1.- La parcelación que se realice además de las Ordenanzas de carácter General, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie, frente de parcela y tipología edificatorias, según los diferentes Grados, que constituyen los usos pormenorizados:

Tipo o Grado	Parcela mínima	Ocupación	Edificación	Frente de Parcela	Tipología
VU-1.1	220 m²	55%	180 m²	9,00 m	Agrupada o Pareada
VU-1.2	300 m²	50%	200 m²	12,00 m	Agrupada o Pareada
VU-2	300 m²	50%	220 m²	12,00 m	Aislada o Pareada
VU-3.	400 m²	50%	240 m²	16,00 m	Aislada o Pareada

2.- La edificabilidad se atribuye por Tipo o Grado con independencia de la dimensión real de la parcela.

3.- El Plano de Ordenación y Usos Pormenorizados, a escala 1:1.000 establece los ámbitos que dentro de cada manzana o manzanas corresponden a cada uno de los Tipos de esta Ordenanza **VU**.

4.- Al final de este Artículo, y en la Memoria del presente Plan Parcial, se incorpora un cuadro en el que se relacionan por manzanas el número máximo de parcelas (viviendas) que pueden realizarse según Tipo, con indicación de las superficies parciales destinadas en manzana.

En todo caso, el número total de viviendas, y por tanto de parcelas, está limitado a 209 viviendas en este Sector S-1.

4. Edificación.

La edificación de cada parcela viene atribuida por el presente Plan Parcial en superficie construida atribuible a cada Tipo de Ordenanza, la cual se considera límite aunque la dimensión de la parcela pueda ser de mayor dimensión que la mínima.

5. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los paramentos de la edificación principal a los linderos de la parcela será, según grado y tipo, la siguiente:

Grado	Fachada	Linderos	Fondo
VU-1.1	3,00 m	3,00 m*	3,00 m
VU-1.2	3,00 m.	3,00 m*	3,00 m
VU-2	3,00 m	3,00 m*	3,00 m
VU-3.	3,00 m	3,00 m	3,00 m

* Sólo en casos de tipología Aislada o Pareada.

En todas las parcelas que se encuentren en un final de alineación o en esquina, a alineación oficial de calle, se retranqueará la edificación 3 m. del lindero lateral que deberá quedar libre de edificación. Con esta condición, en ningún caso una vivienda adosada podrá presentar una fachada medianera, a la alineación oficial. En estos casos las viviendas podrán abrir huecos de luz y ventilación sobre su propio espacio de libre de parcela.

6. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa para todos los casos será de 2 plantas y 7,00 m. respectivamente midiendo ambos valores desde la rasante oficial o la del terreno del terreno en el punto medio de la fachada. La máxima altura a cumbrera 10,00 m. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,40 m sobre rasante oficial.

Se permite un máximo de 1 planta bajo rasante. No se podrán ocupar con planta sótano los espacios de retranqueo obligado.

Se prohíben los arranques de cubierta con mayores pendientes tipo mansardas.

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran en el plano que se adjunta al informe favorable de Aviación Civil, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario.

7. Condiciones estéticas y ambientales.

a) El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza, según se defina en los proyectos de edificación.

b) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en los muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si estos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 m. del límite de la parcela.

c) Los cerramientos de fachada, o linderos que den a espacio público, se realizarán con una altura máxima de un metro para fábrica maciza y hasta 2,50 m. para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar de malla metálica con una altura máxima de 2,50 m.

d) Se debe favorecer la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas y cernícalos, así como de quirópteros. Estas adaptaciones consistirán en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo fachada, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc.

8. Condiciones de uso.

a) Uso característico Residencial: Categoría Unifamiliar).

b) Usos compatibles:

- Terciario Oficinas, Dentro de la vivienda.
- Dotacional, Educacional Categoría Asistencial Guardería,
- Garaje, asociado a la vivienda.

c) Usos prohibidos: Los restantes

Cuadro General de Manzanas y Viviendas

Manzana	Superficie m²	Tipo Ordenanza	nº de viviendas Viviendas	Superficie por tipo	Superficie Total m²c
1	3.300	VU-1.1	14	180	2.520
2	2.850	VU-1.1	6	180	1.080
		VU-2	4	220	880
3	2.850	VU-1.1	6	180	1.080
		VU-2	4	220	880
4	5.150	VU-2	14	220	3.080
5	5.150	VU-2	14	220	3.080
6	5.150	VU-1.1	16	180	2.880
		VU-1.2	4	200	800
7	5.232	VU-1.1	20	180	3.600
		VU-1.2	1	200	200
8	1.361	VU-2	4	220	880
9	2.562	VU-2	8	220	1.760
10	1.263	VU-2	4	220	880
11	5.388	VU-1,1	16	180	2.880
		VU-1.2	1	200	200
12	4.800	VU-3	12	240	2.880
13	4.800	VU-3	12	240	2.880
14	3.901	VU-3	6	240	1.440
		VU-2	2	220	440
15	4.602	VU-1.1	12	180	2.160
		VU-2	2	220	440
16	4.841	VU-1.1	16	180	2.880
		VU-1.2	2	200	400
17	2.376	VU-1.1	9	180	1.620
Total	**65.576 m²**		**209**		**41.820 m²c**

ARTÍCULO 7.2. ORDENANZA 2. RED GENERAL DOTACIONAL. DOTACIÓN PÚBLICA.

1. Ámbito de aplicación.

Pertenecen a la “manzana” con destino Red Dotacional Público **RG-Eq** delimitada en el ámbito del Sector S--1 .

2. Tipología dominante.

Se considera como tipología dominante la edificación abierta de carácter aislado.

3. Usos Pormenorizados.

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona se consideran Usos Pormenorizados a cualquiera de los Usos Dotacionales Públicos previstos en las Normas Subsidiarias que no sean incompatibles con el Uso Principal del Sector.

4. Condiciones de volumen de aprovechamiento.

Las condiciones de volumen o aprovechamiento es de un (1) metros cuadrado de construcción por cada metro cuadrado de suelo (1m²/m²).

5. Condiciones de Ocupación y Edificación.

1. Dentro de la presente Ordenanza se establecen las siguientes condiciones:

Ocupación máxima:	50%
Altura máxima:	Dos plantas.

