



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SAU.1

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMALIZADO FAVORABLEMENTE
para la AUTORIZACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

BUITRAGO DE LOZOYA (MADRID)

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, ~~27-5-99~~ ¹²⁻⁵⁻⁹⁹

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

PD Resolución 18/4 89, B.O.C.M 55 891

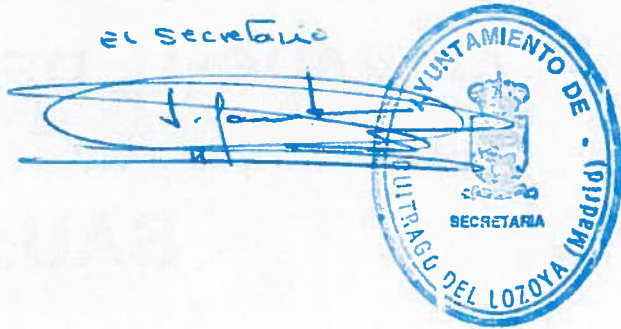


Marzo 1998

DILIGENCIA: La Jofa y el Secretario, para tener constancia que este documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día treinta de marzo de mil novecientos noventa y nueve. Certifico

En Buitrago del Lozoya a 31 Abril de 1999

El secretario



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

TECNICO
RESPONSABLE



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DÍA

Madrid, ... 23-5-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.O. Resolución 18/1/89 B.O.C.M. 5/5/89



CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial, consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO I MEMORIA

**DOCUMENTO II CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES
RECOGIDAS EN EL ARTÍCULO 105 DE LA LEY
DEL SUELO**

**DOCUMENTO III DIVISIÓN EN POLÍGONOS, PLAZOS DE
URBANIZACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.**

DOCUMENTO IV ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO V ORDENANZAS

DOCUMENTO VI PLANOS



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO QUE SE ENVÍAN FORMALMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 27-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 184/89 B.O.C. 4-6-89)



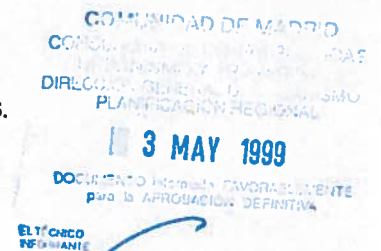


DOCUMENTO I:

MEMORIA

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1. Preámbulo.
2. Antecedentes.
 - a) Condiciones de planeamiento general.
 - b) Esquema general previsto en las normas subsidiarias.
 - c) Objetivos y criterios de planeamiento general.
 - d) El desarrollo general del núcleo urbano.
 - e) Previsión de suelo residencial y número de viviendas.
 - f) La tipología de vivienda residencial.
3. Descripción pormenorizada.
 - 3.1. Borde Este.
 - 3.2. Red de espacios libres y equipamientos.
 - 3.3. Espacios libres, el viario y el equipamiento.



4. Desarrollo del suelo apto para urbanizar.
 - a) Clasificación general.
 - b) Desarrollo de las Normas Subsidiarias.
 - c) Planes Parciales.
 - d) Polígonos.
 - e) Proyectos y obras de urbanización.
 - f) Derecho a edificar.
 - g) Edificaciones y Urbanización simultáneas.
 - h) Parcelación.



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO TÉCNICO Y FORMALIZANTE
 PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
 RESPONSABLE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
 URBANISMO DE MADRID, EN
 SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

12-5-99
 22-5-99
 Madrid
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 8/789 P.O.C.M. 5/589)

5. Determinaciones pormenorizadas de las normas subsidiarias sobre el SAU. 1.
 - 5.1. Superficie del Sector.
 - 5.2. Condiciones numéricas.
 - 5.3. Uso característico.



5.4. Condiciones de ordenación.

5.4.1. Localizaciones vinculantes.

5.4.2. Edificación residencial.

5.4.3. Tratamiento de los espacios libres y el viario.

5.5. Sistema de actuación.

5.6. Documentación gráfica.

6. Desarrollo del plan parcial.

6.1. Ordenación general.

6.2. Superficie del sector.

6.3. Delimitación del sector.

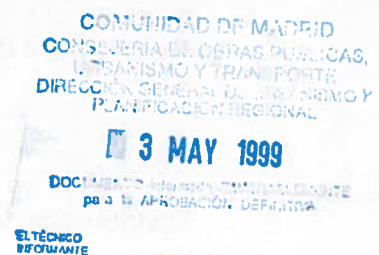
6.4. Detalle de superficies.

6.5. Condiciones numéricas.

6.6. Uso característico.

6.7. Cumplimiento de las condiciones de ordenación.

6.7.1. Localizaciones vinculantes.



EL TÉCNICO
ELABORANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
.....
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 19/1/89. B.O.C.M. 5/5/89)



6.7.2. Edificación residencial.

6.7.3. Tratamientos de los espacios libres y el viario.

6.8. Sistema de actuación.

6.9. Descripción de las manzanas resultantes.

7. Detalle de distribución del suelo del sector.

8. Distribución del suelo de sistemas locales.

8.1. Sistema de espacios libres y zonas verdes.

8.2. Equipamientos.

8.3. Viario local.

9. Distribución del suelo con aprovechamiento urbanístico.

9.1. Suelo residencial.

9.2. Suelo para infraestructuras.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE CUERPOS PÚBLICOS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EN

Madrid, 12-3-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 29/89)



10. Desarrollo y gestión del SAU. 1.
11. Parcelación residencial. Superficies.
12. Aprovechamiento urbanístico del SAU. 1.
13. Detalle de la edificabilidad para cada parcela.
14. Cesión del aprovechamiento no apropiable.
15. Cesiones de equipamientos, viales y sistemas de espacios libres.



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO TÉCNICO FAVORABLEMENTE
 PARA EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
 URBANISMO DE MADRID, EN
 SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
 23-5-99
 Madrid
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
 ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
 NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/89 BOC 4.545/89)



DOCUMENTO I.- MEMORIA



1. PREÁMBULO.

La presente Memoria trata de recoger los fundamentos tanto jurídicos como técnicos que justifican la formulación del presente Plan Parcial de modo que sirva de soporte al desarrollo del ámbito designado como SAU.1 del municipio de Buitrago de Lozoya (Madrid), para ordenar el suelo y posteriormente ejecutar los documentos específicos que por una parte garanticen la equitativa distribución de beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración (Proyecto de Compensación), y que por otra definan las obras para la ejecución de la urbanización (Proyecto de Urbanización).

Las Normas Subsidiarias del Municipio, aprobadas por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid el 17 de mayo de 1991 y publicadas posteriormente en el B.O.C.M. y en el B.O.E., establecen en su artículo primero lo siguiente:

OBJETO Y FUNDAMENTO.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal de Buitrago de Lozoya, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN.- Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal y, a la vez, dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL, URBANISMO Y TRANSPORTES

MAY 1999

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL 04/05/99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANIZATIVO

BOE 17/05/91 B.O.C.M. 5/5/91



CARACTERÍSTICAS.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- A. Son una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
- B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- C. Son inmediatamente ejecutivas.

Más adelante, en el capítulo 2 de las Normas Subsidiarias, se establece el régimen urbanístico del suelo, procediéndose en el artículo 2.1 a enumerarse la clasificación del suelo en virtud de la legislación vigente. Así, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios. Clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalle en las Normas particulares que les correspondan.

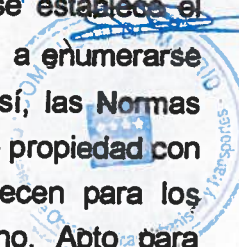
Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas, se distinguen las distintas clases de suelo.

En relación con el Suelo Urbanizable, las Normas Subsidiarias establecen que el suelo apto para urbanizar comprende las áreas que, por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias, pueden ser ocupadas.

Las Normas Subsidiarias consideran tres sectores de Suelo Apto para Urbanizar. Dos de uso característico residencial y uno industrial.



APROBADO EN COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID. EN
SESION CELEBRADA EL DIA
24.5.89
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M 5/5/89)



Su delimitación queda fijada en los planos nº 2 de Clasificación del Suelo y Estructura del Núcleo Urbano y nº 3 de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, y su régimen particular se recoge en el Título III de las Normas.



Más adelante, en su Capítulo 11 (regulación pormenorizada de los planes parciales), estas Normas Subsidiarias Municipales de 1.991 en el ámbito de Buitrago de Lozoya (Madrid) enumeran los tres Planes Parciales propuestos como desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias. En efecto, las Normas proponen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar:

- S.A.U. 1: Residencial.
- S.A.U. 2: Residencial.
- S.A.U. 3: Industrial

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRELIMINAR
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

En la documentación gráfica se aprecia, en el plano 1, la localización de los dos Suelos Aptos para Urbanizar de carácter residencial, que se ubican a ambos lados de la zona del Paseo de Madrid: el SAU.1, ubicado al Este del mismo, y el SAU. 2, ubicado al Oeste, entre el Paseo de Madrid y la autovía.

El primero de ellos, SAU.1, Residencial, es el objeto del presente Plan Parcial.

Por tanto, resulta evidente en este momento la necesidad de su desarrollo en cumplimiento de las previsiones de las Normas Subsidiarias, desarrollo que se inicia a través de la formulación y aprobación de este documento de Plan Parcial.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 27-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.D. Resolución 18/4/89 - B.O.C. M. 5/5/89)



3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA



2. ANTECEDENTES.

A) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL.

El planeamiento en Buitrago del Lozoya anterior a la aprobación, de las vigentes Normas (1991), es el de las Normas Subsidiarias Municipales redactadas por COPLACO en 1977. Aquellas Normas establecían unas determinaciones para el suelo urbano muy genéricas, impropias para un núcleo de interés histórico y valor patrimonial como el que nos ocupa, unos ámbitos de Suelo de Reserva Urbana (Suelo Urbanizable) excesivamente extensos y una clasificación genérica de rústico para un medio físico de extraordinario valor, según se recoge en la memoria del Planeamiento vigente.

Las Estrategias de la Comunidad Autónoma de Madrid para la Región Metropolitana de Madrid conceden al núcleo de Buitrago un valor estratégico de centralidad del conjunto de la Sierra Norte, determinación que conduce a la necesidad de establecer las medidas de planeamiento necesarias para su potenciación como tal, con el excelente apoyo de su atractivo patrimonial e histórico y su posición geográfica privilegiada en el conjunto de la Sierra.

Además, el nuevo trazado de la variante de la Carretera Nacional I libera al núcleo de Buitrago de la servidumbre de la carretera y le proporciona la oportunidad de su reorganización como una ciudad muy próxima y vinculada a este eje, pero sin las molestias que puede originar su paso, hecho éste que incide favorablemente en el ámbito de desarrollo del presente Plan Parcial.

B) ESQUEMA GENERAL PREVISTO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El marco territorial en el que se inserta el término municipal de Buitrago viene definido por su posición en el sector Norte de la Comunidad de Madrid apoyado en la carretera N-I y está históricamente incluido en el conjunto comarcal de la Sierra Norte según Pascual Mádoz, "formada por 32 pueblos que constituían su Universidad, en cuanto a los disfrutes y aprovechamientos".

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION

URBANISMO Y DESARROLLO

INFORMATIVO
(P.O. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 55 89)



La interconexión de los núcleos urbanos que componen el conjunto, mantenida por un entramado relativamente denso de carreteras locales, y la presencia de grandes dehesas e importante arbolado con linares de regadío al Norte y bosques de encinas y pastos al Sur, contribuyen a definir con claridad su perfil geográfico.

