

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77

NAVALCARNERO

URBANISMO

Normas Urbanísticas del Sector Residencial S-15, incluida como Ordenación Pormenorizada en el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero.

Mediante el presente edicto se hace público lo siguiente:

1. Que por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, mediante acuerdo adoptado en sesión de 9 de julio de 2009, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero, con Ordenación Pormenorizada del Sector Residencial S-15, y se acuerda su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, lo que así se efectúa por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, mediante anuncio publicado el 23 de julio de 2009.

2. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.2 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, sobre las Bases del Régimen Local, se hizo público el texto de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Navalcarnero mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 10 de septiembre de 2009.

3. Mediante el presente se hace público las Normas Urbanísticas del Sector Residencial S-15, incluida como Ordenación Pormenorizada en el Plan General de Ordenación Urbana anteriormente indicado.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SUS-15

INTRODUCCIÓN

Objeto, alcance y contenido

El S-15 es uno de los sectores que conforman el suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Navalcarnero. Situado al Norte del municipio, junto a la carretera M-600 dirección El Escorial, la delimitación del ámbito, con forma de L invertida, viene condicionada tanto por factores orográficos, como por el Sector I-1 (prácticamente ejecutado en su totalidad), así como la presencia de cauces de arroyos.

Son varios los intereses que concurren en la presencia de Ordenación Pormenorizada de este ámbito en el Plan. Por un lado la facilidad para tomar decisiones que se deriva de la presencia de un único promotor-propietario, auspiciado por el anterior carácter municipal de la totalidad de los terrenos del sector. Por otro lado, se posibilita la puesta en marcha de acciones ambientales relacionadas con el desarrollo del sector, como la reforestación del borde del Parque del Guadarrama y la generación de importantes bandas verdes en el Norte.

La formulación del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable sectorizado denominado S-15 se incorpora como Ordenación Pormenorizada a partir del compromiso adquirido por el Ayuntamiento en el pliego para la enajenación mediante concurso de la finca denominada "Dehesa de Mari-Martín" incluida en este. Cumpliendo los requisitos de contenido exigidos para los Planes Parciales. El sistema de actuación fijado para el ámbito es el de Compensación.

Se desarrolla esta Ordenación Pormenorizada en los términos previstos en la Ley del Suelo vigente (Ley 9/2001, de 17 de julio), en particular en lo estipulado en los artículos 41.3.d) y 42.5.g) del capítulo III sobre Planeamiento Urbanístico General.

El documento, por tanto, forma parte del contenido sustantivo del Plan General de Navalcarnero, y queda incorporado como Ordenación Pormenorizada del Sector 15.

La estructura y el contenido del conjunto de documentos que constituyen esta Ordenación Pormenorizada desarrollan lo señalado en la legislación vigente y específicamente en los artículos 48 y 49 del capítulo IV sobre Planeamiento Urbanístico de Desarrollo de la Ley de Suelo, 9/2001, que se refieren al contenido sustantivo y a la documentación de Planes Parciales, respectivamente. En consecuencia, la Ordenación Pormenorizada se tramita-

rá conjuntamente con el Plan General de Navacarnero y por lo tanto no será necesaria la formulación posterior de este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Cumplimiento de estándares de redes. Suelo de cesión

En el cuadro resumen adjunto se justifica el cumplimiento previsto por el Plan General para la reserva de Redes Supramunicipales, Generales y justificándose, asimismo, las redes locales en función de la edificabilidad total del sector. En definitiva, como se puede observar, la Ordenación Pormenorizada cumple en todos los casos los estándares mínimos de redes establecida por Ley.

— Redes supramunicipales:

La superficie de reserva de suelo para las Redes Supramunicipales cumple lo establecido en el Plan General para el sector, superando holgadamente estándares de la Ley.

— Redes de carácter general:

La reserva de suelo para Redes Generales cumple lo establecido en el Plan General para el sector, superando holgadamente los estándares de la Ley.

— Redes locales:

La reserva mínima de Redes Locales se ha calculado en base de un ratio de 30 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos. La mitad de esta superficie (15 metros cuadrados), como mínimo, va destinada a espacios libres arbolados y el resto a equipamientos y servicios públicos.

Cálculo de aprovechamiento del sector y coeficientes de ponderación

La superficie total del sector, incluidas las redes adscritas, es de 1.460.888 metros cuadrados.