2. Los Usos complementarios al servicio del uso principal, que se realicen completamente bajo rasante, no computarán como aprovechamiento.

6. Separación a linderos.

Las edificaciones deberán establecer las siguientes condiciones de tipología y retranqueos:

A todos los Linderos, la altura de la edificación con un mínimo de tres (3) metros

7. Altura de la edificación

1.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de coronación será de siete (7) metros para dos plantas medidas en las situaciones establecidas en el artículo 5.

2.- Altura máxima de Cumbrera.

La altura máxima de cumbrera no superará los diez (10) metros

La totalidad del ámbito se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran en el plano que se adjunta al informe favorable de Aviación Civil, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario.

8. Altura de Pisos.

1. La planta baja podrá tener un máximo de 3,50 metros y las restantes plantas 3 metros.

2. La altura mínima de las plantas será de doscientos sesenta (260) centímetros.

9. Salientes y vuelos en fachadas.

1. En todas las fachadas se admiten balcones, balconadas y cuerpos volados realizados de acuerdo con las Normas Generales de Edificación , sin limitación de sus salientes, pero en el caso de que superen una dimensión de un (1) metro, los retranqueos se medirán desde el saliente máximo.

2. Igual criterio se aplicará para los voladizos o aleros de las cubiertas.

10. Condiciones de aparcamiento.

En esta manzana se deberá reservar, dentro de la misma, de acuerdo con el Artículo 36, 6, c) de la Ley 9/2001, plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de construcción.

11. Régimen de Usos.

1. Uso principal o característico.

– Todos los Usos Dotacionales en todas sus Clases y Categorías.

2. Usos complementarios, compatibles en el mismo edificio o en edificio independiente.

- Pequeños usos comerciales, o dotacionales, gimnasio, etc, al servicio del Uso Principal.
- Garaje-aparcamiento.
- Espacios libres privados.

3. Usos prohibidos.

Todos los demás.

Los suelos destinados a equipamientos, en función del uso específico de equipamiento que se proponga, deben corresponder con la clasificación del área acústica apropiada c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural o f: sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

ARTÍCULO 7.3 ORDENANZA 3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1. Ámbito

Corresponde al espacio conjunto, Red General y Red Local, **RG-Zv** y **RL-Zv**, del espacio así calificado en los planos de ordenación como zona verde de uso público.

2. Condiciones de Usos.

A efectos de aplicación de las condiciones de uso se establece una única situación: dos grados:

1º.- Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Correspondiente a la Categoría 2ª de este Uso Global.

2º. - Área destinada al juego y esparcimiento infantil.

Correspondiente a la Categoría 3ª de ese Uso Global.

3. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Sólo se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación.

4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrizas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (5%) de la superficie del área delimitada.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica y no se podrán destinar a uso estancial.

5. Riego.

Las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo estas redes independientes de la red de distribución para su futura utilización con agua reutilizable, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. El proyecto de estas redes

de riego deberá remitirse al Canal para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, al agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.

ARTÍCULO 7.4 ORDENANZA 4. VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

1. Ámbito

Corresponde al ámbito delimitado como Red Supramunicipal Viviendas de Integración Social **RS-VIS** así calificado en los planos de ordenación.

2. Condiciones de Usos.

A efectos de aplicación de las condiciones de uso se establece el Residencial de promoción pública.

3. Condiciones de edificación y parcelación.

Las que establezca el órgano de gestión competente de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 7.5 ORDENANZA 5. VIAS PECUARIAS.

1. Ámbito

Corresponde al ámbito delimitado como Red Supramunicipal Vías Pecuarias **RS-VP** así calificado en los planos de ordenación.

2. Condiciones de Usos.

A efectos de aplicación de las condiciones de uso se establece el de Espacio Libre Protegido.

3. Condiciones de uso.

Al objeto de garantizar el cumplimiento de la Ley 8/98, de 15 de julio, de Vias Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se cumplirá la siguiente normativa de usos de vías pecuarias:

- En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid(BOE de 28 de agosto de 1998).

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

- Respecto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

1. En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
2. En los cruces con carreteras, se deberá habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre el plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

   En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías

Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

3. En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con un a vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 “Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas” de la ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

   Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias.

   Las modificaciones de trazados originados por cualquier motivo no será efectiva hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de víias pecuarias.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conduccioners eléctricas, etc) si situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de víias pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circustancias expuestas en el artículo 38 (“De otras ocupaciones temporales”) de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

- Los elementos de las Redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vía pecuarias.

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

- Para garantizar el buen uso establecido en la legislación y su conservación, las vías pecuarias se acondicionarán de la siguiente manera:

1. Se instalarán señales de vía pecuaria en los extremos de la vía pecuaria. El modelo deberá solicitarse a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural.
2. El camino central de zahorra compactada de 4 metros de anchura.
3. Plantación del resto de terreno de la vía pecuaria con especies adecuadas al entorno (árboles de 1,50 metros de altura y arbustos) y con las instalaciones de riego necesarias para su mantenimiento.
4. Colocación de hitos en los laterales de la vía pecuaria (bloques de piedra natural o balizas metálicas) cada 50 metros en tramos rectos o menor distancia en tramos curvos.
5. No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características, dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías

pecuarias. En la zona de cruce viario rodado con la vía pecuaria propuesta no deberán construirse aparcamientos.

6. Se remitirá a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural separata técnica del proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias dentro del Proyecto de Urbanización para su autorización.

■PLAN PARCIAL■
SECTOR S-1
AYUNTAMIENTO DE TALAMANCA DE JARAMA

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN. PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONÓMICO

ÍNDICE

1.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.

1.1. Plazos de Tramitación. 3
1.2. Plazos de Ejecución 6

2.- ESTUDIO ECONÓMICO

2.1. Consideración previa. 6
2.2. Evaluación económica de la implantación de los servicios y Ejecución de las Obras de Urbanización. Repercusión económica para la ejecución de las infraestructuras de conexión 6
2.3. Resumen de la Evaluación del coste de las Obras de Urbanización y de las Infraestructuras de conexión 8
2.4. Evaluación económica de las cargas de los propietarios 9
2.4.1. Carga unitaria 9
2.4.2. Carga Complementaria de Depuración 10

3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA ……..11

1.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS

La Iniciativa del Presente Plan Parcial considera que la ejecución de su desarrollo debe acometerse de manera urgente, tanto por haber transcurrido mucho tiempo desde que este Sector debió desarrollarse, según las especificaciones de la Ficha recogida en las Normas Subsidiarias.