El modelo territorial que plantean las Normas Subsidiarias es extremadamente respetuoso con las situaciones preexistentes, y se limita a adoptar medidas de potenciación de los valores productivos, ecológicos y paisajísticos actuales.

Las Normas entienden que la calidad ambiental y la riqueza paisajística del marco territorial de la Sierra Norte madrileña debe ser preservada como un bien patrimonial y en esta línea se actúa. Las medidas son, por tanto, de potenciación de usos del suelo y características morfológicas, sin más transformaciones que las que, en el marco del respeto al conjunto, impongan las necesidades productivas y de recreo.

El modelo de núcleo urbano que se plantea para Buitrago es el de un asentamiento en llano, de baja densidad y desarrollo lineal apoyado y en prolongación de su implantación histórica, cuyo trazado es de gran potencia y nitidez.

Se desarrolla a lo largo de un eje central, verdadero sistema organizador del conjunto, en el que se sitúan los principales usos públicos de equipamiento y comerciales; en él destaca el ámbito de su eje histórico decimonónico, la calle Real, que debe ver afianzado su carácter de calle mayor de la ciudad, no sólo por las instalaciones administrativas y comerciales ya existentes en ella, sino por constituir un acertado enclave histórico central de Buitrago.

Se enmarca en dos sistemas de espacios libres y viario periféricos, al Este y al Oeste, que juegan el papel de barrera al desarrollo urbano y ámbitos intermedios, uno de relación entre el núcleo y su medio físico inmediato al Este y el otro de espacio arbolado amortiguador del impacto de la muy próxima variante.

Su desarrollo residencial de mayor extensión, el del Este, se articula en sí mismo mediante un eje viario de borde coincidente con un camino tradicional y otro central en cuyo recorrido se ubicarán los nuevos equipamientos que comporta el desarrollo, y con el núcleo a través de la conexión de éste con el paseo arbolado del Lozoya hasta el castillo.



Se articula con el sistema viario territorial mediante sus tres entradas, en las que se propone clarificar su presencia. La de Madrid, a través del paseo del mismo nombre (antigua carretera), la de Mangirón, que acomete a ésta, y la de Villavieja, a través del arrabal, concediendo a estas últimas mayor importancia que la que tienen actualmente, que viene dada por la potenciación de los nuevos desarrollos del Sureste y la dotación de un carácter más urbano del arrabal histórico.

En dos de estas entradas, Madrid y Mangirón, se apoya el desarrollo del presente SAU.1.

C) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Igualmente, según se indica en la memoria de las Normas Subsidiarias, el objetivo básico es el de establecer las transformaciones urbanas necesarias en Buitrago para potenciar sus características fundamentales: forma de asentamiento lineal apoyada en sus elementos estructurantes básicos, el recinto como ámbito monumental, el eje histórico de la calle Real como albergue de los usos públicos urbanos más complejos y el eje de la antigua carretera, soporte de los nuevos desarrollos y recorrido central del paseo, además de la buena relación con el embalse que conforma la implantación del núcleo a través de la búsqueda de la constante presencia y percepción de un medio natural de extraordinario valor.

Se indica además que en el marco del medio físico es objeto básico la potenciación de sus valores productivos y paisajísticos y la conservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos.

En cuanto a la estructura urbana del municipio, las Normas Subsidiarias recogen la realidad de que Buitrago es una ciudad en la búsqueda de su

centralidad a partir del desplazamiento de su vida administrativa municipal del recinto amurallado a la calle Real y unos nuevos desarrollos lineales al sur de gran extensión. Las Normas apuestan por el papel de Centro de la Calle de la Villa y de la calle Real. Hay, pues, que reforzar la importancia este su eje central histórico como centro de la ciudad.



A la vez, hay que establecer un papel definido para cada uno de sus viarios estructurantes, que permitan su percepción clara y amable para habitantes y visitantes. La calle Real se identifica como el centro comercial y administrativo, que se prolonga mediante un hito (que define su acceso) al paseo de Madrid, antigua carretera y hoy calle, cuya anchura le permite ser el parque central de la ciudad, que discurre en paralelo a unos 60 metros de nuestro ámbito del SAU 1.

Por último, es preciso reforzar la presencia del acceso de Mangirón, que discurre por otro de los límites del SAU 1, como hito a través del cual se establece la relación de uno de los pequeños núcleos de la Sierra con su capital.

D) EL DESARROLLO GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.

Es objetivo de las Normas Subsidiarias la ampliación o el crecimiento del núcleo urbano hacia el Sur, a ambos lados de la carretera, con criterios de ordenación acordes con el trazado tradicional, bien relacionado con el núcleo existente y que cumple un papel de estructuración de los desarrollos actuales deshilachados y salpicados en pequeñas áreas a lo largo de la carretera.

Un acertado planteamiento de esta ampliación es fundamental, no sólo porque se trata de la ocupación de gran superficie de suelo, sino porque estas áreas están llamadas a jugar otros papeles además que el de soportar el crecimiento.

El desarrollo general debe recomponer el deshilachado borde Este y resolver la relación con la entrada de Mangirón, lo que se articula a través del desarrollo del suelo contemplado en el presente SAU.1.

E) PREVISIÓN DE SUELO RESIDENCIAL Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Es objetivo de las Normas Subsidiarias el lograr que el hábitat de Buñtrago alcance cotas de confort e higiene satisfactorias para la población.

En este sentido, desde el planeamiento general se pretende aumentar el parque de viviendas en un total de algo más de 300 en el plazo de vigencia de las Normas, en los suelos de extensión y en suelos vacantes interiores. De este parque residencial, una tercera parte corresponde al desarrollo previsto en este SAU.1, en concreto 100 viviendas de las 200 previstas en los SAU residenciales y unas 8 hectáreas, casi el 50% del suelo previsto en los SAU residenciales.

F) LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA RESIDENCIAL.

En el ámbito de nuestro SAU, la previsión para estas 100 viviendas de las Normas Subsidiarias es la edificación residencial, que tendrá la referencia de la Ordenanza del Suelo Urbano de edificación aislada, que corresponde a los desarrollos de la segunda mitad de este siglo, de edificación unifamiliar aislada en parcelas de superficie diversa.

Constituye la ordenanza base de ordenación de los nuevos suelos residenciales.

El objetivo prioritario de las Normas es aquí la configuración de unas zonas de extensión residencial de gran calidad, en parcela ajardinada. Se contemplan tres grados en función del tamaño de parcela y posición relativa en el núcleo. Se establecen determinaciones específicas de posición de la edificación para los ejes viarios estructurantes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FIRMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL CONCEJO
DE ALCALDIA

3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA

El diseño previsto en las Normas Subsidiarias es de fuera a dentro, a partir de los aspectos estructurantes de desarrollo.

Entre ellos, en lo que nos afecta encontramos:

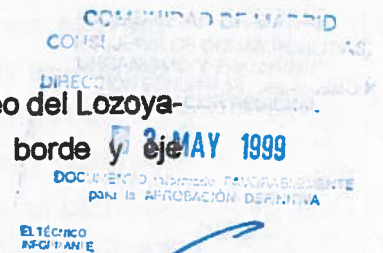
3.1. Borde Este: paño Este de la muralla y castillo -Paseo del Lozoya- paseo salpicado de verde y ventanas al embalse -calle borde y eje estructurador- hasta la entrada de Mangirón.

3.2. Red de espacios libres y equipamientos, que se concibe, no como lugares de finalidad única ni sólo como necesidad de satisfacer estándares legales, sino como entornos en los que deben confluir las funciones más complejas e importantes del ámbito público urbano. Con referencia al entorno del SAU.1, tenemos que:

a) El eje de la calle del Paseo del Lozoya debe potenciarse como paseo del embalse a lo largo de la ciudad, salpicado de edificaciones de ciudad jardín muy poco densas en su borde Este, que permitan la constante percepción del embalse, y dotado con mayores densidades en su borde Oeste, en relación con las áreas más centrales. Es la calle donde se situarán pequeñas áreas de aparcamiento muy próximas al centro, que permitan la liberación de éste de otros usos distintos a los de apacible y rica relación peatonal.

b) Los puntos nodales de acceso, las entradas de Madrid, Mangirón y..., deben ser objeto de una cuidadosa reurbanización que los configure como tales.

Las Normas proponen, para la entrada de Madrid por el paseo de este nombre, su configuración como vía parque con anchas áreas arboladas, salpicadas de quioscos, pequeñas instalaciones deportivas muy ligeras y zonas de estancia y acomodo. Su relación con las tiendas de los suelos de desarrollo y con las escuelas profesionales incrementará este papel.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO

(P.D. Resolución M/189, B.O.C.M. 5/5/89)

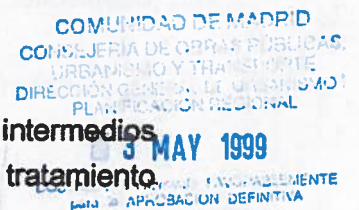


La entrada de Mangirón debe dejar de ser "la llegada de un camino" para convertirse en una importante avenida de llegada, a través de nuevos desarrollos de ciudad jardín de gran calidad.



3.3. Espacios libres, el viario y el equipamiento.

Los espacios libres periféricos cumplen la condición de ámbitos intermedios entre el núcleo y el medio rural circundante, y tendrán un tratamiento acorde con ello.



Los espacios libres anejos a viario se denominan así, no por su menor importancia, sino por configurarse en ensanchamientos o recodos de las calles. Se debe realizar un tratamiento acorde con su condición doble de viario y espacio libre, pero diferenciado mediante: pavimento, localización de algún elemento de mobiliario urbano o alguna referencia a su condición de remanso. En nuestro caso, dichos suelos quedan ubicados en el borde de acceso de la carretera de Mangirón fundamentalmente.

TÉCNICO
ELABORANTE



El viario verá diferenciado su tratamiento en función de su división en tres tipos. Debe cumplir la condición de elemento orientador y clasificador de la estructura. La pavimentación será de materiales autóctonos, sin diferenciación importante de acerado en el casco, aunque sí de trazado de calzada. En los suelos de extensión podrá contar con acerado en los viarios principales.

Se establece el tratamiento de ambos en las condiciones de las obras de urbanización definidas por las Normas Urbanísticas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 25/5/99
EL ACCIDENTADO AL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO AD DE MADRID (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C. M. 5/89)

Respecto a los equipamientos, se propone el mantenimiento y mejora de los equipamientos existentes y su ampliación en suelos urbanos de nueva ordenación. Se prevén, además, suelos para dotaciones en los suelos aptos para urbanizar residenciales, de escolar y guardería y de servicios públicos y culturales, además de una tolerancia de instalaciones deportivas en los espacios libres de cesión de los Planes Parciales.





4. DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El propio Planeamiento Municipal (Normas Subsidiarias) y las demandas y carencias de suelo existentes justifican sobradamente la necesidad de su desarrollo.

El cumplimiento de su desarrollo viene definido por las exigencias y principios de las citadas Normas Subsidiarias para el desarrollo de este tipo de suelo, encontrando en su articulado las siguientes:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTA DE CUERPOS PUBLICOS,
PLANIFICACION Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO Informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

A) CLASIFICACIÓN GENERAL.

De acuerdo con lo indicado en el Título III, Capítulo 10 de las Normas Subsidiarias, éstas clasifican de Suelo Apto para Urbanizar aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes aconsejan sea objeto de urbanización en el plazo de vigencia de las Normas.