El Aprovechamiento Tipo del Área Reparto es de 0.4028 m²uc/m²s.

El Aprovechamiento Unitario es de 0.4035 m²uc/m²s, siendo el Aprovechamiento total del sector de 589427 m²uc (U.A.'s).

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

- A continuación se incluye una tabla resumen de los coeficientes de ponderación establecidos por la Ordenación Pormenorizada.

Norma particular	Uso	Edificabilidad (m ² c)	Coeficiente	Aprovechamiento
			Ponderación	
Residencial Multifamiliar Bloque (RMB)	VL	244.938	1,25	306.173
Residencial Multifamiliar Manzana (RMM)	VL	53.654	1,20	64.385
	TC	5.091	0,80	4.073
Residencial Multifamiliar Manzana (RMM)	VPPB	119.555	1,00	119.555
	TC	3.327	0,80	2.662
Residencial Multifamiliar Manzana (RMM)	VPPL	55.244	1,00	55.244
	TC	3.156	0,80	2.525
Terciario Comercial (TC)	T/C	40.955	0,85	34.812
Total		525.920	1,12	589.427

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
Cuadro resumen de características S-15 Navalcarnero

Zonas	Uso	Superficie de suelo (m²)	%	Nº viviendas	%	Sup. vivienda media (m²)	Coef. de edif. (m²/m²)	Edif. máx. (m²)	%	Coef. de ponderación	Aprovechamiento
Residencial Multifamiliar Bloque (RMB)	VL	262.220	17,95%	2.331	45,13%	105,08	0,93	244.938	46,57%	1,25	306.173
Residencial Multifamiliar Manzana (RMM)	VL/TC	41.849	2,86%	510	9,87%	105,20	1,40	53.654 5.091	10,20%	1,20	64.385
									0,97%	0,80	4.073
	VPPB<110m²c/TC	87.539	5,99%	1.743	33,75%	68,59	1,40	119.555 3.327	22,73%	1,00	119.555
									0,63%	0,80	2.662
	VPPL/TC	41.603	2,85%	581	11,25%	95,08	1,40	55.244 3.156	10,50%	1,00	55.244
									0,60%	0,80	2.525
	Total residencial							228.453	43,44%		
	Total terciario/comercial							11.574	2,20%	0,80	9.259
	Total	170.991	11,70%	2.834	54,87%	84,70	1,40	240.027	45,64%		
Terciario/Comercial (TC)	Terciario/Comercial	53.278	3,65%				0,77	40.955	7,79%	0,85	34.812
Subtotal terc./com.	Terciario/Comercial	53.278	3,65%					52.529	9,99%		
Subtotal residencial	Residencial	433.211	29,65%	5.165	100,00%	91,65		473.391	90,01%		
Serv. de Inf. (SE)	SE	720	0,05%								
Total lucrativo		487.209	33,35%	5.165	100,00%		1,08	525.920	100,00%	1,12	589.427
Redes Supramunicipales		143.694	9,84%								
Redes Generales		598.336	40,96%								
Total RSM + RG		742.030	50,79%								
Redes locales		165.644	11,34%								
Viario local		66.005	4,52%								
Total redes públicas		907.674	62,13%								
Total ámbito		1.460.888	100,00%	5.165	100,00%		0,36	525.920	100,00%		589.427

		Sup. min. (m²)	%	Sup. ficha P. G. (m²)	%	Propuesta (m²)	%
Redes supram.	V.I.S.	35.061	2,40%	80.499	5,51%	80.499	0,06
	V.I.S.	35.061	2,40%	80.499	5,51%	80.499	0,06
	Carreteras					38.000	0,03
	Depósitos CYII	70.123	4,80%	63.195	4,33%	21.154	0,01
	Ferrocarril					4.041	0,00
	Total	105.184	7,20%	143.694	9,84%	143.694	0,10
Redes generales	Infraestruct.	105.184	7,20%	145.418	9,95%	145.418	0,10
	Z. Verdes	105.184	7,20%	310.169	21,23%	310.169	0,21
	Equip./Serv.	157.776	10,80%	142.749	9,77%	142.749	0,10
	Total	368.144	25,20%	598.336	40,96%	598.336	0,41
Redes locales	Z. Verdes	78.888	5,40%			124.331	0,09
	Equip./Serv.	78.888	5,40%			41.313	0,03
	Total	157.776	10,80%			165.644	0,11
Total redes públicas		631.104	43,20%			907.674	0,62
Viario local						66.005	0,05
Superficie lucrativa						487.209	0,33
Superficie del sector				1.460.888	100,00%	1.460.888	1,00

Organización y gestión de la ejecución

El Sector constituye una única unidad de ejecución para la gestión de su desarrollo. El sistema de actuación será el de Compensación.