Por todo ello, el criterio, y compromisos, de la Organización y Gestión de la Ejecución se estructura en el presente Plan Parcial con arreglo al siguiente Plan de Etapas:

1.1.- PLAZOS DE TRAMITACIÓN

- **Formalización de la Iniciativa (art. 106 Ley 9/2001):**

- **Presentación de documentos.**

  - Documentación de, al menos, el 50% de los propietarios.
  - Plan Parcial.
  - Proyecto de Urbanización.
  - Estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación o Convenio Urbanístico en el caso de propietario único.
  - Acreditación de anuncio en el BOCAM.
  - Anuncio en diario

- **Procedimiento para la Aceptación de la Iniciativa y aplicación del sistema (art. 107 Ley 9/2001).**

  - Estimación o desestimación de la Iniciativa por el Pleno del Ayuntamiento.

    Plazo 1 mes.
    Aprobación inicial del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización por el órgano competente.

  - Exposición pública.

    Periodo de exposición pública durante un plazo mínimo de 20 días y audiencia de todos los afectados que deberán ser propietarios, citados individualmente.

  - Aprobación definitiva por Órgano municipal competente.

    Se procederá a la aprobación definitiva de:

    - La aplicación del Sistema de Compensación.
    - El Proyecto de Urbanización.
    - Los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación.

    El plazo máximo para resolver desde la aprobación definitiva del planeamiento será de tres meses.

- Constitución de la garantía.

  Garantía mínima: 10% del coste de las obras de urbanización. Imprescindible antes del comienzo de las obras.

- **Presentación del Proyecto de Reparcelación.**

  3 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

- **Elaboración y presentación de los posibles Estudios de Detalle.**

  4 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial que afecten al menos al 50% del suelo lucrativo.

1.2.- PLAZOS DE EJECUCIÓN

- **Obras de Urbanización.** [1]

  En relación con la urbanización, se prevé un plazo máximo de 30 meses para la ejecución de la totalidad de las obras desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

- **Recepción de la Urbanización.**

  El plazo para solicitar la recepción provisional de las obras de urbanización realizadas según el Proyecto de Urbanización adjunto se establece en 6 meses desde la finalización de las mismas.

  La recepción de las obras por el Ayuntamiento se llevará a cabo en los términos establecidos en el artículo 135 de la Ley 9/2001. El plazo de garantía se establece en 1 año.

  La administración resolverá sobre la recepción de las obras de urbanización en un plazo máximo de 3 meses, de conformidad con el apartado 8 del artículo 135 de la Ley 9/20001.

[1] Previamente a la Ejecución de la Urbanización, deberán acondicionarse las Vias Pecuarias en los términos indicados en el Informe Sectorial. En el caso de la aparición de restos arqueológicos como consecuencia de las obras se deberá comunicar en el plazo de 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Histórico o, en su caso, al Ayuntamiento conforme se establece en el art. 43.2 de la Ley 10/98 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Conservación de las obras de Urbanización.**

  La conservación de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, según se desprende de lo previsto en al artículo 136 de la Ley 9/2001, salvo si le fuere de aplicación el apartado 2 del mismo artículo.

- **Urbanización y Edificación simultánea.** [2]

  Se podrán realizar edificaciones al mismo tiempo que las obras de urbanización en las condiciones que se establezcan en las NN.SS. y en la Legislación Vigente.

[2] Tal y como se indica en el Informe del Canal de Isabel II, con el fin de asegurar el saneamiento del Sector, las licencias de obra de edificación que se tramiten deberán quedar condicionadas al inicio de la ejecución de la nueva EDAR de Talamanca de Jarama. No se podrán conceder licencias de primera ocupación sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de dicha infraestructura. No se podrán conceder licencias de primera ocupación sin haber obtenido la previa certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de la EDAR.

1.3.- CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

Durante las obras:
- Se verificará que se evita la circulación de vehículos pesados durante el periodo nocturno.
- Debido a la proximidad a distintos puntos de nidificación de rapaces forestales, se estima conveniente que la ejecución de las obras evite el periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de agosto."

2.- ESTUDIO ECONÓMICO

2.1.- CONSIDERACIÓN PREVIA

Respecto al documento conocido como Estudio Económico-Financiero, no lo exige de forma explícita la LSCM 9/01 para el planeamiento de desarrollo; así su artículo 49 no recoge entre la documentación de los Planes Parciales el Estudio Económico-Financiero.

Sin embargo, existen en la LSCM 9/01 artículos que dan por hecha su posible existencia, así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos "sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio" y el artículo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por una cantidad mínima determinada en función del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

Parece por tanto razonable su elaboración y constancia en el Plan Parcial, porque para planificar se requiere el conocimiento de la dimensión económica de la actuación y el esclarecimiento de a quién le corresponde el coste y modos de financiación de los gastos para que quede garantizada su viabilidad en tal sentido.

Decía el Reglamento de Planeamiento en su artículo 55 que la evaluación económica de
la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse las otras, según los previsto en el Plan de Etapas.

Asimismo, el Plan Parcial debe incluir los gastos derivados de la tramitación administrativa y mantenimiento de la Junta de Compensación, tales como abogado tasas, impuestos, publicaciones oficiales, avales y contabilidad, que se evalúan en 350.000 €.

2.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. REPERCUSIÓN ECONÓMICA

PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN.

A continuación se evalúa económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en el área de Talamanca de Jarama (Madrid) a fecha de redacción.

De acuerdo con el desglose que se acompaña a continuación la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y conexiones exteriores del Ámbito de Actuación del Sector 1 ascenderá a **3.590.874,43** euros.

Con fecha 28 de septiembre de 2005 se firmó una Adenda al Convenio de Gestión para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Talamanca de Jarama en la que se definen las infraestructuras de abastecimiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio y se determinan el coste total de las mismas y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores urbanizables.