A su vez, las Normas pretenden, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo y, a la vez, dar satisfacción a las necesidades residenciales y de esparcimiento expresadas por el Ayuntamiento.

La delimitación de estos suelos viene representada en el plano nº 2 de las Normas Subsidiarias que se reproduce parcialmente en el Plan Parcial.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

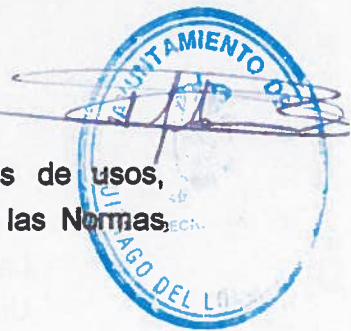
Madrid
E: SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución (84089) B.O.C.M. 5/5/89)

B) DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.





- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.
- División, en su caso, en polígonos.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.
- Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado expresado por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias debiendo en todo caso proporcionar unos resultados de tamaños de manzana acorde con el propuesto por las Normas, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo, a nivel de ordenanza, de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y el tratamiento de los espacios libres y viarios.
- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas Subsidiarias en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

C) PLANES PARCIALES.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.



D) POLÍGONOS.

De acuerdo con la legislación vigente, para su ejecución, los sectores podrán dividirse en polígonos, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios de la legislación relativa al suelo.

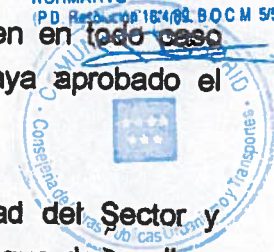
E) PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requieren ~~en todo caso~~ que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcan la totalidad del Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación, se seguirán las especificaciones de las Normas Urbanísticas.

En el Suelo Apto para Urbanizar no podrán realizarse obras aisladamente de urbanización con anterioridad a la redacción del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 23-5-89
Madrid, 23-5-89
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(PD. Resolución 184/89. BOC M 5/5/89)



COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO QUE SE APROBÓ PREVIAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

F) DERECHO A EDIFICAR.

El derecho a edificar en Suelo Urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

A.- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.

B.- Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

G) EDIFICACIONES Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos A y B anteriores, los siguientes:

C.- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

D.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

E.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.



Para valorar esta garantía, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

F.- Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado E anterior.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 12-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(PD Resolución 18/4/89, B.O.M. 5/5/89)

H) PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INFORMACIONAL
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
DEFORMANTE

5. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SAU. 1.

El artículo 11 de las Normas Subsidiarias establece la regulación pormenorizada de los Planes Parciales.

En el artículo 11.1 se relacionan los planes parciales propuestos, definidos en el Plano P.2 de las Normas. Se proponen tres ámbitos de Suelo Apto para Urbanizar, que son:

- S.A.U. 1: Residencial.
- S.A.U. 2: Residencial.
- S.A.U. 3: Industrial

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACION DEFINITIVA

EL TÉCNICO
PERMANENTE

En relación con el S.A.U. 1, el artículo 11.2 establece las condiciones del S.A.U. 1 Residencial que se tendrán que observar en el desarrollo del Plan. Estas condiciones son las siguientes:

5.1. SUPERFICIE DEL SECTOR:

La superficie del sector es de 8 Has.

5.2. CONDICIONES NUMÉRICAS:

- Cesiones: Las cesiones se establecerán con arreglo al Anexo de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.
- Aprovechamiento: El número máximo de viviendas será de 100.

5.3. USO CARACTERÍSTICO.

El uso característico es el de residencial.



5.4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La ordenación seguirá las directrices de desarrollo lineal Norte-Sur establecidas en el plano nº 2 de las Normas Subsidiarias, apoyada en el camino de borde.

5.4.1. Localizaciones vinculantes.

- Será vinculante la localización del viario central, que recorre el ámbito en sentido longitudinal, y sus conexiones con la carretera de Mangirón y el Paseo de Lozoya.
- Será vinculante la localización de los espacios libres situados en el borde Este y en el acceso desde la carretera de Mangirón.
- Será vinculante el viario transversal que atraviesa el ámbito en sentido Este-Oeste, conectando a través de suelos urbanos con el Paseo de Madrid.
- Las dotaciones se situarán en el recorrido del viario principal estructurante y próximas a los espacios libres, siguiendo las directrices que se establecen con carácter orientativo.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARIA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION TERRITORIAL
3 MAY 1999
FIRMADO ELECTRONICAMENTE
AUTENTICACION DEFINITIVA

5.4.2. Edificación residencial: La edificación residencial tendrá la referencia de la ordenanza de Suelo urbano de edificación aislada, con las siguientes especificaciones:

A. Vivienda Aislada Grado 2.

- Superficie predominante de parcela: 600 m².
- Superficie mínima de parcela: 500 m².

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 12-5-99
Madrid 22-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO N.º FIRMATIVO



- La superficie mínima de parcela se podrá aplicar exclusivamente a situaciones excepcionales de forma y posición.
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Edificabilidad neta: 0,5 m²/m².



Las Ordenanzas del Plan Parcial no podrán superar las condiciones de volumen expresadas en las zonas de ordenanza correspondiente de suelo urbano.

5.4.3. Tratamiento de los espacios libres y el viario.

El tratamiento de los espacios libres y el viario tendrá la referencia de las zonas de ordenanza correspondientes de Suelo Urbano, con las siguientes especificaciones.

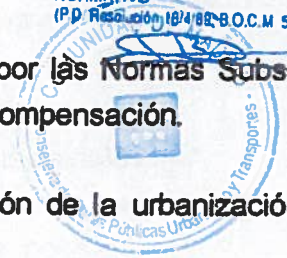
- Los espacios libres de borde establecidos como vinculantes tendrán el tratamiento de parque urbano.
- El viario establecido como vinculante tendrá el tratamiento del viario de reparto.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
 Madrid, 27-5-99
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
 (P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M 5/5/89)

5.5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación fijado por las Normas Subsidiarias para este Plan Parcial es el de compensación.

Se fija el plazo para la ejecución de la urbanización en 4 años.



5.6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Igualmente, y dentro de este capítulo de determinaciones pormenorizadas de las Normas Subsidiarias, encontramos las normas de interpretación de la documentación gráfica recogidas en el artículo 1.8 y que establecen:

- Plano número 1: El plano de clasificación del suelo y estructura general del territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al art. 1.5.2. y 1.5.5. de estas Normas.

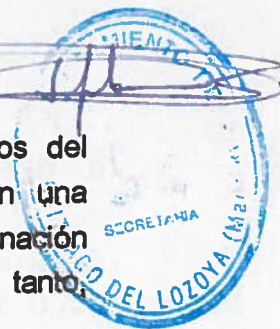
En dicho plano queda grafiada la zona de actuación con la trama de Suelo Apto para Urbanizar, Residencial.

- Plano número 2: El plano Calificación y Gestión del Núcleo Urbano a escala 1:2.000 contiene las determinaciones sobre posición y forma de los edificios, las alineaciones y rasantes, así como las condiciones de protección y catalogación del patrimonio histórico. Sus determinaciones gráficas prevalecen sobre cualquiera de los planos, a excepción de las coincidentes con él, del plano de ordenación del Casco y Ensanche Histórico a escala 1:1.000 y las de las fichas de las Unidades de Gestión.

En dicho plano queda grafiada la zona de SAU. 1 estableciéndose la ordenación propuesta, la localización de las zonas verdes y las dotaciones, y definiéndose con precisión el viario incluso en cuanto a la posición de las aceras y los anchos de calle, los diámetros de rotondas, etc.

- Plano número 3: El plano de Ordenación del Núcleo Urbano a escala 1:2.000 contiene directrices de tratamiento

de los espacios libres y el viario más significativos del núcleo. Sus determinaciones gráficas constituyen una orientación en la aplicación de las directrices de ordenación para estos espacios, no vinculantes, por tanto, exhaustivamente.



En este plano se recoge, a modo de plano de imagen de conjunto, la ordenación no vinculante, que en lo básico se incorpora al diseño de nuestro Plan Parcial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INFORMATIVO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
INFORMANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 13-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO
(P.D. Resolución 1874/89, B.O.C.M. 5/5/89)



6. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

De acuerdo con las determinaciones pormenorizadas del las NNSS sobre el S.A.U. 1, procedemos al desarrollo del Plan Parcial.



6.1. ORDENACIÓN GENERAL.

La ordenación general desarrolla las directrices de las Normas Subsidiarias como veremos a continuación.

3 MAY 1999
SECRETARIA

El sector se distribuye en manzanas longitudinales, divididas por una calle central, Calle denominada con la letra F, y por tres calles transversales, Calles denominadas con las letras C, A, D, siendo la calle central de conexión transversal.

Al Oeste de la calle central, se localizan las manzanas M1 (dividida en M 1.1 y M 1.2), la manzana M2, la manzana M3 y la Manzana M4 (dividida en M 4.1 y M 4.2).

Al Este de la calle central se localizan las manzanas M5, M6 y M7, (dividida en M 7.1, M 7.2 y M 7.3).

En el borde Este se sitúa la Manzana 8.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

13-5-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

Esta ordenación es concordante con las directrices establecidas en las Normas Subsidiarias. La superficie de todas estas manzanas se indica en los siguientes apartados de este capítulo.

Las zonas verdes se localizan al Este y al Sur de la ordenación, junto con los equipamientos que se ubican igualmente en el Sur.

A continuación, dentro de este capítulo analizamos las condiciones establecidas en las Normas y explicamos su cumplimiento, siguiendo el criterio ordenado que se recoge en las Normas.

6.2. SUPERFICIE DEL SECTOR.

La superficie del sector es de 8 hectáreas, según las Normas Subsidiarias.

En el desarrollo del planeamiento, se ha superficiado el sector de acuerdo con el área incluida en la delimitación del mismo, alcanzándose la cifra de 88.199 m2, que es la superficie a desarrollar.

6.3. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

La delimitación a la que se contrae el presente Plan Parcial se encuentra contenida en las Normas Subsidiarias Municipales de 1.991, siendo sus límites los siguientes:

- * Al Norte, casco urbano.
- * Al Sur, camino de Mangirón.
- * Al Este, Paseo de Lozoya.
- * Al Oeste, zona urbana contigua Paseo de Madrid.

Los límites anteriores vienen grafiados en el plano de delimitación.

6.4. DETALLE DE SUPERFICIES.

Las manzanas en las que se ha dividido el suelo obijto en el presente Plan Parcial, se han superficiado y acotado en los planos de desarrollo, en concreto en el plano de alineaciones y rasantes y en los planos de parcelación.

El detalle de superficies para cada una de las manzanas en las que se ha dividido el suelo incluido en el ámbito del SAU. 1, así como las superficies complementarias y de viario, son los siguientes:

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EN DIA
.....
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ASESORIA
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 3/413, B.O.C.M. 55/89)



- MANZANA 1.1..... 2.560 m2
 - MANZANA 1.2..... 7.044 m2
 - MANZANA 2..... 7.246 m2
 - MANZANA 3..... 7.246 m2
 - MANZANA 4.1..... 7.044 m2
 - MANZANA 4.2..... 575 m2
 - MANZANA 5..... 8.106 m2
 - MANZANA 6..... 7.246 m2
 - MANZANA 7.1..... 7.044 m2
 - MANZANA 7.2..... 947 m2
 - MANZANA 7.3..... 1.334 m2
 - MANZANA 8..... 7.317 m2
 - ROTONDA 308 m2
 - TRIÁNGULO 263 m2
 - VIARIO Y APARCAMIENTO 23.919 m2
- | |
|-----------------------------------|
| • SUPERFICIE TOTAL..... 88.199 m2 |
|-----------------------------------|

La ordenación concordante con las Normas Subsidiarias, determina unas manzanas cuya superficie se ha ajustado de forma que existan tres manzanas de 7.246 m2 (manzanas 2, 3 y 6) y otras tres de 7.044 m2 (manzanas 1.2., 4.1. y 7.1.).

