



CERTIFICADO: Aprobado por  
Pleno... 30-12-04...  
Dpto. Gobierno  
Dpto. Urbanismo

## II.- DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS NORMATIVAS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-21.

### 2.1.- MODIFICACIONES Y MAYORES DESARROLLOS QUE SE INTRODUCEN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR SAU-21

La introducción de las condiciones vinculantes derivadas de la cumplimentación de los Informes que se han analizado en la Memoria anterior obligó al Ayuntamiento de El Molar a la modificación de la Ficha de desarrollo del Sector SAU-21. La Ficha modificada se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 24 de julio de 2002.

La modificación de la Ficha no incluyó, sin embargo, las condiciones derivadas de los Informes que se emitieron con posterioridad a esa fecha, que ahora se añaden, y se refieren,

- a la delimitación de los terrenos forestales en el Sector,
- a la necesidad de prever una depuración propia, y
- a la viabilidad otorgada por el Ministerio de Fomento para la conexión del Sector con la Autopista A-I.

Por otra parte, la Ficha aprobada por el Pleno municipal en 2002 arrastraba ciertos errores materiales y terminológicos que ahora también se subsanan; son:

- la superficie bruta del Sector es 2.339.700 m<sup>2</sup>, y no 2.328.700 m<sup>2</sup>, pues debe sumarse en el total la superficie del sistema general IG-03;
- se sustituye el término "*intensidad del uso lucrativo medida sobre la superficie bruta del Sector*" por "*coeficiente de edificabilidad sobre el suelo del Sector sin sistemas generales*", sin variar ni el coeficiente ni el resultado de su aplicación;
- se sustituye el término "*aprovechamiento lucrativo máximo*" por "*superficie edificable máxima*".