En este sentido, a la cantidad anterior de **3.590.874,43** euros, habrá que añadir la repercusión económica inicial correspondiente al Sector S-1 que figura en la cláusula quinta de la Adenda, IVA incluido, que es de **650.815,99** euros cuya cuantía se compromete a asumir la Promoción del Plan Parcial.

Esta cantidad estará afectada de los IPC (Índice de Precios al Consumo) anuales acumulados y comprendidos entre la firma de la Adenda al Convenio de Gestión y la Conformidad Técnica del Canal de Isabel II al Proyecto de Urbanización del Sector.

Asimismo, esta cuantía Por tanto, el coste total por la Ejecución por contrata de las obras de urbanización y conexiones exteriores del Ámbito de Actuación del Sector 1, y por la Ejecución de las Infraestructuras Hidráulicas entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Salamanca, ascenderá a **4.241.690,42 €** euros.

2.3.- RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DEL COSTE DE LA URBANIZACIÓN Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN

URBANIZACIÓN INTERIOR AL ÁMBITO		
Cap.01	Explanación y movimiento de tierras	82.319,10 €
Cap.02	Red Viaria	640.726,77 €
Cap.03	Red de Saneamiento. Pluviales	
Cap.03.1	Interior al ámbito	361.801,47 €
Cap.04	Red de Saneamiento. Residuales	
Cap.4.1	Interior al ámbito	168.695,65 €
Cap.05	Red de abastecimiento	235.881,59 €
Cap.06	Energía Eléctrica. Obra Civil	120.327,63 €
Cap.07	Energía eléctrica. Media tensión	44.164,01 €
Cap.08	Energía eléctrica. Centro de transformación	48.166,10 €
Cap.09	Energía eléctrica. Baja tensión	57.600,43 €
Cap.10	Red de Alumbrado público	128.955,00 €
Cap.11	Red de Telefonía	110.352,72 €
Cap.12	Red de gas. Obra Civil	56.657,34 €
Cap.13	Jardinería y Varios	226.827,43 €
Cap.14	Señalización	27.639,06 €
Cap.15	Control de Calidad	25.388,71 €
Cap.16	Seguridad y Salud	50.777,42 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL Interior al Ámbito	2.386.280,43 €
URBANIZACIÓN EXTERIOR AL ÁMBITO		
Cap.03	Red de Saneamiento. Pluviales	
Cap.03.2	Exterior al ámbito. Conexión a la red municipal.	4.055,55 €
Cap.04	Red de Saneamiento. Residuales	
Cap.04.2	Exterior al ámbito. Conexión a la red municipal.	103.500,00 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL Exterior al Ámbito	107.555,55 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN	2.493.835,98 €
	13,00% Gastos Generales	324.198,68 €
	6,00% Beneficio Industrial	149.630,16 €
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	**2.967.664,82 €**
	21,00% I.V.A.	623.209,61 €
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA CON IVA	**3.590.874,43 €**

ADENDA AL CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÚLICAS ENTRE EL CYII Y EL AYUNTAMIENTO		
Cap.17		
Cap.17.1	Abastecimiento	201.579,84 €
Cap.17.2	Distribución	97.009,43 €
Cap.17.3	Depuración	352.226,72 €
	TOTAL ADENDA CONVENIO DE GESTIÓN	**650.815,99 €**
	TOTAL	**4.241.690,42 €**

Las repercusiones previstas son:

Coste de la Urbanización y Conexión Redes / Superficie del Ámbito de Actuación **3.590.874,43** €. / 140.560 m² suelo bruto = 25,55 Euros/m² suelo bruto

Coste de la Urbanización y Conexión Redes / Superficie de la Parcela Neta **3.590.874,43** €/ 68.970 m² parcela neta = 52,06 Euros/m² parcela neta.

La valoración económica de las obras de urbanización es sólo estimativa tomando como base los precios actuales del área de Talamanca de Jarama y se ajustarán con el cierre del Proyecto de Urbanización.

2.4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Dada la decisión de las Normas Subsidiarias de encomendar la ejecución del Plan Parcial a la gestión privada, ya se ha expresado anteriormente la significación derivada de esta circunstancia, en cuanto se refiere a las obligaciones y cargas de la urbanización imputables a los particulares, una vez excluidas las asumidas expresamente por las Administraciones Públicas.

En el presente Plan Parcial se contiene una evaluación económica estimada de todos los costes de realización de infraestructuras de urbanización, servicios, y conexiones exteriores, en euros constantes, que permiten imputar los costes a los propietarios y dicha valoración se ajustará en la fase de ejecución del planeamiento.

2.4.1.- CARGA UNITARIA

Conceptos y cuantificación

A efectos del Plan Parcial la carga unitaria de reparto es la cantidad de euros que le corresponde pagar a cada metro cuadrado de edificación de uso y tipología característica en el ámbito del PP de los propietarios con derecho a aprovechamiento.

Cálculo de la carga unitaria

Se corresponde con el cociente entre la carga total de urbanización del Plan Parcial a costear por el propietario único del suelo con derecho a aprovechamiento y el aprovechamiento total homogeneizado respecto al dominante o característico en el Plan Parcial una vez deducida la cesión al Ayuntamiento.

Carga unitaria urbanística a costear por los propietarios

3.590.874,43 / 37.708 m² edificables = 95,23 Euros/m² edificables

2.4.2. CARGA COMPLEMENTARIA DE DEPURACIÓN

Según el convenio suscrito entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento, para sufragar los gastos de mejoras de la depuración de las aguas residuales corresponde a este Sector la cantidad de 650.815,99 €, cuya cuantía se compromete a asumir la Promoción del Plan Parcial.

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

INDICE

1- INTRODUCCIÓN

2- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL Y SU ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL MEDIO NATURAL.

4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LAS COMUNICACIONES.

5.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL Y EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

6.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LAS REDES LOCALES.

7.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LA GESTION Y FINANCIACION DE SU DESARROLLO.