Proyecto de Reparcelación.—El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Gestión y la nueva Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid, así como de acuerdo con los compromisos contraídos en el pliego de cláusulas del concurso abierto de adjudicación suscrito entre el Ayuntamiento de Navalcarnero y la entidad promotora.

Proyecto de Urbanización.—El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo, 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con las Normas particulares municipales de Urbanización y del capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas del documento del Plan General de Navalcarnero.

Ejecución de las obras de urbanización.—Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el título III, capítulo III, sección sexta de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 97 de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid y en caso

de incumplimiento, se aplicará el artículo 103 de dicha Ley, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende esta Ordenación Pormenorizada.

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

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se llevará a efecto conforme establece el Plan General.

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

Plan de Etapas.—La ejecución del sector se engloba en una única etapa.

Normas Urbanísticas Generales

DISPOSICIONES GENERALES

Naturaleza.—La presente Ordenación Pormenorizada es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el S-15 por el Plan General de Navacarnero, según las determinaciones fijadas en dicho documento, y en las fichas establecidas para el sector.

Ámbito.—El ámbito de aplicación de la presente normativa es el Sector 15 del Plan General de Navacarnero gráficamente señalado en los planos de proyecto del presente documento de la Ordenación Pormenorizada.

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

Tanto la normativa como las normas particulares reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general municipal de Navacarnero.

Vigencia de la Ordenación Pormenorizada.—La Ordenación Pormenorizada entrará en vigor en la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Navacarnero (del que forma parte), su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Efectos de la Ordenación Pormenorizada.—La entrada en vigor de la Ordenación Pormenorizada le confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos, tanto por la Ley del Suelo vigente como por el propio planeamiento de rango superior que desarrolla.

Interpretación.—En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y normas particulares, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el Plan General de Navacarnero que, en todo caso, será de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por esta Ordenación Pormenorizada, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de este.

Desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada

Instrumentos de desarrollo.—Para el desarrollo de la presente Ordenación Pormenorizada será precisa la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en el Plan General de Navacarnero, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Ordenación Pormenorizada.

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

Parcelaciones urbanísticas.—Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo establecido en el Plan General de Navacarnero. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las normas particulares de la presente Ordenación Pormenorizada.

Proyectos de urbanización.—El proyecto de urbanización que se realice sobre el ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada tendrá carácter unitario, definiéndose una fase única para su ejecución y desarrollo.

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

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

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

Para la ejecución de los viarios, el Proyecto de Urbanización, en función del tráfico que genere, tendrá en cuenta las prescripciones técnicas del Ayuntamiento en cuanto a la compactación de tierras y el acabado en aglomerado asfáltico.

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

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

Relativas al riego de parques y jardines:

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

Se establece como obligatoria la constitución de una entidad de conservación de la urbanización.

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

Se evitarán los movimientos de tierra en la zona verde situada junto al acceso de la M-506, sobre el antiguo vertedero. En cualquier caso, si fuera necesario, deberá procederse al seguimiento ambiental de dichos trabajos, con el fin de asegurar su carácter inerte.

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

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

Los Proyectos Unitarios habrán de justificar:

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

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

Los Proyectos Unitarios permitirán la localización de los usos derivados de las condiciones de compatibilidad de usos en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plan-

tear parcelas de usos exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

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

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

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

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

A los efectos de aclarar la aplicación de las normas se seguirán los criterios que establece el Plan General, en su título VII, salvo las condiciones específicas que se regulen en estas normas particulares para las edificaciones.

Normas Generales de Urbanización.—Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales que regula el Plan General de Navacarnero en su título VI.

Normas Generales de Usos Urbanísticos.—Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales que regula el Plan General de Navacarnero en su título V.