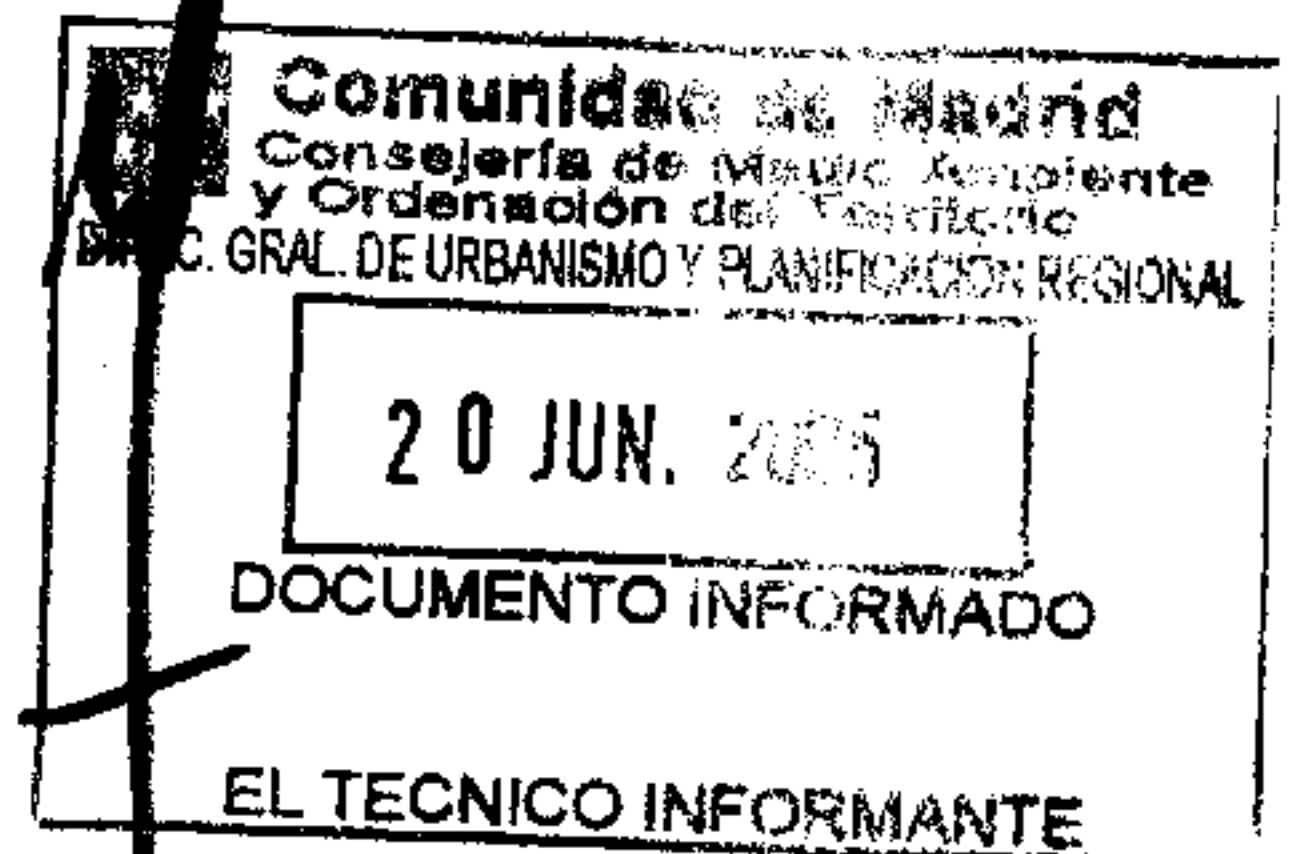


30 12-04

La Ficha que se aprobó por el Pleno en Julio de 2002 concretó el régimen de protección de las viviendas por aplicación del artículo 38.2 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se introduce ahora respecto a esto una modificación en el área de reparto del Sector SAU-21, destinando el 10% del suelo del área a viviendas libres, pero sin precisar la cuantía del 20%.

La concreción del régimen de protección de las viviendas deberá ser, en todo caso, coherente con el artículo 4.3.2,9 de las Normas Urbanísticas que es de aplicación general al suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de El Molar.

Las nuevas determinaciones normativas que se deducen de los Informes sectoriales se incorporan en la Ficha de desarrollo del Sector y en el Plano complementario "Nuevas determinaciones de planeamiento introducidas para el desarrollo del Sector SAU-21", que quedan ambos, Ficha y Plano, incorporados al cuerpo normativo de las Normas Subsidiarias.



APROBADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
..... 19.7.05 .....  
Madrid..... 29.7.05 .....  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)



BD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

Comunidad de Madrid  
Consejo de Urbanismo, Medio Ambiente  
y Ordenación del Territorio  
INTEC. GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

29 JUN. 2005

DOCUMENTO INFORMADO  
EL TÉCNICO INFORMANTE

CERTIFICADO: Aprobado por  
Pleno 30-12-04  
Junta Gobierno  
Deputado  
El Secretario

2.2.- NUEVA FICHA DEL SECTOR SAU-21

La Ficha de desarrollo del Sector SAU-21 que se establece es, por tanto, la siguiente:

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR

FICHA DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

DENOMINACIÓN:	Sector Suroeste	SAU-21
	PLANO Nº: 3	Hoja: 2

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	2.339.700 m2
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	2.328.700 m2
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR: IG-03	11.000 m2

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO

• USO GLOBAL	Residencial
• COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE EL SUELO DEL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES	0,39 m2/m2
• SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	908.200 m2
• El 10% del suelo del área de reparto será destinado a viviendas libres y en el 90% restante del área de reparto deberá destinarse el 50% de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de éstas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25% a Viviendas de Precio Tasado (Artículo 38.2 de la LSCM 9/01).	APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 17-3-05 Madrid, 29-3-05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURIDICO Y NORMATIVA P.D.E. Resolución 4849/04 de 19 de mayo
• TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN	Residencial unifamiliar aislada, pareada, en hilera y residencial multifamiliar.
• USO GLOBAL EXCLUYENTE	Industrial
• USOS COMPATIBLES (el aprovechamiento lucrativo de los usos compatibles no excederá del veinte por ciento (20%) del total del Sector).	Los demás
• ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:	Residencial unifamiliar: según Norma Zonal 8 Residencial multifamiliar: según Norma Zonal 2 grado 2.