8.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

9.- SUFICIENCIA Y ADECUACION DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

10.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

11.- RESUMEN FINAL

1.- INTRODUCCIÓN

Este documento responde a las exigencias legales relativas a la viabilidad y sostenibilidad del planeamiento propuesto, conforme se requiere en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en el RDL 2/2008 que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El primer cuerpo legal exige, en su artículo 43.b), que los documentos de planeamiento general incluyan un Estudio de Viabilidad en el que se justifique la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas.

El segundo texto establece en su artículo 15.4, que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización incluyan un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica destinado a ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por su implantación, mantenimiento y prestaciones derivadas, además de la suficiencia del suelo para actividades productivas.

Para atender estos requisitos, se estructura en cuatro capítulos fundamentales:

.- Objetivos del Plan Parcial.

.- Viabilidad y Sostenibilidad del modelo de ocupación del modelo territorial y su desarrollo, en relación con el Medio Natural, las Infraestructuras de Comunicación, el Patrimonio edificado y la protección arqueológica, la dotación de equipamientos y la gestión y financiación de su desarrollo.

.- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación, donde se analiza el coste de las inversiones que se generan en función de la ordenación propuesta, su previsión de programación en el tiempo y la responsabilidad pública o privada de costear las mismas.

.- Informe de Sostenibilidad Económico, justificativo de la viabilidad y sostenibilidad de la actuación en las inversiones e ingresos iniciales y los gastos e ingresos periódicos previstos para las Haciendas Públicas, y del suelo de actividades productivas en relación a la población y el empleo.

Para las valoraciones se ha tenido en cuenta la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE núm. 85, de 9 de abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE núm. 249 de 17 de octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE núm. 56 de 5 de marzo de 2008).

2.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

El objetivo es el desarrollo del Sector 1 de acuerdo con lo prevenido en el Planeamiento General de Municipio de Talamanca del Jarama, (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid de 3 de junio de 2004 y publicadas en el BOCM de fecha 19 de julio de 2004), cuya ordenación y objetivos se recogen en aquel planeamiento, sin que este Plan Parcial tenga autonomía para modificarlo o alterarlo en modo alguno.

La Viabilidad y Sostenibilidad de la ejecución de la ordenación propuesta, según lo expuesto, está garantizada en todas sus facetas, al haberse realizado en atención al interés general, para solucionar un problema de barrera física en el territorio urbano y definir unos parámetros estructurantes, conservadores, menores que los del entorno.

3.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD EN RELACION CON EL MEDIO NATURAL.

El Documento Ambiental Estratégico que forma parte de la documentación del Plan Parcial es el que analiza las posibles afecciones ambientales derivadas de la propuesta urbanística respecto: niveles acústicos, calidad del aire, geología y geomorfología, suelos, hidrogeología, vegetación y usos del suelo, fauna, paisaje, figuras de protección, riesgos sobre la población y el medio ambiente, movilidad sostenible y capacidad de acogida.

La conclusión final es que, una vez analizados todos los aspectos indicados, desde el punto de vista ambiental se concluye que el impacto ocasionado por la ejecución del Plan Parcial es compatible y viable con el mantenimiento de la sostenibilidad ambiental y el necesario seguimiento del mismo.

4.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LAS COMUNICACIONES.

El Estudio de Trafico ha comprobado que el desarrollo de este Plan Parcial y la apertura de los nuevos viales tendrá efectos neutros sobre las condiciones del tráfico actual en el entorno en el que se integra, y no empeora las comunicaciones y la permeabilidad del ámbito.

5.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACION CON EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

La actuación del Plan Parcial está situada sobre una zona sin riesgos, desde aspectos que tengan relación con el patrimonio y la protección arqueológica es completamente viable y sostenible.

6.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LAS REDES GENERALES Y LOCALES.

Las reservas se establecen en función de la LSCM y su Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1, C), que declara la exigencia de redes generales y locales que el Plan Parcial incorpora y cumple las determinaciones de aquella legislación.

La Conclusión Final es que una vez señaladas las superficies reservadas para redes generales y locales, y el nuevo trazado de la vía pecuaria, el Plan Parcial y su ordenación pormenorizada es viable y sostenible, asegurando su funcionamiento y desarrollo autónomo, y la compatibilidad de los nuevos espacios públicos con las tramas urbanas limítrofes y su inserción en la red viaria existente como elementos vertebradores de los recorridos de vehículo y peatones.

7.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON LA GESTION Y FINANCIACION DE SU DESARROLLO.

El Plan Parcial se ejecuta por el sistema de compensación contemplado en el artículo 104 y siguientes de la Ley 9/2001.

La financiación para la ejecución del ámbito es completamente privada y el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama no tiene que realizar aportaciones de ningún tipo.

En conclusión es una actuación de transformación urbanística viable y sostenible en relación con la gestión y financiación.

8.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

8.1 INTRODUCCION

Se analizan en detalle a continuación las condiciones de gestión y financiación del ámbito objeto de desarrollo. Para ello se determinan los costes de inversión previstos, la programación de la inversión según una hipótesis de planificación temporal y la distribución pública o privada de la inversión.

El artículo 43 de la LSCM, al respecto del Estudio de viabilidad para los Planes Generales señala:

> *"b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal."*

Para ello, a este documento le corresponde determinar la cuantía de las inversiones previstas para el desarrollo de la ordenación, cuestión que aborda el presente Estudio Económico-Financiero.

Se realiza también en cumplimiento a lo establecido en el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1976 y en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como a los artículos de la LSCM 9/01 que dan por hecha su pertinencia. Así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos, "sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio" y el articulo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

El Real decreto 2159/1978, de 23 de Junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 37, documentación del Plan General, incluye la mención en su Artículo 42 a un estudio económico financiero que contendrá:

1.- Una Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado, e indicación, en el primer caso de los organismo o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

8.2. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS CARGAS DE LOS PARTICULARES EN EL PLAN PARCIAL

Los costes ahora definidos son una estimación con el nivel de precisión propio de la escala de planeamiento a la que se refiere el expediente. El desarrollo posterior del proyecto de urbanización, con la correspondiente pormenorización y aumento del nivel de estudio y definición, podrá precisar la estimación económica realizada.