Normas Generales de Protección.—Las determinaciones en este aspecto serán las que establece el Plan General en la Normativa General Urbanística, título VIII. Normas Generales de Protección, en las que se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos: protección medioambiental, protección del paisaje y de la imagen y escena urbana, protección del patrimonio edificado y protección del patrimonio arqueológico, con el fin de que la ordenación del Sector tenga una homogeneidad en su conjunto que la distinga y singularice.

CUADRO DE REPARTO DE USOS Y TIPOLOGÍAS DE LA ORDENACIÓN
Propuesta de reparto de usos y tipologías Suelo Lucrativo S-15 Navalcarnero

Zonas	Manzana	Usos	Superficie de suelo (m ²)	%	Nº viviendas	%	m ² s/viv.	Superficie media por vivienda	Coef. edif. (m ² /m)	Edif. máx. (m ²)	%
Residencial Multifamiliar Bloque (RMB)	RMB-1	VL	42.690	2,92%	379	7,35%	112	105	0,9341	39.876	7,58%
	RMB-2	VL	17.937	1,23%	159	3,89%	112	185	8,9341	16.755	3,19%
	RMB-3	VL	34.067	2,33%	303	5,86%	112	105	0,9341	31.822	6,05%
	RMB-4	VL	32.500	2,22%	269	5,59%	112	185	8,9341	38.356	5,77%
	RMB-5	VL	16.365	1,12%	145	2,82%	112	105	0,9341	15.286	2,91%
	RMB-6	VL	61.421	4,20%	546	18,57%	112	185	8,9341	57.373	10,91%
	RMB-7	VL	23.606	1,62%	210	4,06%	112	105	0,9341	22.050	4,19%
	RMB-8	VL	13.526	0,93%	120	2,33%	112	105	0,9341	12.635	2,40%
	RMB-9	VL	20.108	1,38%	179	3,46%	112	105	0,9341	18.783	3,57%
	Total RMB	VL	262.229	17,95%	2.331	45,13%	112	105	6,9341	244.938	46,57%
Residencial Multifamiliar Manzana (RMM)	RMM-7	VL/TC	29.706	2,03%	364	7,05%	82	105	1,4037	38.295	7,28%
										3.405	0,65%
	RMM-8	VL/TC	12.143	0,83%	146	2,83%	83	105	1,4037	15.368	2,92%
										1.686	0,32%
	Subtotal	VL/TC	41.849	2,86%	510	9,87%	82	105	1,4037	53.654	10,20%
										5.091	0,97%
	RMM-1	VPP<110 m ² c/TC	29.125	1,99%	580	11,22%	50	69	1,4037	39.768	7,56%
										1.124	0,21%
	RMM-2	VPPG<110 m ² c/TC	29.207	2,00%	582	11,26%	50	69	1,4837	39.898	7,59%
										1.102	0,21%
	RMM-3	VPP<110 m ² c/TC	29.207	2,00%	582	11,26%	50	69	1,4837	39.898	7,59%
										1.102	0,21%
	Subtotal	VPP<110 m²c/TC	87.539	5,99%	1.743	33,75%	50	69	1,4037	119.555	22,73%
										3.327	0,63%
	RMM-4	VPL/TC	18.132	1,24%	257	4,97%	71	95	1,4037	24.401	4,64%
										1.052	0,20%
Terciario Comercial (TE)	RMM-5	VPL/TC	17.837	1,22%	252	4,88%	71	95	1,4037	23.987	4,56%
										1.052	0,20%
	RMM-6	VPL/TC	5.634	0,39%	72	1,40%	78	95	1,4037	6.857	1,31%
										1.052	0,20%
	Subtotal	VPL/TC	41.603	2,85%	581	11,25%	72	95	1,4037	55.244	10,50%
										3.156	0,60%
	Total RMM	VL/VPP/VPL/TC	170.991	11,70%	2.834	54,87%	60	85	1,4037	240.027	45,64%
		VL/VPP/VPL TC								228.453	43,44%
										11.574	2,20%
Terciario Comercial (TE)	TC-1	T/C	53.278						0,7687	40.955	
	Total TC	T/C	53.278	3,65%					0,7687	40.955	7,79%
	Subtotal	T/C	53.278	5,87%						52.529	9,99%
	Subtotal	Residencial	433.211	47,73%	5.165	108,00%	84	92		473.391	90,01%
Serv. de Inf. (SE)	Total SE	SE	720	0,05%							
Total Lucrativo			487.209	33,35%	5.165	100,00%			1,0795	525.920	100,00%
Redes Supramunicipales			143.694	9,84%							
Redes Generales			598.336	40,96%							
Total RSM + RG			742.030	50,79%							
Redes locales			165.644	11,34%							
Vialidad local			66.005	4,52%							
Total redes públicas			907.674	62,13%							
Total ámbito			1.460.888	100,00%	5.165	100,00%			0,3600	525.920	100,00%