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR CON LOS SUELOS DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS PARA SU OBTENCIÓN: 0,366340 m2/m2 REFERIDOS AL USO Y TIPOLOGÍA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE.



AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio

ORGANISMO DE URGENCIAS Y PLANEACIÓN REGIONAL

7 0 JUN. 2005

DOCUMENTO INFORMADO

CERTIFICADO Aprobado por  
 Pleno  
 Junta Gobierno  
 Consejo Asesor  
 El Secretario

30-12-04

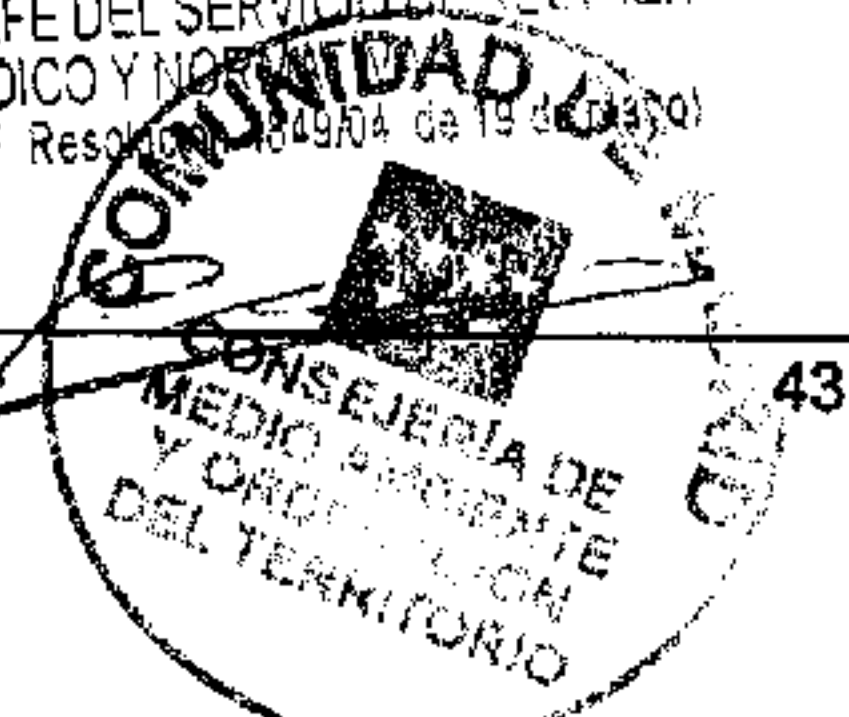
FICHA DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