8.2.1 Inversión por ejecución de la urbanización

La inversión total prevista para el ámbito en este estudio económico financiero, correspondiente a los particulares, incluye los costes de urbanización interior, las acciones exteriores de conexión y los costes de implantación de las redes que les corresponden.

8.2.2 Costes Económicos de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidos las redes urbanas interiores y exteriores.

De la inversión total del apartado anterior, las obras de urbanización engloban los gastos de las conexiones exteriores al ámbito de las instalaciones urbanas.

En la estimación de costes se indica el IVA tan solo a título orientativo, toda vez que el tipo impositivo a aplicar es susceptible de modificación, según disposiciones del Gobierno de España. Se aplicará el IVA vigente en el momento en que se ejecuten las obras.

CAPÍTULO	PEM	PEC
CAPÍTULO I. EXPLACIÓN Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	82.319,10 €	97.959,73 €
CAPÍTULO II. RED VIARIA	640.726,77 €	762.464,86 €
CAPÍTULO III. RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (INTERIOR AL ÁMBITO)	361.801,47 €	430.543,75 €
CAPÍTULO IV. RED DE SANEAMIENTO FECALES (INTERIOR AL ÁMBITO)	168.695,65 €	200.747,82 €
CAPÍTULO V. RED DE ABASTECIMIENTO	235.881,59 €	280.699,09 €
CAPÍTULO VI. ENERGÍA ELÉCTRICA. OBRA CIVIL	120.327,63 €	143.189,88 €
CAPÍTULLO VII. ENERGÍA ELÉCTRICA. MEDIA TENSIÓN	44.164,01 €	52.555,17 €
CAPÍTUO VIII. ENERGÍA ELÉCTRICA. CT	48.166,10 €	57.317,66 €
CAPÍTULO IX. ENERGÍA ELÉCTRICA. BAJA TENSIÓN	57.600,43 €	68.544,51 €
CAPÍTULO X. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	128.955,00 €	153.456,45 €
CAPÍTULO XI. RED DE TELEFONÍA	110.352,72 €	131.319,74 €
CAPÍTULO XII. RED DE GAS. OBRA CIVIL	56.657,34 €	67.422,23 €
CAPÍTULO XIII. JARDINERÍA Y VARIOS	226.827,43 €	269.924,64 €
CAPÍTULO XIV. SEÑALIZACIÓN	27.639,06 €	32.890,48 €
CAPÍTULO XV. CONTROL DE CALIDAD	25.388,71 €	30.212,56 €
CAPÍTULO XVI.SEGURIDAD Y SALUD	50.777,42 €	60.425,13 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL INTERIOR AL ÁMBITO	**2.386.280,43 €**	**2.839.673,71 €**
URBANIZACIÓN EXTERIOR AL ÁMBITO		
CAPÍTULO I. RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES (EXTERIOR AL ÁMBITO)	4.055,55 €	4.826,10 €
CAPÍTULO II. RED DE SANEAMIENTO FECALES (EXTERIOR AL ÁMBITO)	103.500,00 €	123.165,00 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL EXTERIOR AL ÁMBITO	**107.555,55 €**	**127.991,10 €**
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN	**2.493.835,98 €**	
13% GASTOS GENERALES	324.198,68 €	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	149.630,16 €	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA	**2.967.664,82 €**	
21% IVA	623.209,61 €	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CON IVA	**3.590.874,43 €**	

8.2.3 Resumen de las cargas de urbanización atribuibles a los propietarios del suelo.

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN		**2.493.835,98 €**
	13% GASTOS GENERALES	324.198,68 €
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	149.630,16 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA		**2.967.664,82 €**

ADENDA CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS ENTRE EL CYII Y EL AYUNTAMIENTO	650.815,99 €
PLAN PARCIAL	173.000,00 €
PROYECTO DE PARCELACIÓN	30.000,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	125.000,00 €
DIRECCIÓN DE OBRA	50.000,00 €
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	5.000,00 €
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.000,00 €

TOTAL CARGAS		**4.006.480,81 €**
	21% IVA	841.360,97 €
TOTAL CARGAS CON IVA		**4.847.841,78 €**

8.3.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS CARGAS MUNICIPALES.

No hay cargas económicas municipales para el desarrollo del ámbito del Plan Parcial.
En resumen las cargas municipales ascienden a CERO (0) euros.

8.4.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS CARGAS PARA OTROS ORGANISMOS E INSTITUCIONES.

Los costes que supone para otros organismos o entidades públicas, así como para las compañías suministradoras de servicios, en relación a la ejecución de obras derivadas del planeamiento propuesto son CERO EUROS (0 €).

8.5.- PROGRAMA DE ACTUACION Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD.

Para la programación de las actuaciones del ámbito considerado en el presente estudio se ha tenido en cuenta su tamaño en relación a otras actuaciones del municipio.

El programa de actuación, que sirve de base a este análisis, ha de interpretarse por tanto dentro de un modelo orientado al corto plazo, dado que se considera que puede a estar totalmente finalizado antes de tres años desde la aprobación definitiva de este PP

8.6.- FUENTES DE FINANCIACIÓN.

8.6.1.- De las inversiones de los particulares y promotores.

Sin perjuicio de las garantías que se presten formalmente ante la Administración por los distintos instrumentos de planeamiento y ejecución que se presenten, la ejecución de la urbanización se llevará a cabo, con recursos propios de los propietarios del suelo y acudiendo a la financiación externa privada.

8.6.2.- De las inversiones municipales.

Dado que no hay que realizar inversiones, no es necesaria financiación alguna y no se produce afección a los presupuestos del Ayuntamiento de Talamanca del Jarama.

9.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

La ley del Suelo 8/2007 y su Texto refundido 2/2008, aprobado por RDL de 20 de Junio, establece la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento de ordenación.

El modelo de Planeamiento adoptado por las Normas Subsidiarias ha decidido que este Sector tenga uso característico el residencial, con usos compatibles de comercial en bajos de edificios y además, servicios municipales, como el Polideportivo municipal.

Los usos productivos se desarrollan en otros ámbito de las Normas Subsidiarias.

10.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

10.1.- ALCANCE Y NORMATIVA APLICABLE.