Las primeras son tres manzanas iguales entre sí, rodeadas por cuatro calles.

Las segundas son tres manzanas prácticamente iguales entre sí, con tres calles y un lindero compartido en los tres casos.



La ordenación se ha previsto para que resulte divisible entre los tres propietarios registrales del suelo con la máxima facilidad, tanto por la igualdad de las superficies y la forma (lo que garantiza la misma superficie de parcelas y el mismo aprovechamiento urbanístico), como por la relativa equivalencia entre las mismas, unas más cerca de la zona verde, otras más cerca del casco urbano, y las otras en una zona más alta y más próxima a la entrada al municipio.

Además existen otras dos pequeñas manzanas residenciales, en las que se ha previsto ubicar la cesión del aprovechamiento, quedando una parte de superficie (equivalente a 9 parcelas) para su reparto entre los propietarios, o bien para su venta, lo que permitiría ir sufragando los gastos de la actuación.

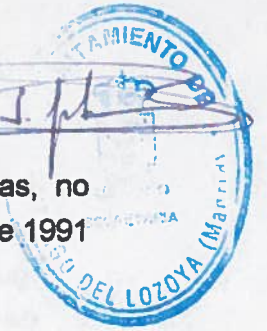
6.5. CONDICIONES NUMÉRICAS.

- **Cesiones:** Las cesiones se establecerán con arreglo al Anexo de Planeamiento para Planes Parciales residenciales.

En el desarrollo del Planeamiento, las cesiones se establecen con arreglo al Anexo de planeamiento, y se han calculado para el número máximo de viviendas, que es de 100. En consecuencia, estamos ante una unidad elemental, en la que las cesiones serán como mínimo de 10 m² de suelo/vivienda para centros docentes en total 1.000 m² y de 2 m² construidos/vivienda para servicios de interés público y social, correspondientes a 2 m² de suelo/vivienda en total 200 m². Se ha dispuesto una plaza de aparcamiento en superficie de viario por vivienda, en total 100 plazas, y, además, la dotación de aparcamiento se cubrirá con dos plazas en el interior de cada parcela. El sistema de espacios libres de dominio y uso público, superficializados a razón de 18 m²/vivienda, alcanza una superficie muy inferior al 10% de la superficie ordenada, habiéndose adoptado este último parámetro a efectos de cumplimiento del Anexo.

- **Aprovechamiento:** El número máximo de viviendas será de 100.

En el presente Plan Parcial se alcanza la cifra de 94 viviendas, no agotándose la previsión de las Normas Subsidiarias Municipales de 1991 en el ámbito del SAU. 1.



6.6. USO CARACTERÍSTICO.

El uso característico es el de residencial.

En el Plan Parcial se cumple el citado uso residencial.

6.7. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Los criterios generales de ordenación del SAU. 1 están contenidos en el documento de Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales de 1991. En el presente Plan Parcial se cumplen todas las condiciones de ordenación recogidas en las Normas y transcritas en los apartados anteriores. En este sentido, la ordenación sigue las directrices de desarrollo lineal Norte-Sur establecidas en el plano nº 2, apoyada en el Camino de borde.

6.7.1. Localizaciones vinculantes.

Además, se han observado en el desarrollo del Plan Parcial las localizaciones vinculantes establecidas en las Normas y en concreto las siguientes:

- Se ha mantenido el carácter vinculante de la localización del viario central, que recorre el ámbito en sentido logitudinal, y sus conexiones con la carretera de Mangirón y el Paseo de Lozoya.
- Se ha mantenido el carácter vinculante de la localización de los espacios libres situados en el borde Este y en el acceso desde la carretera de Mangirón.



- Se ha mantenido el carácter vinculante del viario transversal, que atraviesa el ámbito en sentido Este-Oeste, conectando a través de suelo urbanos con el Paseo de Madrid.
- Las dotaciones se han situado en el recorrido del viario principal estructurante y próximas a los espacios libres siguiendo las directrices que se establecen con carácter orientativo.

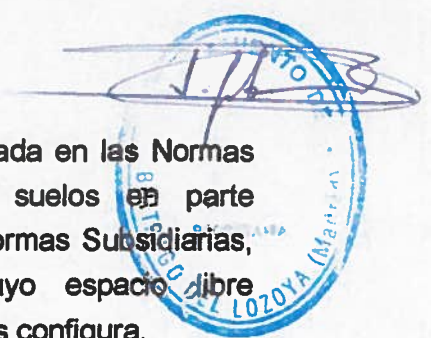
6.7.2. Edificación residencial.

La edificación residencial se ha dispuesto creando una trama de parcelas ordenadas en cada una de las manzanas, tomando como criterio la estructura de manzanas establecida en las Normas Subsidiarias.

Esta edificación residencial tiene la referencia de la ordenanza de Suelo urbano, de edificación aislada, con las siguientes especificaciones:

Vivienda Aislada Grado 2:

- Superficie predominante de parcela: 600 m². De esta superficie o superficie superior, se han obtenido más del 60% de las parcelas, con 602,6 m² de promedio.
- Superficie mínima de parcela: 500 m². Superando esta superficie se obtienen el resto de parcelas, menos del 40%, con una superficie media de 518,6 m², y que en cualquier caso se aplica exclusivamente a situaciones excepcionales de forma y posición.
- Frente mínimo de parcela: 15 m. El frente mínimo se respeta en todos los casos y se supera en un buen número de parcelas, como se aprecia en los planos del Plan Parcial.
- Edificabilidad neta: 0,5 m²/m². Se adopta dicha edificabilidad en el Plan Parcial.



Esta referencia de Ordenanza adoptada está destinada en las Normas Subsidiarias a los ámbitos correspondientes a suelos en parte colmatados y en parte vacantes, previstos en las Normas Subsidiarias, con edificaciones residenciales unifamiliares, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que los configura.

Se trata, pues, de un área destinada a albergar los desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de las normas es su consolidación como zona residencial poco densa, ajustada a una trama de nuevo trazado bien conectado con las áreas más centrales, que a la vez configure un recorrido de acceso a las mismas de gran calidad ambiental y tipológica.

En las ordenanzas del Plan Parcial se cumplen por tanto las condiciones fijadas en la ficha, y las condiciones de volumen expresadas en las zonas de ordenanza. Respecto a las condiciones de posición, se establecen los parámetros correspondientes a la geometría de la parcela y las características de uso e intensidad de las mismas.

6.7.3. Tratamiento de los espacios libres y el viario.

En el tratamiento observado en el Plan Parcial de los espacios libres y el viario se han seguido las referencias establecidas en las Normas Subsidiarias. En este sentido, los espacios libres de borde, denominados anejos a viario, y los parques urbanos, observan la posición establecida en las Normas Subsidiarias. Además, el viario se organiza igualmente de acuerdo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

6.8. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se mantiene en el Plan Parcial el sistema de actuación por compensación fijado por las Normas Subsidiarias.



6.9. DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS RESULTANTES.

Las manzanas que resultan de la ordenación referida tienen las siguientes superficies, alineaciones a calle y linderos con las manzanas colindantes:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FIRMADO FAVORABLEMENTE
COMISION DEFINITIVA

MANZANA 1.1 DE SUPERFICIE 2.560 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 88,88 m con frente a Calle B.
- Tramo recto de 26,75 m con límite a manzana 1.2.
- Tramo recto de 37,00 m con límite a manzana 1.2.
- Tramo recto de 69,66 m con frente a Calle G.
- Tramo curvo de 9,41 m entre las Calles G y B.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
27-5-99
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
IPD Resolución 18/489, B.O.C.M. 5/5/89

MANZANA 1.2 DE SUPERFICIE 7.044 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 80,43 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles F y C.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle C.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles C y G.
- Tramo recto de 92,25 m con frente a Calle G.
- Tramo recto de 37,00 m con límite a manzana 1.1.
- Tramo recto de 26,75 m con límite a manzana 1.1.
- Tramo recto de 18,27 m con frente a Calle B.





MANZANA 2 DE SUPERFICIE 7.246 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 91,20 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 5,67 m entre las Calles F y A.
- Tramo recto de 66,05 m con frente a Calle A.
- Tramo curvo de 6,28 m entre las Calles A y G.
- Tramo recto de 91,15 m con frente a Calle G.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles G y C.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle C.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles C y F.

MANZANA 3 DE SUPERFICIE 7.246 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 91,20 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles F y D.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle D.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles D y G.
- Tramo recto de 91,15 m con frente a Calle G.
- Tramo curvo de 6,28 m entre las Calles G y A.
- Tramo recto de 66,05 m con frente a Calle A.
- Tramo curvo de 5,67 entre las Calles A y F.

MANZANA 4.1 DE SUPERFICIE 7.044 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 92,25 m con frente a Calle F.
- Tramo recto de 37,00 m con límite a manzana 4.2.
- Tramo recto de 17,36 m con límite a manzana 4.2.
- Tramo recto de 20,59 m con límite a manzana 4.2 y frente a Calle E.
- Tramo recto de 88,38 m con frente a Calle G.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles G y D.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle D.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles D y F.



MANZANA 4.2 DE SUPERFICIE 575 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 2,62 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 20,60 m entre las Calles F y E.
- Tramo recto de 54,67 m con frente a Calle E.
- Tramo recto de 12,04 m con límite a manzana 4.1.
- Tramo recto de 3,12 m con frente a calle G.
- Tramo recto de 17,36 m con límite a manzana 4.1.
- Tramo recto de 37,00 m con límite a manzana 4.1.

MANZANA 5 DE SUPERFICIE 8.106 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 151,46 m con frente a Calle B.
- Tramo recto de 31,40 m con frente a Calle H.
- Tramo curvo de 6,28 m entre las Calles H y A.
- Tramo recto de 66,05 m con frente a Calle A.
- Tramo curvo de 5,67 m entre las Calles A y F.
- Tramo recto de 163,60 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 2,55 m entre las Calles F y B.

MANZANA 6 DE SUPERFICIE 7.246 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 91,15 m con frente a Calle H.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles H y D.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle D.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles D y F.
- Tramo recto de 91,20 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 5,67 m entre las Calles F y A.
- Tramo recto de 66,05 m con frente a Calle A.
- Tramo curvo de 6,28 m entre las Calles A y H.



MANZANA 7.1 DE SUPERFICIE 7.044 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 92,25 m con frente a Calle H.
- Tramo recto de 74,00 m con límite a manzanas 7.2 y 7.3.
- Tramo recto de 95,25 m con frente a Calle F.
- Tramo curvo de 4,71m entre las Calles F y D.
- Tramo recto de 68,00 m con frente a Calle D.
- Tramo curvo de 4,71 m entre las Calles D y H.

MANZANA 7.2 DE SUPERFICIE 947 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 44,10 m con frente a Calle H.
- Tramo recto de 62,92 m con frente a Calle E.
- Tramo recto de 3,01 m con frente a Calle E.
- Tramo recto de 35,70 m con límite a manzana 7.3.
- Tramo recto de 19,88 m con límite a manzana 7.1.