EL TECNICO INFORMANTE

**OBSERVACIONES:**

- Los propietarios de suelo del Sector asumirán los gastos de ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de comunicación exteriores a la actuación y, asimismo, la financiación de las cargas que proporcionalmente se determinen para la ejecución de las necesarias nuevas infraestructuras hidráulicas de abastecimiento, evacuación y depuración.
- Previamente al desarrollo del Sector será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años, que se puedan producir en el cauce del Arroyo del Arenal, al objeto de determinar la zona inundable por las mismas. En tal sentido, se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo un estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes.
- El Plan Parcial fijará la obligación de preservar de la edificación las riberas de los cauces y la franja de 20 m de ancho limítrofe con el monte preservado situado exterior y al sureste del Sector, integrando las mismas en los espacios libres locales de cesión obligatoria, y se adoptarán medidas de restauración vegetal para mejorar su calidad. El terreno forestal incluido en el Sector, de superficie 45,20 ha, se calificará como zona verde y espacio libre.
- El suelo de la vía pecuaria Cañada de los Rileros, que atraviesa el Sector, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, excluido del ámbito del Sector SAU-21. El órgano competente de la Comunidad de Madrid establecerá las condiciones de los cruces que se den en la citada vía pecuaria para el desarrollo del Sector. Previamente al desarrollo del planeamiento es imprescindible la delimitación de estos bienes de dominio público por los Servicios Técnicos de Vías Pecuarias.
- Los usos compatibles se permiten en cualquier categoría y situación.
- Deberá reforestarse una superficie de suelo de 94 ha, con cargo a la actuación del Sector SAU-21. La localización concreta de la zona a reforestar se hará de conformidad con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- No son compatibles los usos residenciales y las dotaciones educativas y sanitarias en los terrenos del Sector afectados por las curvas isófonas Leq día 60 dB(A) ni Leq noche 50 dB(A), aprobadas por la CSAM de 28 de enero de 2004.
- Las edificaciones del Sector no podrán, en general, superar los 21 m de altura, medidos desde la cota del terreno natural. Alturas superiores requerirán informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. El Plan Parcial deberá solicitar autorización favorable de la Dirección General de Aviación Civil para la construcción de cualquier edificio o estructura, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- Se reservará en el Sector SAU-21 el suelo necesario para la construcción de una depuradora. La nueva depuradora deberá someterse al procedimiento ambiental pertinente: Evaluación de Impacto Ambiental, procedimiento abreviado, epígrafe 42 del Anexo Tercero de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. La depuradora deberá tener capacidad para tratar un caudal medio de 7.000 m<sup>3</sup>/día. La licencia de primera ocupación y la "entrada en carga" del Sector SAU-21 están condicionadas a la puesta en funcionamiento de la depuradora.

APROBADO POR ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
 19.7.05  
 29.7.05  
 Madrid,  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN  
 JURIDICO Y NOTARIAL  
 I.P.D.F. Resolución 49704 de 19 de 2005







CELEBRADO POR ACUERDO DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
30-12-04

*[Firma manuscrita]*

- La red de saneamiento será separativa de aguas residuales y pluviales. Se deberá comprobar que los cauces receptores de vertidos de aguas tienen capacidad suficiente para su evacuación, e incorporarán las medidas necesarias que garanticen la no afección al cauce y a los suelos lindantes aguas abajo del punto de vertido.
- Las aguas pluviales verterán en el cauce de los arroyos del Arenal y Valdeasrías y al Barranco de los Tintos.
- Se deberá garantizar la completa separación de las aguas residuales y pluviales en el Sector, introduciendo medidas de control y vigilancia, y disponiendo doble acometida de saneamiento en cada parcela.
- El desarrollo del Sector SAU-21 asume la financiación de la ejecución de las nuevas infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para la conexión de las redes del Sector con las generales municipales y, en su caso, supramunicipales, para lo que deberá suscribir con el Canal de Isabel II una Adenda de Cofinanciación.
- El desarrollo del Sector asumirá la obtención del suelo necesario para la conexión, y su ejecución y financiación una vez se concrete su trazado definitivo por la Dirección General de Carreteras, entre el Sector y la futura carretera M-104 de enlace entre la Autopista A-1 y la M-103.
- El desarrollo del Sector asumirá la obtención del suelo necesario para la conexión, y su ejecución y financiación, entre el Sector y el nudo de la Autopista A-1, pk 30+605.

Comunidad de El Molar  
 Consejería de Medio Ambiente  
 y Ordenación del Territorio  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

20 JUN. 2005

DOCUMENTO INFORMAL

EL TECNICO INFORMANTE

APROBADO POR ACUERDO DEL  
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA  
 Madrid, 19-7-05  
 29-7-05  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN  
 JURIDICO Y NORMATIVA  
 (P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)



BD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL MOLAR

Plano 30-12-04  
Dpto. Urbanismo

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL MOLAR

FICHA DE SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