Normas particulares de las zonas

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

- Residencial Multifamiliar Bloque (RMB).
- Residencial Multifamiliar Manzana (RMM).
- Terciario Comercial (TC).
- Equipamiento de Ensanche (EQ).
- Zonas verdes (ZV).
- Red Viaria (RV).

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

- Definidas gráficamente en el plano de zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características.
- Reguladas a través de las normas particulares de cada zona.

Redes públicas.—Son aquellas superficies definidas en la Ordenación Pormenorizada que corresponden a las distintas redes que la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid exige para dotar de servicios a las nuevas zonas urbanas. Unas susceptibles de ser edificadas y otras no, pero todas ellas con el carácter de terreno de dominio público, bien de uso público o afecto a un servicio público.

Zonas lucrativas.—Son aquellas superficies previstas en la Ordenación Pormenorizada como terrenos de dominio privado o patrimoniales, susceptibles de ser edificados y que tienen el carácter de zona residencial o terciaria-comercial.

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

Parques, jardines y espacios libres arbolados.—Comprenden las superficies de la Ordenación Pormenorizada de dominio y uso público, destinados a los diferentes usos de parques, de recreo, expansión, peatonales, jardines o de esparcimientos, y que tienen el carácter de parques de la población, zonas verdes de expansión propias de la Ordenación y zonas de protección arbolada de los viarios metropolitanos.

Equipamientos sociales.—Son aquellas zonas que se señalan en la Ordenación, de dominio público, afectas a un uso de servicio público y que se destinan a equipamientos educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

Alcance y ámbito de las normas particulares.—El ámbito de aplicación de las normas particulares del suelo cuya Ordenación Pormenorizada se establece, corresponde a las zonas homogéneas definidas en los planos de calificación, y en la totalidad de las zonas tramadas.

Las normas particulares se estructuran señalando las siguientes determinaciones:

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

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

Tipos de Normas Particulares

Los tipos de Normas Particulares en que se subdivide la Ordenación Pormenorizada son los siguientes:

- Residencial Multifamiliar Bloque (RMB).
- Residencial Multifamiliar Manzana (RMM).
- Terciario Comercial (TC).
- Equipamiento de Ensanche (EQ).
- Zona verde. Parque Lineal (ZV).
- Red Viaria (RV).

Norma Particular de Multifamiliar Bloque.

Ámbitos de aplicación: esta norma particular será de aplicación en las superficies grafadas en los planos de Calificación como Zona Residencial Multifamiliar Bloque (RMB).

Carácter de zona: corresponde a la tipología de bloques de edificación abierta o exentos, con espacio libre a su alrededor, de uso prioritariamente residencial.

Condiciones de uso y de diseño urbano:

- Tipología de edificación: en general, la tipología correspondiente a estas edificaciones, será de bloque abierto.
- Parcelación: la parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados con un frente mínimo de 20 metros.

En ningún caso se realizarán fachadas continuas de edificaciones mayores de 100 metros, cuando se sobrepase esta dimensión se dividirá el volumen edificable en dos o más bloques separados al menos $H/2$ metros entre sí, o en todo caso como mínimo 5 metros.

- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las definidas en el Plano P05. Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Los retranqueos mínimos a calle y linderos se establecen con carácter general y serán los siguientes:
 - En linderos frontales 5 metros en el resto de linderos 5 metros.
 - Las alineaciones interiores, a efectos de separación de edificios, se tomarán con un valor mínimo de $H/2$, siendo H la altura media de las edificaciones.

Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima:
 - La ocupación máxima sobre rasante permitida será del 50 por 100 de la parcela neta.
 - La ocupación máxima bajo rasante será del 100 por 100 de la parcela neta.
- Alturas máximas:
 - El número máximo de plantas será de $PB + II + AT$ o BC o 11,50 metros máximo a altura cornisa.
 - Desde la cara superior del forjado de la última “planta de pisos” hasta la cumbrera, la altura máxima permitida será de 3,50 metros.
 - El ático permitido sobre la altura máxima, se retranqueará en las fachadas que den a alineación exterior.
 - No será obligatorio el retranqueo, a la alineación interior definida por el fondo edificable.
- Edificabilidad máxima: la edificabilidad asignada para cada una de las manzanas según figura en el cuadro de reparto de usos y tipologías. Corresponderá al Proyecto de Reparcelación la asignación de la edificabilidad de cada una de las parcelas. Se podrán transferir tanto número de viviendas, como edificabilidades entre manzanas de esta norma zonal, siempre que se garantice el cumplimiento del resto de las determinaciones de la Norma Particular mediante la redacción de un Plan Especial.

Condiciones de uso:

- Uso principal: residencial multifamiliar.
- Usos compatibles: se permitirá el uso de Residencias Especiales.
- Usos complementarios:
 - Terciario/Hostelero.
 - Terciario/General.
 - Dotacional público o privado.

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

- Usos prohibidos: el resto de usos.
- Plazas de aparcamiento obligatorias:
 - 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos y, como mínimo, una plaza por vivienda.

Se cumplirá lo señalado en el artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001.

Condiciones estéticas:

Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el título VIII de Protección del Plan General.

- Cubiertas:
 - Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas. En el caso de ser inclinadas su pendiente máxima será de 30 grados.
 - Los áticos estarán integrados dentro del sólido capaz formado por los planos de las pendientes máximas permitidas.

- El material de cubierta será la teja de color natural y uniforme, prohibiéndose la utilización de todo tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.
- El vuelo máximo de aleros será de 80 centímetros y se retranqueará, como mínimo, 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Huecos en fachada:
 - En la composición y proporción de huecos de fachada, predominará el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal.
 - Se permiten balcones con un vuelo máximo de 45 centímetros sobre el plano de fachada y se retranqueará, como mínimo, 3 metros de todos los linderos de parcela.
 - Se permiten terrazas con un vuelo máximo de 1,50 metros sobre el plano de fachada y, asimismo, se retranqueará 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Condiciones estéticas particulares: será obligatorio que el cerramiento de fachada de los tendederos garantice que su interior no sea visible desde la vía pública.

Condiciones Particulares:

Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento, primándose aquellas que lo hagan con menor número de accesos de forma que la ruptura de aceras quede reducida al menor número posible.

Se solucionará igualmente el sistema de recogida de basuras previéndose en su caso lugares debidamente condicionados para su almacenamiento hasta realizarse su retirada.

Norma Particular de Multifamiliar Manzana:

Ámbitos de aplicación: esta norma particular será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zona Residencial Multifamiliar Manzana (RMM).

Carácter de zona: corresponde a la tipología de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, con espacio central libre de patio de manzana.

Condiciones de uso y de diseño urbano:

- Tipología de edificación: la tipología para este caso será de viviendas en manzana cerrada.
 - Parcelación: la parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 metros cuadrados.
 - Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las definidas en el Plano P05. Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Y en todo caso tendrá carácter de obligatoria la alineación de fachada coincidente con la alineación de la parcela.
- Se podrán establecer retranqueos a linderos para ubicar viviendas y locales en planta baja siempre que se realice en el conjunto de la manzana.

Se establecerá un fondo máximo de edificación de 25 metros.

Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima: la ocupación máxima sobre rasante permitida será la que venga definida por el fondo máximo edificable, sin superar en ningún caso el 50 por 100. La ocupación máxima bajo rasante permitida será el 100 por 100 de la parcela neta.
 - Alturas máximas.
 - El número máximo de plantas será de PB + II + AT o BC o 11,50 metros máxima altura a cornisa.
 - Desde la cara superior del forjado de la última “planta de pisos” hasta la cumbrera, la altura máxima permitida será de 3,50 metros.
 - El ático permitido sobre la altura máxima se retranqueará en las fachadas que den alineación exterior.
 - No será obligatorio el retranqueo a la alineación interior definida por el fondo edificable.
 - En uso de viviendas en las plantas bajas permitirá situar la cota de la misma hasta 1,50 metros sobre la rasante.
 - Edificabilidad máxima: la edificabilidad asignada para cada una de las manzanas según figura en el cuadro de reparto de usos y tipologías. Corresponderá al Proyecto de Reparcelación la asignación de la edificabilidad de cada una de las parcelas.
- Se podrán transferir tanto número de viviendas, como edificabilidades entre manzanas de esta Norma Zonal, siempre que se garantice el cumplimiento del resto de las determinaciones de la Norma Particular mediante la redacción de un Plan Especial.