MANZANA 7.3 DE SUPERFICIE 1.334 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Tramo recto de 35,70 m con límite a manzana 7.2.
- Tramo recto de 41,76 m con frente a Calle E.
- Tramo curvo de 28,26 m entre las Calles E y F.
- Tramo recto de 2,68 m con frente a Calle F.
- Tramo recto de 54,12 m con límite a manzana 7.1.

MANZANA 8 DE SUPERFICIE 7.317 M2 Y LOS LINDEROS SIGUIENTES:

- Con forma irregular según se aprecia en planos.



7. DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.

La superficie que resulta de la medición realizada sobre plano del sector es de 88.199 m², con arreglo a la delimitación del mismo en las Normas Subsidiarias.

Este suelo se reparte entre el suelo de cesión al Ayuntamiento para sistemas locales y el suelo con aprovechamiento urbanístico, de acuerdo al siguiente detalle:

*** SISTEMAS LOCALES..... 34.563 m²**

Sistemas espacios libres y zonas verdes 9.310 m²

Equipamientos..... 1.334 m²

Vario..... 23.919 m²

*** SUELO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.... 53.636 m²**

Residencial (94 parcelas) 53.536 m²

Infraestructuras (transformadores)..... 100 m²



8. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DE SISTEMAS LOCALES.

La superficie que resulta de la medición realizada sobre plano del sector para el suelo de sistemas locales es de 34.563 m².

El suelo de cesión para sistemas locales se divide en suelo para sistemas de espacios libres, para equipamientos y para el viario, de acuerdo al siguiente detalle:

Sistemas espacios libres y zonas verdes	9.310 m ²	COMUNIDAD DE MADRID
Equipamientos	1.334 m ²	COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS,
Viario	23.919 m ²	URBANISMO Y TRANSPORTE
		SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO Y
		PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

El detalle pormenorizado de estas superficies y su relación de cumplimiento por los estándares del Reglamento de Planeamiento es el siguiente:

DOCUMENTO INFORMACIÓN FAVORABLEMENTE DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

8.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Bajo la denominación de parques urbanos - áreas ajardinadas y la denominación de espacios libres anejos a viario, las Normas Subsidiarias graffian dos clases de suelo incluidas en el sistema de espacios libres que determina el Reglamento de Planeamiento.

La primera denominación se corresponde con los espacios libres y zonas verdes situados en el Este de la ordenación y la segunda denominación se corresponde con los espacios anejos al borde Sur, que es la entrada de Mangirón.

Las superficies están indicadas en el plano de Sistemas Locales, situándose cada una en las siguientes parcelas:

Manzana 8	7.217 m ²
Manzana 7.2.	947 m ²
Rotonda	308 m ²
Manzana 4.2.	575 m ²
Isleta triangular	263 m ²
<hr/>	
TOTAL	9.310 m ²

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
Madrid, 15/5/99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO D DE LA
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)





Estas superficies se han computado a los efectos del cumplimiento del anexo del Reglamento de Planeamiento de la siguiente forma:

- Como jardines, el suelo incluido en la manzana 8, que totaliza 7.217 m², y que supera los 15 m² de suelo por vivienda, que, calculados sobre 100 viviendas, serían 1.500 m².

Este suelo cumple las condiciones mínimas para computarse como jardines, tanto por presentar una superficie mayor de 1.000 m², y una forma tal que permite inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, como por poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y por tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante, al quedar orientado al este y abierto a la zona de suelo no urbanizable contigua.

- Como áreas de juego y recreo de niños, el suelo incluido en las restantes manzanas (manzana 7.3, rotonda, manzana 4.2, e isleta triangular), que totalizan 2.093 m², y que supera los 3 m² de suelo por vivienda, que calculados sobre 100 viviendas serían 300 m².

Este suelo cumple las condiciones mínimas para computarse como áreas de juego y recreo, tanto por presentar una superficie mayor de 200 m², y una forma tal que permite inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, como por poseer condiciones apropiadas para la función que han de desempeñar.

- Por el contrario, no se ha computado dentro de esta superficie la Isleta triangular situada al Oeste de la ordenación, por no poderse computar como área de juego al no ser posible en dicha superficie inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS,
SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

3 MAY 1999

DOCUMENTO que se aprueba para su APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO

DOCUMENTO II:

CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES RECOGIDAS EN LA LEY 4/1984 SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

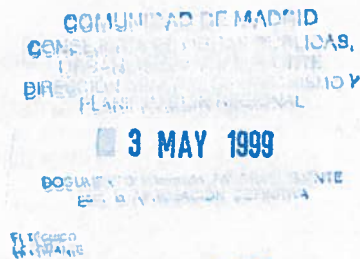
Madrid 12-5-99
22-5-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
IPD/Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89



ÍNDICE DEL DOCUMENTO II

1. Documentación complementaria del Plan Parcial.
2. Garantías para el cumplimiento de los compromisos del Promotor relativos al proyecto de Urbanización.
3. Cancelación de las garantías.



A handwritten signature in blue ink.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 12-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
IPD Resolución 147/89, B.O.C.M. 5/5/89)



DOCUMENTO II.- CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES RECOGIDAS EN LA LEY 4/1984 SOBRE MEDIDAS DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.



1. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PLAN PARCIAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

En el Artículo 3 y siguientes del Título Primero de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid se establece la documentación complementaria de los Planes Parciales.

En la Sección Primera, de las determinaciones, se establece que además de las determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán incluir los siguientes extremos:

- A. Nombre, apellidos o razón social o domicilio del promotor o promotores.
- B. Relación de las fincas incluidas en la actuación.
- C. Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- D. Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 3 por 100 a que se refiere el artículo 5.1.
- E. Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

Madrid 22-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO

(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/4/89)





F. Fijación de los siguientes plazos:

- De presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en los diferentes polígonos, si los terrenos objeto del Plan Parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario. Dicho plazo se computará desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- De presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- De terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- De solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.

- De iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional.

- De construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, que corran a cargo de los promotores.



En este apartado del Plan Parcial procedemos al desarrollo de esta documentación complementaria.

El Plan Parcial, desarrollo del SAU. 1, delimita una superficie que se corresponde exactamente con la finca registral número 535, denominada Cuartel de las Eras, inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, al Tomo 771, Libro 10 de Buitrago, Folios 117, 118, 119, Inscripción 1ª.

Estamos por tanto ante un Plan Parcial que incluye en su delimitación una única finca, cuyos propietarios promotores del Plan Parcial ostentan la titularidad dominical de más del 60 por 100 de la superficie total de los terrenos.

La certificación registral de dominio y cargas de la finca, figuran en el certificado de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna que se adjunta en la página siguiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

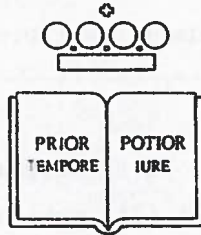
APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid 25-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.D. Resolución 18/489 BOCM 5/5 89)



AÑO 1998.-



MDCCCLXI

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE

SODDELAGUNA

CERTIFICACION

0595462

CERTIFICACIÓN

Para información de consumidores se hace constar que solo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 238 de la Ley Hipotecaria



MARIA VICTORIA JIMENEZ BOBO. REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE TORRELAGUNA, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE MADRID. -----

C E R T I F I C O: Que en vista de la instancia que precede, suscrita por Don Héctor Martínez Laguna, he examinado los libros del archivo de mi cargo, de los que resulta: -----

PRIMERO: Que al tomo 771 libro 10 de Buitrago, folios 117, 118 y 119, aparece inscrita la finca registral número 535, cuyo historial se transcribe literalmente mediante cinco fotocopias selladas y firmadas por el Registrador que certifica. -----

SEGUNDO: Que dicha finca figura inscrita en la actualidad a favor de DOÑA MARIA MACHO SAN MILLAN, en usufructo vitalicio y de DON JOSE LUIS, DON ANTONIO y DOÑA MARIA TERESA DE FRUTOS MACHO, en nuda propiedad y por terceras partes y proindiviso, por título de herencia, según consta en la inscripción 1 de la misma, transcrita literalmente. -----

TERCERO: Que la referida finca aparece LIBRE DE CARGAS O GRAVAMENES. -----

Lo que antecede está conforme con el asiento relacionado, no existiendo título presentado en el Diario y pendiente de despacho que a dicha finca se refiera, expido la presente certificación a continuación de la instancia en que se solicita, que se presentó a las ocho horas y veinticinco minutos del diecinueve de los corrientes, asiento 1734 bis, folio 113, Diario 58, en esta hoja y cinco fotocopias debidamente selladas y firmadas en Torrelaguna a veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y ocho.



PRST: Prol E 2-2º Indca 2º L. de 3º Ley

MONDARRES

N.º AGANCEL:

MINUB: N.º

Pecotas

NOTAS MARGINALES

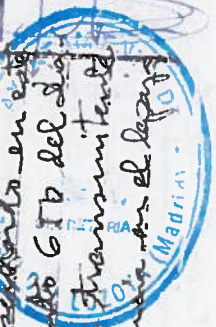
N.º DE ORDEN DE LAS INSCRIPCIONES

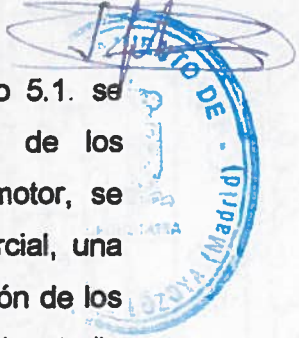
FINCA N.º 535

temente también están inscritos en el Registro como fincas
 distintas desde tiempo inmemorial a cuyo efecto se acordó una
 además título de delimitación del trascendente con el fin de
 en la finca el pedimento para don Andrés de Frutos Hernan-
 dia Henares y de don Gabriel de Frutos Góngora - otorgada
 en Madrid el quince de enero de mil novecientos cuarenta
 ante el oficio don Juan José de los Ríos. En todos los docu-
 mentos celebrados se fue la inscripción de esta finca en
 unafinca vitalicio para la vida y en su caso por el
 por terceros. antes: Juan José de los Ríos. En todos los docu-
 mentos celebrados el Registro y no fallando la inscripción
 Doña María Madroñan Millán, en su finca
 vitalicio y don José Luis, don Juan José y Doña
 María Teresa de Frutos Macho, en su finca
 pedida y por terceros ante y por el oficio de inscripción
 sobre esta finca en título de herencia, toda sin condiciones o
 peciales, al amparo y con los efectos del artículo doscientos
 cinco de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento
 de la primera de edictos. lo referido resulta del Registro
 en la que se inserta los complementarios del artículo doscientos
 con la instancia de que se ha hecho mérito a fin de
 de inscripción del trascendente se ha presentado en este
 Registro a las tres horas de hoy, según artículo 67 del Re-
 glamento. Demanda el título de inscripción del trascendente
 con nota de referencia y en virtud de la instancia de el oficio



[Handwritten signature/initials]





Con respecto a la constitución de la garantía, en el Artículo 5.1. se establece que con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste, en el acto de presentación del Plan Parcial, una garantía del 3 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según el estudio económico-financiero de dicho Plan. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá admitirse a trámite el Plan Parcial.