Este Informe de Sostenibilidad Económica se incluye en cumplimiento de lo establecido en el número 4, del artículo 15 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano”, del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo 2.008:

> *“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

La exigencia legal del informe de sostenibilidad económica del planeamiento, supone completar el Estudio Económico Financiero.

Se considera que el alcance necesario para el cumplimiento de lo anteriormente expresado es el siguiente:

- El estudio económico y de previsiones de financiación de las inversiones necesarias para dar cumplimiento a los objetivos de desarrollo y ejecución de los ámbitos.

- El estudio del impacto de la actuación en la hacienda de la Administración municipal en relación con la ejecución, la puesta en marcha y mantenimiento de las nuevos viales públicos y zonas verdes y también la prestación de los nuevos servicios, en áreas de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

- El análisis del impacto en el patrimonio público.

10.2.- DATOS BÁSICOS DEL AMBITO DE DESARROLLO.

Los datos básicos del desarrollo del Plan Parcial son: son los recogidos en el Punto 3 de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

Usos				Superficie (m2s)
LUCRATIVO				
		Residencial Unifamiliar (V.U.)		65.575,30 m^2
			Aprovechamiento	
		VU - 1.1	20.700,00 m^2c	
		VU - 1.2	1.600,00 m^2c	
		VU - 2	12.320,00 m^2c	
		VU - 3	7.200,00 m^2c	
		Total	**41.820,00 m^2c**	
			TOTAL LUCRATIVO	**65.575,30 m^2**
NO LUCRATIVO				
REDES	**SUPRAMUNICIPALES**	Via Pecuaria	**RS-VP**	**9.578,66 m^2**
		Viviendas de Integración Social	**RS-VIS**	**2.806,19 m^2**
			TOTAL	**12.384,51 m^2**
	GENERALES	Viario	**RG-Viario**	**10.331,99 m^2**
		Equipamiento	**RG-Eq-1**	6.455,00 m^2
			RG-Eq-2	3 069,07 m^2
			RG-Eq-3	3 051,77 m^2
			Total	**12.575,84 m^2**
		Verde	**RG-Zv-1**	**9.094,18 m^2**
			TOTAL	**32.002,01 m^2**
	LOCALES	Verde	**RL-Zv-1**	7.983,52 m^2
			RL-Zv-2	4.203,27 m^2
			RL-Zv-3	389,47 m^2
			TOTAL	**12.576,26 m^2**
			TOTAL REDES	**56.962,78 m^2**
INFRAESTRUCTURAS		Centros de Transformación	**CT-1**	18,08 m^2
			CT-2	18,02 m^2
			Total	**36,10 m^2**
		Gas		**290,40 m^2**
		Viario Local		**17.695,44 m^2**
			TOTAL INFRAESTRUCTURAS	**18.021,94 m^2**
			TOTAL NO LUCRATIVO	**74.984,72 m^2**

ÁMBITO DELIMITADO		**140.560,02 m^2**
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO SG-Ex1		10.030,00 m^2
	Adscritos al Sector S-1	**9.075,00 m^2**
TOTAL SECTOR S-1		**149.635,02 m^2**

10.3.- COSTES UNITARIOS Y PARÁMETROS NECESARIOS PARA LA VALORACIÓN.

Para la valoración de los costes de mantenimiento, reposición y de servicios, que tiene impacto en la Hacienda Municipal, se deben tener en cuenta los costes de mantenimiento de los espacios públicos y los viarios, sacando su importe de los contratos vigentes suscritos por el Ayuntamiento.

Para el caso de los ingresos por IBI, se han adoptado los datos aportados por la Intervención municipal.

Para la evaluación de la sostenibilidad del ámbito a desarrollar se ha optado por extractar la metodología propuesta por la Administración General del Estado para la redacción de informes de sostenibilidad (Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, del Ministerio de Fomento-2011).

Dada la reducida dimensión espacial del mismo, su ubicación en el municipio, la baja densidad del sector, cuyo número máximo de viviendas es de 209, y dado que no existe promoción inmobiliaria desde hace una década en el municipio, se adopta el criterio de que el 70 % del número de viviendas del Sector van a ser de desplazamiento de los habitantes a mejores viviendas, por lo que el incremento neto de habitantes es de:

209x0,7 = 150 viviendas,

Teniendo en cuenta el parámetro estadístico más habitual haremos la ficción de deducir que se van a ocupar con 2,5 personas por vivienda

150x2,5= 375 personas

De las cuales, optaremos por el criterio de que un 15% sean menores de edad escolarizados, así el incremento de escolares en los distintos cursos de las materias lectivas es de:

375x0,15 = 56 niños en edad escolar.

Por ello, estos incrementos de población se consideran vegetativos y no tienen impacto significativo sobre los servicios públicos, los cuales podrán mantener su actual dimensión y costes de mantenimiento.

No así, los ingresos públicos que se verán incrementados en el **IBI** de las 209 viviendas, que en media municipal alcanzarían la cifra estimada de **121.847 € (0,53% sobre un valor catastral de 110.000 €).**

También se tendrían en cuenta los impuestos de **Vados Permanentes** con una estimación de 25 € anuales por vivienda supondría un total de **5.225 €;** e impuesto de Basuras por importe de 48 € anuales con un total de **10.032 €**

10.4.- ANÁLISIS DE INVERSIONES.

10.4.1.- Coste de urbanización interior, conexiones exteriores, redes y gestión a cargo de los propietarios del suelo.

Los costes urbanización, conexiones de instalaciones urbanas y gestión de esta Modificación Puntual, según el presupuesto señalado en el punto 8.2.3 de este Documento son a cargo de la iniciativa privada.

10.4.2.- Costes del mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del Ayuntamiento.

Si se tiene en cuenta una estimación de costes de mantenimiento para zonas verdes, limpieza y recogida de residuos y alumbrado público, se puede adoptar como cifra de cálculo **la cantidad de 87.716 Euros como costes anuales estimados imputables al nuevo ámbito,**

10.4.2.- Coste de construcción de equipamientos.

El equipamiento a desarrollar en el ámbito del Plan Parcial decidido por la Corporación Municipal es de un Polideportivo municipal, para lo cual, el Ayuntamiento dispone de los recursos necesarios para su construcción y explotación, no siendo objeto de este estudio.