Condiciones de uso:

- Uso principal: residencial multifamiliar.
- Usos complementarios:
 - Terciario/Hostelero.
 - Terciario/General.
 - Dotacional público o privado.

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

- Usos prohibidos: el resto de usos.
- Plazas de aparcamiento obligatorias.
 - 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados construidos y, como mínimo, una plaza por vivienda.

Se cumplirá lo señalado en el artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001.

Condiciones estéticas: se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el título VIII de Protección del Plan General.

- Cubiertas:
 - Las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas. En el caso de ser inclinadas su pendiente máxima será de 30 grados.
 - Los áticos estarán integrados dentro del sólido capaz formado por los planos de las pendientes máximas permitidas.
 - El material de cubierta será la teja de color natural y uniforme, prohibiéndose la utilización de todo tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras o las tejas de colores no terrosos.
 - El vuelo máximo de aleros será de 80 centímetros y se retranqueará, como mínimo, 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Huecos en fachada:
 - En la composición y proporción de huecos de fachada, predominará el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal.
 - Se permiten balcones y terrazas con un vuelo máximo de 45 centímetros sobre el plano de fachada y se retranqueará como mínimo 3 metros de todos los linderos de parcela.
- Diseño de soportales en el bulvar: el soportal quedará libre (de uso público) en todo su ancho o fondo (5 metros) y a todo lo largo, prolongándose, al menos su pavimento, en todo el frente de la parcela. Contará con puntos de iluminación en su techo, uno por cada pórtico. Sus dimensiones básicas serán:
 - Distancia entre ejes de pilares: de 4 a 5 metros.
 - Altura del antepecho de la posible terraza sobre el soportal: 1,10 metros, a fin de reducir la visión de la terraza desde la calle.
 - Pilares o soportes: cuadrados de 0,40 x 0,40 metros aproximadamente.
- Condiciones estéticas particulares: será obligatorio que el cerramiento de fachada de los tendedores garantice que su interior no sea visible desde la vía pública.

Condiciones Particulares: se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento primándose aquellas que lo hagan con menor número de accesos de forma que la ruptura de aceras quede reducida al menor número posible.

Se solucionará igualmente el sistema de recogida de basuras previéndose en su caso lugares debidamente condicionados para su almacenamiento hasta realizarse su retirada.

Norma Particular de Terciario/Comercial.

Ámbitos de aplicación: Esta norma particular será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Zona Terciario/Comercial (TC). Teniendo según Normas del Plan General grado de Terciario Suburbano, correspondiendo este a las zonas perimetrales del núcleo urbano.

Carácter de zona: corresponde a espacios edificables de dominio privado destinados a usos específicos de tipo comercial y oficinas.

Condiciones de uso y de diseño urbano:

- Tipología de edificación: la tipología para este caso será de edificación abierta de poca altura.
- Parcelación: la parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 metros cuadrados.
- Alineaciones exteriores, interiores y retranqueos mínimos: las alineaciones exteriores serán las definidas en el Plano P05. Red viaria. Alineaciones y Rasantes. Se establecen retranqueos mínimos a calle, frontal de 5 metros y al resto de linderos de 5 metros.

Condiciones de aprovechamiento:

- Ocupación máxima:
 - La ocupación máxima vendrá definida por el 50 por 100 de la superficie de la parcela neta.
 - La ocupación máxima bajo rasante vendrá limitada por los retranqueos establecidos para la edificación.
- Alturas máximas: el número máximo de plantas será de PB + II, con una altura a cornisa de 12 metros.
- Edificabilidad máxima:
 - La edificabilidad asignada para cada una de las manzanas según figura en el cuadro de reparto de usos y tipologías.
 - Corresponderá al Proyecto de Reparcelación la asignación de la edificabilidad de cada una de las parcelas.
 - Se podrán transferir edificabilidades entre manzanas de esta norma zonal, siempre que se garantice el cumplimiento del resto de las determinaciones de la Norma Particular mediante la redacción de un Plan Especial.