Dicha garantía se presentará mediante cualquiera de las formas previstas en el Artículo 6, por el citado importe recogido en el Documento de Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial. Las formas de prestación de garantía establecidas en dicho Artículo son: En metálico. En títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o de cualquier Entidad Local en cuyo territorio se lleve a cabo la actuación urbanística en particular. Mediante aval, que será otorgado por un Bando Oficial o privado, inscrito en el Registro General de Bancos y Banqueros, por una Caja de Ahorros perteneciente a las Cajas Confederadas o por una entidad de seguros. El fiador deberá renunciar a los beneficios de excusión y división. Las comisiones, intereses y otros gastos que se produzcan con motivo de la expedición del aval será de cuenta del promotor avalado. Mediante hipoteca o cualquier otro garantía distinta de las anteriores, pero de eficacia similar a las mismas, que resulte bastante a juicio de la Administración.

Para la justificación de la capacidad financiera del Promotor, en relación con la evaluación de las obras de urbanización e implantación de servicios, se indica que los medios económicos con los que cuentan los promotores para llevar a cabo la presenta actuación, son por una parte los provenientes de las cuotas extraordinarias que aportarán los promotores en proporción a sus respectivos derechos, los provenientes de la posible adhesión de un contratista colaborador, si así se prevé en los Estatutos de la futura Junta de Compensación y los provenientes de

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente página sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999
El Secretario

El Secretario

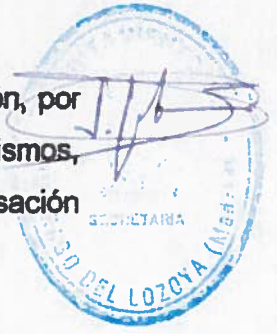
la posible venta de parcelas o solares, si la Junta de Compensación, por así proveerlo sus Estatutos, se convirtiera en propietaria de los mismos, o si por acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación se acordara.

Además de los anteriores medios económicos, los promotores cuentas con los provenientes de posibles operaciones de crédito a concertar, bien por la Junta de Compensación, bien particularmente por cada uno de los propietarios.

La justificación de la capacidad financiera de forma concreta será aportada en el momento oportuno en la tramitación del Plan Parcial.

Los plazos fijados para el desarrollo de la Actuación Urbanística son los siguientes:

- Seis meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial para la presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación si los terrenos objeto del Plan Parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario.
- Ocho meses para la presentación del Proyecto de Urbanización contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- Dieciocho meses para la terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Y un mes más para la solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del

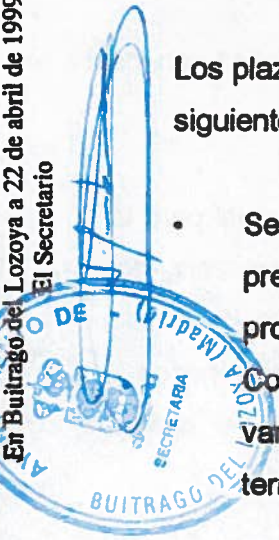


COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y SERVICIOS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DO: ... PROVISIONALMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

SECRETARÍA

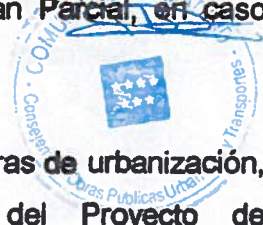


APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 27-5-99

EL SECRETARIO GENERAL UNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO

(P.D. Resolución D. 088, B.O.C.M. 5/5/89)



la posible venta de parcelas o solares, si la Junta de Compensación, por así proveerlo sus Estatutos, se convirtiera en propietaria de los mismos, o si por acuerdo unánime de los miembros de la Junta de Compensación se acordara.

Además de los anteriores medios económicos, los promotores cuentas con los provenientes de posibles operaciones de crédito a concertar, bien por la Junta de Compensación, bien particularmente por cada uno de los propietarios.

La justificación de la capacidad financiera de forma concreta será aportada en el momento oportuno en la tramitación del Plan Parcial.

Los plazos fijados para el desarrollo de la Actuación Urbanística son los siguientes:

- Seis meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial para la presentación, en su caso, y ante la Administración actuante, del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación si los terrenos objeto del Plan Parcial pertenecen a varios propietarios o del proyecto de Compensación si dichos terrenos pertenecen a un solo propietario.
- Nueve meses para la presentación del Proyecto de Urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuere exigible, o desde la aprobación del Plan Parcial, en caso contrario.
- Dieciocho meses para la terminación de las obras de urbanización, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Y un mes más para la solicitud de la recepción provisional de las obras de urbanización, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dentro del



DILIGENCIA: La ponga yo el Secretario, para hacer constar que la presente página sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999

El Secretario

1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación urbanística de los terrenos conocidos como SAU.1.

Su forma geométrica y delimitación exacta se encuentra perfectamente definida en los planos de situación del presente Plan Parcial.

1.2. MARCO NORMATIVO

Para la redacción del presente Plan Parcial, se ha tenido en cuenta la legislación urbanística aplicable, en especial la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, Ley 9/95 sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo; art. 45 a 64 y Anexo del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio); art. 32.2 del Reglamento de Gestión (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto) y demás legislación urbanística.

Específicamente, la redacción del presente Plan Parcial se encuentra sujeta a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, donde se define la presente área como suelo urbanizable programado.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID. EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 22 de abril de 1999
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



plazo de tres meses, a contar desde dicha solicitud, la Administración procederá a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuvieren ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.



- Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen ejecutado las obras o reparaciones ordenadas, en su caso, por la Administración.
- Seis meses para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción provisional de las obras de urbanización. Estas obras de edificación podrán simultanearse con las obras de urbanización, presentando las garantías correspondientes establecidas por la Ley.

2. GARANTÍAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PROMOTOR RELATIVOS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El importe de la garantía indicada para el Plan Parcial se incrementará en un 6 por 100, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá iniciar ninguna actividad en el polígono o unidad de actuación.

Estas garantías habrán de constituirse en el plazo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Transcurrido el plazo de tres meses sin que el promotor se haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. CANCELACIÓN DE LAS GARANTÍAS

Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones de terrenos de carácter obligatorio y gratuito a favor de la Administración, así como la cesión de las obras de urbanización e instalación de dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Plan y en el Proyecto de Urbanización.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO CUMPLIMENTADO FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

FOLIO CUMPLIMENTADO

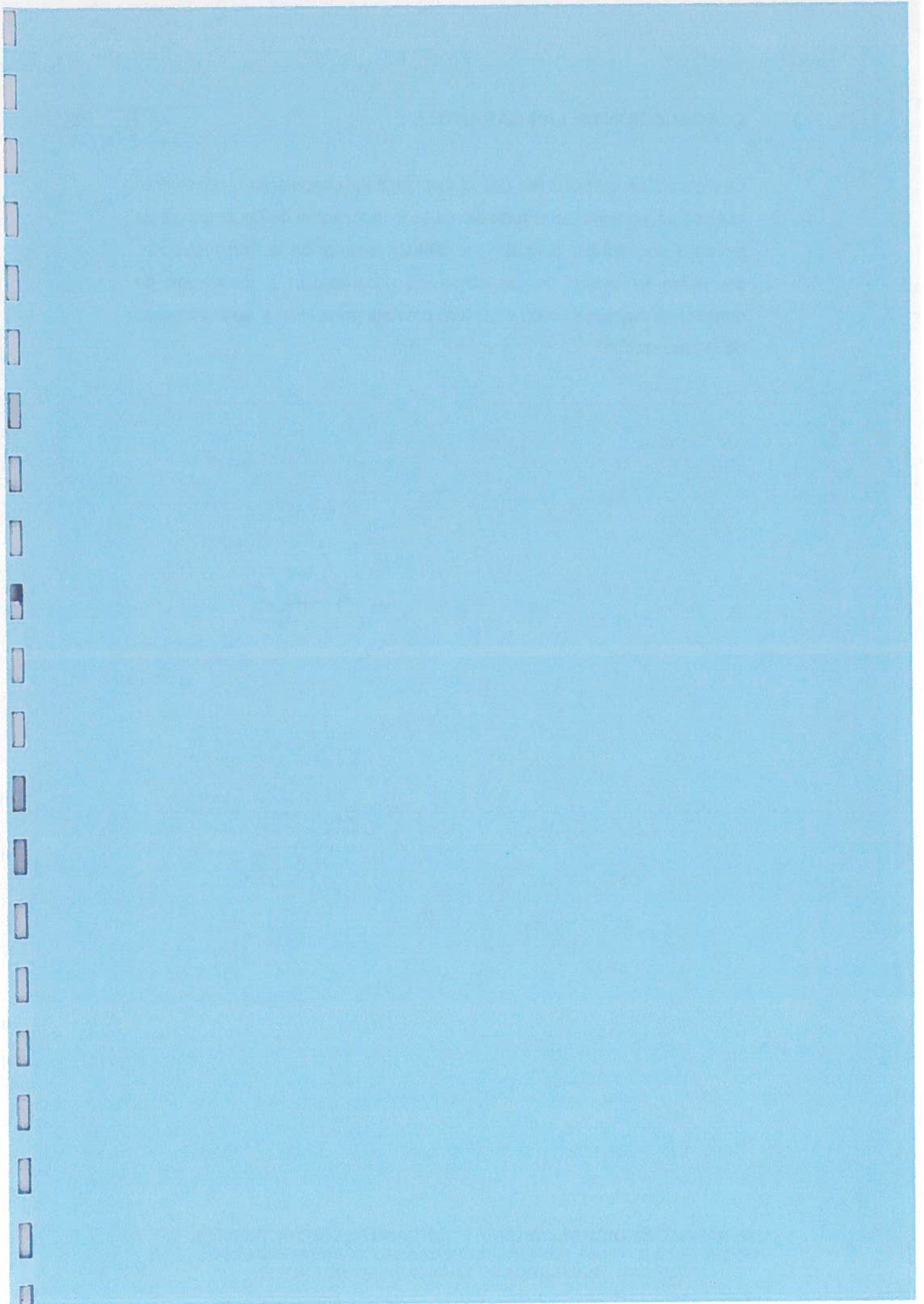
APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.D. Resolución 16-4794 B.O.C.M. 5/5/89)







COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA

3 MAY 1999

DOCUMENTO III.- DIVISION EN FASES Y PLAZOS DE URBANIZACION

El espacio
público

DOCUMENTO III:

DIVISIÓN EN FASES, PLAZOS DE URBANIZACIÓN

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 12.5.99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(PD Resolución 10/4 89 B.O.C.M. 5/5 89)



ÍNDICE DEL DOCUMENTO III

1. División en fases.
2. Plazos de urbanización.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO Y RESOLUCION PRELIMINANTE
PLAN DE ORDENACION URBANISTICA

T. Técnico
Administración

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid

23-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 10/789. B.O.C.M. 2/5/99)



1. DIVISIÓN EN FASES.

La ejecución del proceso urbanizador del SAU.1. abarcará el desarrollo de la totalidad de la urbanización, tanto de sus infraestructuras como de sus zonas comunes y equipamientos.

Por la dimensión y expectativas de colocación en el mercado se ha previsto realizar la ejecución de la urbanización de modo conjunto, dividiendo la obra en fases, aunque el desarrollo de cualquier programa de construcción, coherente a la extensión del sector, conlleva una solución de acabado cuando se terminen todas ellas, en la totalidad del ámbito.

La ejecución de la urbanización, puede, no obstante, realizarse conjuntamente acometiendo las obras de forma simultánea.