10.5.- ANÁLISIS DE INGRESOS PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

En este apartado se estiman los ingresos municipales a techo de planeamiento, una vez urbanizado y construido el ámbito, y los ingresos municipales de carácter puntual hasta la finalización de las obras

10.5.1.- Ingresos para la hacienda pública a techo de planeamiento.

A los efectos de calcular estos ingresos hay que distinguir entre aquellos que se derivan de la puesta en servicio de toda la actividad y usos previstos en los ámbitos, a partir de las fases y etapas de terminación de la ejecución de las edificaciones, que serán ingresos anuales y que como se ha señalado anteriormente no se correlacionan con la población residente en el nuevo ámbito (IBI e IAE), y los que se integran de una sola vez por corresponder a impuestos imputables a licencias de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y al incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

Los ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de esta Modificación Puntual, se obtienen como proporción de los aportados por la Intervención municipal.

Por tanto el total de ingresos anuales a techo de planeamiento es de **137.104,00 €**

10.5.3.- Ingreso por Impuesto sobre Construcciones y Obras.

Además de los ingresos anuales que se percibirán de manera periódica una vez concluido el proceso edificatorio, existe también el ingreso correspondiente a impuestos imputables a licencias de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), que constituyen un ingreso puntual.

Para el año 2018, el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama aplica un impuesto del 3% sobre el importe de ejecución material de las construcciones, instalaciones y obras (incluida tasas).

Para determinar el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado de construcción tomaremos como referencia el habitual de obras de nueva planta, que es de 700 €/m2, teniendo en cuenta que la edificabilidad total del Sector 1 es de **41.820** m2, nos da un importe de ejecución material de las obras de **29.274.000,00** €, por tanto, los ingresos totales estimados por este concepto ascenderán a la cantidad de **878.220,00** €.

10.5.4.- Ingreso por Impuesto de Licencias de Primera Ocupación

Para el año 2018, el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama aplica un impuesto del 90 € en viviendas de más de 100 m2 construidos.

En un total de 209 viviendas unifamiliares de más de 100 m2 construidos supondría un importe total de **18.810,00 €**

10.6. OTRAS REPERCUSIONES.

10.6.1. Incrementos de suelo de Dominio Público.

La ejecución del ámbito implica también la obtención de los terrenos, por el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama de redes locales, viales públicos y zonas verdes, mediante la correspondiente cesión libre y gratuita.

El resumen de los metros cuadrados de suelo de Dominio Público de este ámbito es el siguiente:

GENERALES	Viario	RG-Viario	10.331,99 m^2
	Equipamiento	RG-Eq-1	6.455,00 m^2
		RG-Eq-2	3 069,07 m^2
		RG-Eq-3	3 051,77 m^2
		Total	12.575,84 m^2
	Verde	RG-Zv-1	9.094,18 m^2
		TOTAL	32.002,01 m^2
LOCALES	Verde	RL-Zv-1	7.983,52 m^2
		RL-Zv-2	4.203,27 m^2
		RL-Zv-3	389,47 m^2
		TOTAL	12.576,26 m^2

Incrementos de suelos de dominio público.

10.6.3. El presupuesto municipal.

El presupuesto municipal en el capítulo de inversiones no solo no se verá afectado por el desarrollo de esta propuesta urbanística, sino que incrementará sus ingresos.

10.7. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS. VIABILIDAD ECONOMICA.

10.7.1.- Balance de ingresos anuales y gastos de mantenimiento anuales a techo de planeamiento a partir del año 2023.

Como resumen de lo expuesto, una vez finalizadas las obras y a techo de planeamiento, el balance de ingresos y gastos para el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama estimado será:

Total ingreso anuales: 137.104,00€
Total gasto anuales: 87.716,00€

Total superávit anuales: 49.388,00 €

10.7.2. Conclusión del Balance de Ingresos y Gastos

Por lo expuesto, se puede concluir que el desarrollo del Plan Parcial en el Ámbito del Pian Parcial del Sector 1, no implica para el municipio, la responsabilidad de ejecutar ninguna infraestructura básica ni de urbanización, dado que el desarrollo del ámbito es de iniciativa privada, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados en un futuro de manera negativa por la necesidad de construcción de nuevas obras.

Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento y conservación de los nuevos espacios libres públicos generados.

El desarrollo de los ámbitos afectados supondrá un incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (licencias de obras, IBI, y otros).

Los gastos de mantenimiento e implantación de servicios asociados al desarrollo del ámbito podrán ser cubiertos por los ingresos fijos con superávit, por lo que no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.

Por todo ello, se concluye que los desarrollos previstos son económicamente viables y sostenibles para el Ayuntamiento.

11.- RESUMEN FINAL.

Los resultados de este Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica determinan que el ámbito del Plan Parcial del Sector 1, es viable desde los aspectos de ordenación, medio natural, comunicaciones, patrimonio arqueológico, redes locales, gestión y financiación del desarrollo.

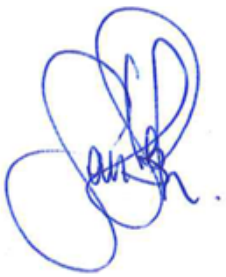
También se ha mostrado mediante el Estudio Económico y Financiero que el resultado para el Ayuntamiento de Talamanca del Jarama es positivo ya que no requiere inversiones municipales de ningún tipo y genera una estimación de superávit anual.

También cumple con los ratios, de Suficiencia y Adecuación de Suelo para Usos Productivos, referente a empleos por vivienda, empleos por habitante en edad de trabajar, empleos por hectárea de suelo bruto y empleo por hectárea de suelo residencial, excepto empleo por hectárea de suelo productivo por constituir un ámbito de superficie reducida dentro de la ciudad consolidada.

Se concluye también que es un ámbito Sostenible Económicamente, a partir del año 2.023 momento en que se estima que estarán las edificaciones con sus licencias de primera ocupación concedidas.

Madrid - Talamanca de Jarama Octubre de 2022

El Técnico redactor.



Fdo. Paloma Sánchez Blasco
Colegiado 10623 CITOP

AVANCE URBANO S. L.

Fdo. Andrés Toribio