Condiciones de uso:

- Uso principal: Terciario Comercial y de Oficinas
- Usos complementarios:
 - Terciario/Hostelero.
 - Terciario/General.
 - Dotacional público o privado.
- Usos prohibidos: el resto de usos.
- Plazas de aparcamiento obligatorias.
 - Se cumplirá lo señalado en el artículo 36.6.c) de la Ley 9/2001.

Condiciones estéticas: se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el título VIII de Protección del Plan General.

- Cubiertas: las cubiertas podrán ser inclinadas, planas o mixtas. En el caso de ser inclinadas su pendiente máxima será de 30 grados.

Condiciones particulares: cada área se desarrollará mediante Estudio de Detalle (única figura de planeamiento que será precisa) que lo comprenderá íntegramente con objeto de:

- Ordenar los volúmenes edificables, localizando las áreas comerciales.
- Definir las vías interiores, preferentemente peatonales que resultan necesarias, siempre y cuando estén debidamente justificadas y enlazadas con el resto de viario tanto del tráfico peatonal como del automóvil.

Se buscarán soluciones que resuelvan adecuadamente el aparcamiento primándose aquellas que lo hagan con menor número de accesos de forma que la ruptura de aceras quede reducida al menor número posible.

Se solucionará igualmente el sistema de recogida de basuras previéndose en su caso lugares debidamente condicionados para su almacenamiento hasta realizarse su retirada.

Norma particular de Equipamiento (EQ).

Ámbito de aplicación: se aplicará esta norma particular a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamiento (EQ).

Las Normas Particulares de aplicación se corresponderán con la Ordenanza Particular de las Zonas de Equipamiento, definida en el capítulo 9.6 del título IX “Normas particulares del suelo urbano” del Documento de Normativa Urbanística del Plan General.

Norma particular de las Zonas Verdes (ZV).

Ámbito de aplicación: esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).

Las Normas Particulares de aplicación se corresponderán con la Ordenanza Particular de las Zonas Verdes, definida en el capítulo 9.8 del título IX “Normas particulares del suelo urbano” del Documento de Normativa Urbanística del Plan General.

Norma particular de la Red Viaria (RV).

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

Las Normas Particulares de aplicación se corresponderán con la Ordenanza Particular de las Zonas de Red Viaria, definida en el capítulo 9.9 del título IX “Normas particulares del suelo urbano” del Documento de Normativa Urbanística del Plan General.

Tabla Resumen Normas Particulares:

A continuación se reproduce una tabla resumen de las norma particulares de aplicación de los usos lucrativos.

CUADRO RESUMEN DE NORMAS PARTICULARES SECTOR 15

NORMA PARTICULAR		DISEÑO URBANO								APROVECHAMIENTOS		
Zona	Clave	Tipología	RETRANQUEOS			Frente mínimo	Fondo máximo	Parcela mínima	Ocupación máxima	ALTURA MÁXIMA		Edificabilidad máxima
			A calle	A linde posterior	A linde lateral					Plantas	A cornisa ml.	
Multifamiliar bloque	RMB	AB	5 m	5 m	5 m	—	—	1.000 m ²	50%	PB+II+AT	11,50 m	244.938 m ² c
Multifamiliar manzana	RMM	MC	—	-	—	—	25 m	1.000 m ²	50%	PB+II+AT o BC	11,50 m	240.027 m ² c
Terciario/comercial	TC	AB	5 m	5 m	5 m	—	—	5.000 m ²	50%	PB+II	12 m	40.955 m ² c
Equipamiento	EQ	AB-AS	—	—	—	—	—	—	—	II	8 m	1,00 m ² c/m ² s
Zonas verdes	ZV	AB-AS	—	—	—	—	—	—	—	I	4 m	100 m ² c en zonas < 1.000 m ² s y 7,5% en el resto
Red viaria	RV											

Navalcarnero, a 27 de febrero de 2012.—El alcalde-presidente, Baltasar Santos González.

(03/7.443/12)