Por tanto, el ámbito del SAU se ha dividido en fases para su ejecución. El Plan Parcial delimita estas fases estableciendo:

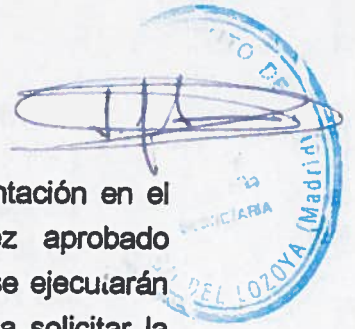
En la primera de ellas (fase 1), el viario de burde y los suelos de cesión para zonas verdes (manzana nº 8, 7.2. y 4.2., rotonda e isleta), equipamientos (manzana nº 7.3.) y cesión de las parcelas donde se concreta el aprovechamiento no apropiable (manzana nº 1.1. y parte de manzana nº 5), junto con el resto del suelo de dicha manzana nº 5. Todo este suelo se sitúa en la zona perimetral del SAU.

En segundo lugar (fases 2.1., 2.2. y 2.3.), se han dispuesto tres fases, cada una con su parte de viario, que pueden desarrollarse conjunta o individualmente y que en cualquier caso cuentan con unas cargas de urbanización similares.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 27.5.99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFAD DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C. 14/5/89)

2. PLAZOS DE URBANIZACIÓN

En el Documento II, se ha establecido el plazo de presentación en el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización. Una vez aprobado definitivamente dicho Proyecto, las obras de urbanización se ejecutarán en un plazo de 18 meses, procediéndose a continuación a solicitar la recepción provisional por el Ayuntamiento.



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INTERINO (AVE) ACCIDENTE
PARA LA ADMISIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
M. J. GARCÍA

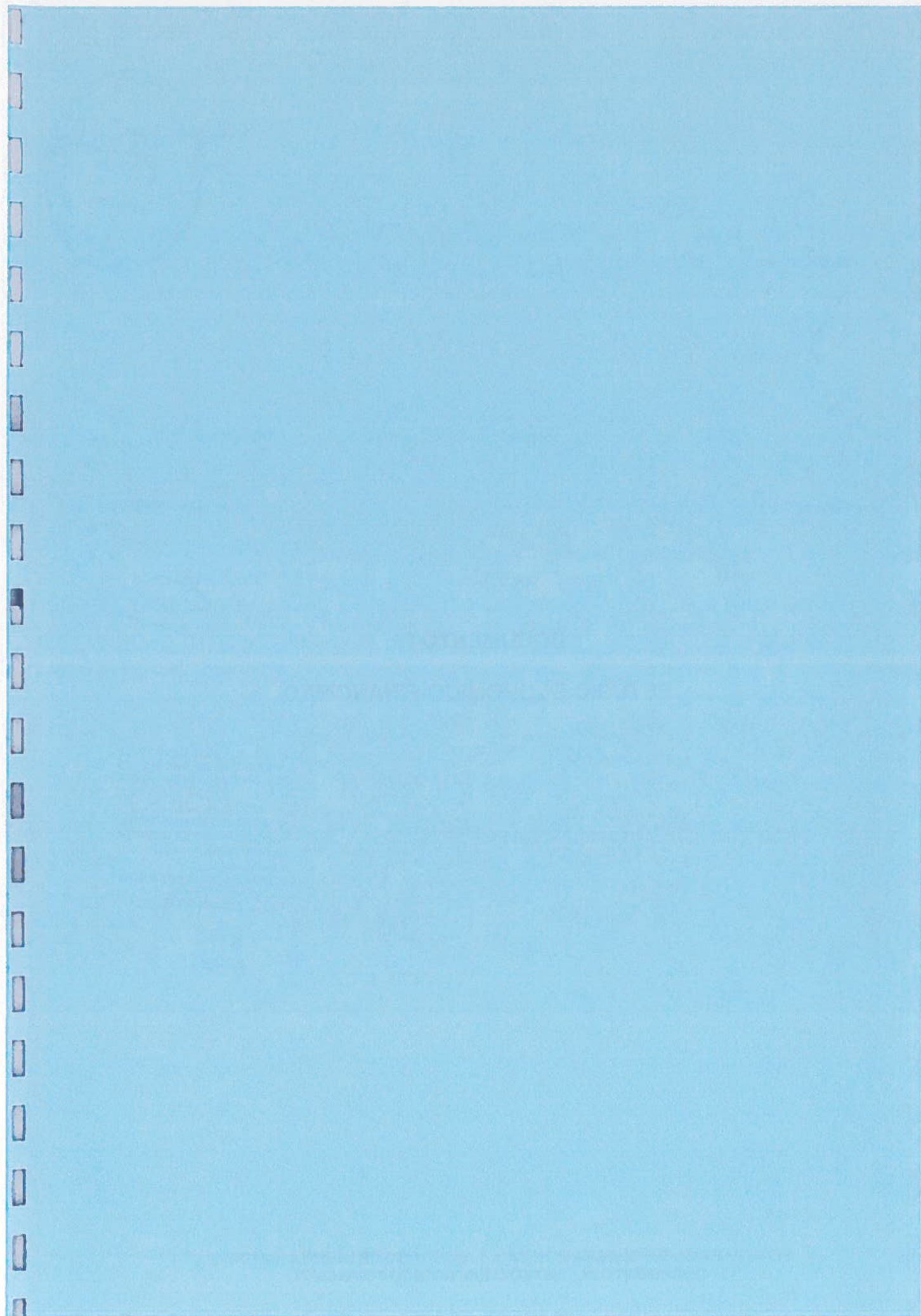
APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(B.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)







COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTORIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA
PARA APROBACIÓN ADMINISTRATIVA

EXCMO. D. SECRETARIO

DOCUMENTO IV:

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid 12-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

IP U. Resolución 18/489 B.O.C.M. 5/5/89



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Los costes de la urbanización correrán a cargo de los promotores, ya que el sistema de actuación es el de compensación.

Para la estimación de los costes de urbanización, es preciso destacar la relativa aproximación de las valoraciones que a continuación se acompañan, por no estar totalmente definidas las obras de urbanización, como lógicamente corresponde al presente nivel de planeamiento.

En el subsiguiente Proyecto de Urbanización se determinarán, con precisión constructiva, las múltiples partidas que conformarán la futura urbanización del SAU. 1 de Buitrago de Lozoya, así como sus presupuestos detallados. No obstante, el presente grado de aproximación obtenido se considera suficiente.

En los costes de urbanización, se incluyen la red viaria, el abastecimiento de agua, la red de saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telefonía, jardinería y mobiliario urbano.

A la vista de los planos del viario, los planos de esquema de los servicios incluidos en el presente Plan Parcial, y la definición general del mismo, se ha procedido a la valoración de las obras de urbanización con la mayor aproximación posible, de acuerdo con el contenido y el detalle siguiente:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
SECRETARÍA GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INFORMATIVO PARACRACIAMENTE
para la APROBACIÓN URBANÍSTICA

SECRETARÍA
MANTE

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 13-5-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

NUPMA/UG
(P.D. Resol. 10/1999, B.O.C.M. 5/5/89)



Red viaria

Para su valoración, se han tenido en cuenta los siguientes apartados:

- a) Movimiento de tierras
- b) Afirmados (calzadas y sendas peatonales)
- c) Red de riego e hidrantes
- d) Señalización

Arrojando la suma de los costes de dichos apartados la cantidad de sesenta y seis millones de pesetas (66.000.000 ptas.).

Abastecimiento de agua

Comprende las obras de conducción de agua. Con los caudales máximos de utilización se ha procedido a obtener los diámetros máximos y mínimos de la red compatible con la red de riego, con presión de trabajo comprendido entre 5 y 10 atmósferas.

Arrojando la suma de los costes la cantidad de dieciocho millones de pesetas (18.000.000 ptas.).

Red de saneamiento

La topografía del terreno donde se ha de ubicar la red no presenta acusadas pendientes, lo que considerando las normales de una red de este tipo, no obligaría a la construcción de pozos de resalto. En esta circunstancia y para el avance que aquí se trata de reflejar, se elige un sistema de red con tubería de hormigón centrifugado, que permite soportar ligeras presiones (puesta en carga circunstancial), así como menor desgaste, a velocidades por encima de las normales.



Por tanto, consideramos la red formada por los siguientes elementos:

1º) Conducciones generales y ramales.

2º) Obras de fábrica.

- Cámara de descarga (comienzo ramales)
- Pozos de registro
- Acometidas (una por parcela)
- Cunetas

Arrojando la suma de los costes la cantidad de veintidós millones de pesetas (22.000.000 ptas.).

Energía eléctrica

En primer lugar se ejecutará la red de media tensión, uniendo la red existente en el municipio con el transformador previsto para este Plan Parcial.

La red prevista de distribución de energía eléctrica de baja tensión, comprende la ejecución de las zanjas y el tendido del cableado y protección del mismo, desde el transformador hasta cada armario.

Arrojando la suma de los costes la cantidad de diecisiete millones seiscientas mil pesetas (17.600.000 ptas.).

Alumbrado

Se prevé un solo sistema de alumbrado dada la tipología del sistema viario, que consiste en la iluminación de las calzadas interiores, y de las zonas verdes.

Arrojando la suma de los costes la cantidad de ocho millones ochocientas mil pesetas (8.800.000 ptas.).



Jardinería y mobiliario urbano

Se ha previsto realizar una partida de jardinería para plantaciones de arbustos y arbolados, y dotación de algunos bancos y elementos de juego infantil.

Arrojando la suma de los costes de jardinería la cantidad de ocho millones ochocientas mil pesetas (8.800.000 ptas.).

Telefonía

Se ha previsto una red de conductos de P.V.C. para instalación enterrada de telefonía, incluyendo también las arquetas de conexión.

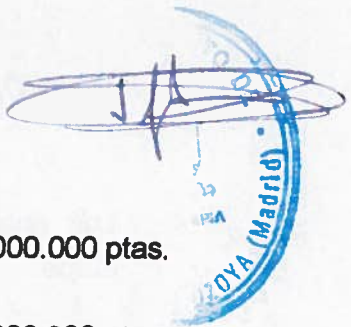
Se fija estimativamente para la ejecución de dicha red la cantidad de trece millones doscientas mil pesetas (13.200.000 ptas.).

Seguridad e Higiene

Para el capítulo de Seguridad e Higiene se ha previsto la cantidad de cuatro millones de pesetas (4.000.000 ptas.).



El resumen de las anteriores cantidades, es el siguiente:



Red viaria	66.000.000 ptas.
Abastecimiento de agua	18.000.000 ptas.
Red de saneamiento.....	22.000.000 ptas.
Energía eléctrica.....	17.600.000 ptas.
Alumbrado	8.800.000 ptas.
Jardinería y mobiliario urbano	8.800.000 ptas.
Telefonía.....	13.200.000 ptas.
Seguridad e Higiene	4.000.000 ptas.
<u>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</u>	<u>158.400.000 ptas.</u>

A los anteriores importes hay que añadir los porcentajes habituales de gastos generales y beneficio industrial, que ascienden a las siguientes cantidades:

+13% Gastos Generales.....	20.592.000 ptas.
+6% Beneficio Industrial	9.504.000 ptas.

TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA 188.496.000 ptas.

La valoración total asciende a algo más de ciento ochenta y ocho millones de pesetas, que para la superficie total del Plan Parcial, es decir, sobre el suelo bruto, representa 2.137 ptas. / m², coste unitario que es concordante con los estándares habituales.

DIVISIÓN EN ETAPAS Y FASES



Los anteriores gastos e inversiones, se desarrollarán en una única etapa.

Para desarrollar la urbanización por el sistema de compensación, se establecen en el plano número 15 del Plan Parcial las posibles fases de la obra de urbanización, que podrán ser sucesivas o simultáneas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

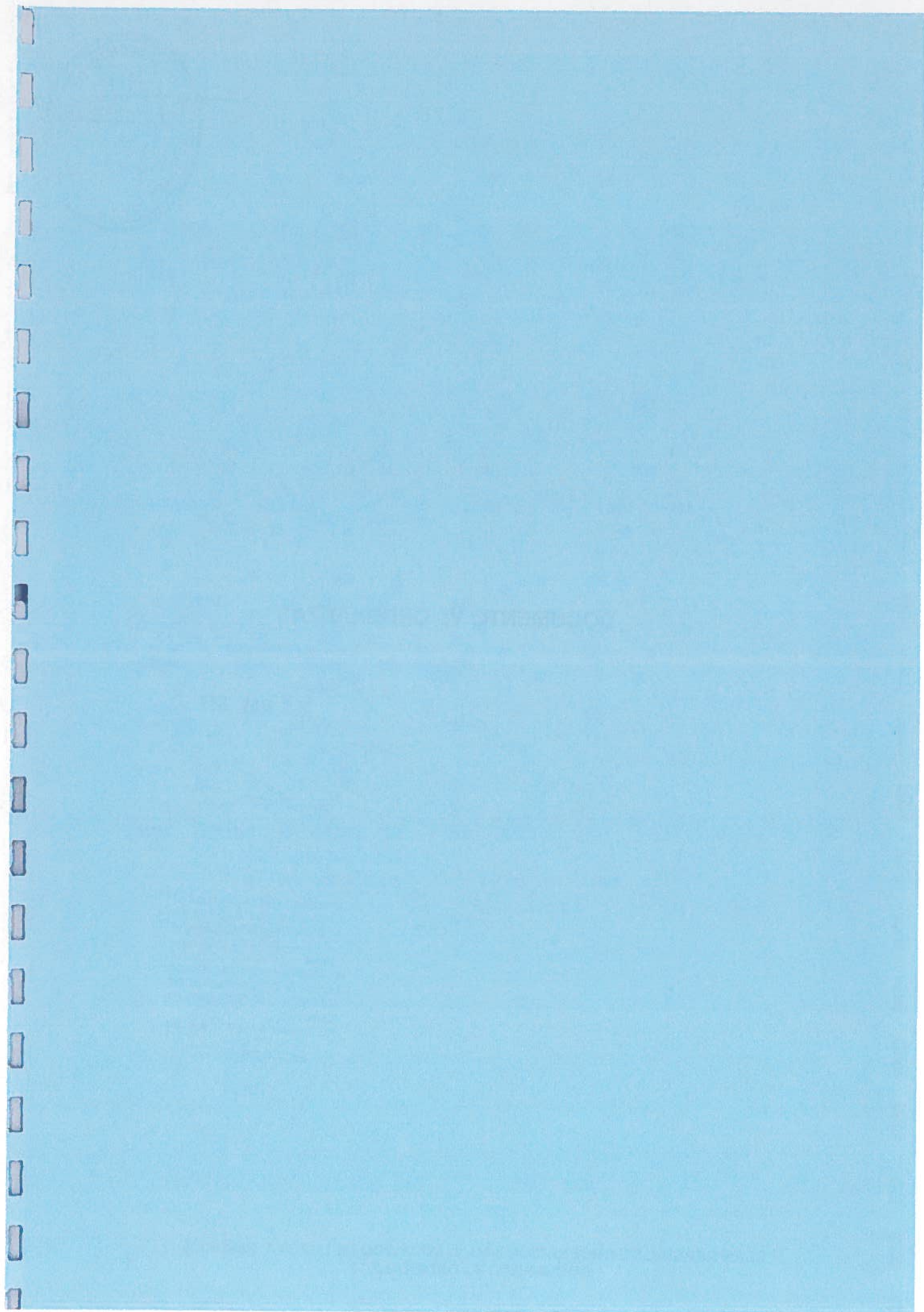
EL TÉCNICO
INFORMANTE

Handwritten signature in blue ink.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID. EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 22-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.L. Resolución 18/4/89, B.O.C. M. 5/5/89)







DOCUMENTO V: ORDENANZAS

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO DE ESPAÑA PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
3 MAY 1999
DOCUMENTO informado PARA EL VOTO
EN LA APROBACIÓN DEFINITIVA

MADRID

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 3-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
IPD. Resolución 18/4/89. B.O.C. 10. 5/1/89)



ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS



1. Disposiciones de carácter general.

- 1.1. Ámbito de aplicación del Plan.
- 1.2. Marco normativo.

2. Desarrollo de las normas urbanísticas.

- 2.1. Condiciones generales para su desarrollo.
- 2.2. Tipos de planes y proyectos.

- 2.2.1. Planes parciales.
- 2.2.2. Estudios de Detalle.
- 2.2.3. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.
- 2.2.4. Proyectos de Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INTERNO. ÚNICAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

RECEPCIONADO

3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias.

- 3.1. Ámbitos de actuación.
- 3.2. Determinación del sistema de actuación.
- 3.3. Sistema de compensación.

- 3.3.1. Definición.
- 3.3.2. Cesión de terrenos y obras de urbanización.
- 3.3.3. Incumplimiento y responsabilidades.

3.4. Derecho a edificar.

- 3.4.1. Edificación de parcelas urbanizadas.
- 3.4.2. Urbanización y edificación simultánea.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
.....
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/89 B.O.C.M. 5/5/89



3.5. Procedimiento para la solicitud de licencias.

3.5.1. Licencias de urbanización.

3.5.2. Licencias de edificación (obra mayor).



4. Normas generales de uso.

4.1. Regulación de usos.

4.2. Tipos de usos.

4.3. Condiciones de los usos.

4.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

4.3.2. Uso residencial.

4.3.3. Uso terciario (comercio, categoría primera).

4.3.4. Uso de aparcamiento.

4.3.5. Uso dotacional.

4.3.6. Instalaciones y equipamiento urbano.

4.3.7. Uso de espacios libres.

4.3.8. Uso de viario.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO HOMOLOGADO FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACION DEFINITIVA

T. Técnico
ESOMARTE

5. Condiciones generales del uso residencial.

6. Condiciones generales de los restantes usos.

6.1. Uso de aparcamiento.

6.2. Uso dotacional.

6.3. Uso de espacios libres.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 13-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(P.º Reso. nº 18/4/89, B.O.º nº 5/589)



7. Normas generales de urbanización.

7.1. Ámbito de aplicación.

7.2. Red viaria en suelo urbano apto para urbanizar.

7.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

7.2.2. Vados permanentes.

7.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

7.2.4. Alumbrado público.

7.3. Espacios libres.

7.3.1. Topografía.

7.3.2. Materiales y tratamiento de la urbanización.

7.3.3. Arbolado.

7.3.4. Dotaciones y servicios.

7.3.5. Infraestructuras.

7.3.6. Protección.

7.4. Equipamiento.

7.5. Bases de cálculo para las redes.

7.5.1. Alumbrado.

7.5.2. Suministro de energía.

7.5.3. Abastecimiento de agua potable.

7.5.4. Red de agua.

7.5.5. Red de evacuación.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO TÉCNICO PRELIMINAR
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

TÉCNICO
DE URBANISMO

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 27-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
URBANO
Resolución 184/99. B.O.C.M. 5/5 89



8. Normas generales de edificación.

- 8.1. Objeto y contenido.
- 8.2. Condiciones que afectan a la parcela.

- 8.2.1. Definiciones.
- 8.2.2. Fondo de parcela.
- 8.2.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.
- 8.2.4. Regulación entre edificación y parcela.

- 8.3. Condiciones que afectan a las construcciones.
- 8.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

- 8.4.1. Retranqueo a frente de fachada.
- 8.4.2. Retranqueo a lindero.
- 8.4.3. Rasante oficial.
- 8.4.4. Área de movimiento.
- 8.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.
- 8.4.6. Alineación fija fachada.

- 8.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.

- 8.5.1. Superficie máxima edificable.
- 8.5.2. Edificabilidad.
- 8.5.3. Coeficiente de edificabilidad.
- 8.5.4. Superficie ocupable de parcela edificable.
- 8.5.5. Espacio libre de parcela.
- 8.5.6. Construcciones auxiliares.

- 8.6. Condiciones de forma y buena construcción.

- 8.6.1. Tipos edificatorios.
- 8.6.2. Altura de la edificación.
- 8.6.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMADO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TECNICO
ASIGNADO

ROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID. EN
SESION CELEBRADA EL 04

MADRID

SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
ALTERNATIVO

PREV. (007) 84/89-8 OC M 5/5/69)

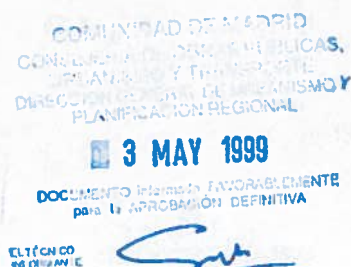


- 8.6.4. Altura libre de pisos.
- 8.6.5. Cubierta de la edificación.
- 8.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.
- 8.6.7. Acceso.
- 8.6.8. Escaleras.
- 8.6.9. Cerramientos exteriores.
- 8.6.10. Humedades e impermeabilización.



9. Ordenanza de edificación aislada U.A.

- 9.1. Definición.
- 9.2. Condiciones de la parcela.
- 9.3. Edificabilidad.
- 9.4. Condiciones de posición de la edificación.
- 9.5. Condiciones de volumen.
- 9.6. Condiciones estéticas.
- 9.7. Materiales y colores.
- 9.8. Condiciones de uso.
- 9.9. Aparcamiento.



10. Ordenanza de edificación dotacional exenta del Plan Parcial.

- 10.1. Definición.
- 10.2. Condiciones de la parcela.
- 10.3. Edificabilidad.
- 10.4. Condiciones de posición de la edificación.
- 10.5. Condiciones de volumen.
- 10.6. Condiciones estéticas.
- 10.7. Materiales y colores.
- 10.8. Condiciones de uso.
- 10.9. Aparcamiento.





11. Ordenanza de espacios libres del Plan Parcial

- 11.1. Definición.
- 11.2. Condiciones de la parcela.
- 11.3. Edificabilidad.
- 11.4. Condiciones de posición de la edificación.
- 11.5. Condiciones de volumen.
- 11.6. Condiciones estéticas.
- 11.7. Materiales y colores.
- 11.8. Condiciones de uso.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE INICIATIVAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO FORMADO AUTOMÁTICAMENTE
POR EL SISTEMA DE APROBACIÓN ELECTRÓNICA

EL TÉCNICO
INFORMÁTICO

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DÍA

Madrid, 12-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(R.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)





1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación urbanística de los terrenos conocidos como SAU.1.

Su forma geométrica y delimitación exacta se encuentra perfectamente definida en los planos de situación del presente Plan Parcial.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

1.2. MARCO NORMATIVO

3 MAY 1999

DOCUMENTO Aprobado FAVORABLEMENTE
PARA LA APLICACIÓN DEFINITIVA

Para la redacción del presente Plan Parcial, se ha tenido en lo establecido en el art. 83 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992, de 26 de junio); art. 3 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid; art. 45 a 64 y Anexo del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio); art. 32.2 del Reglamento de Gestión (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

Específicamente, la redacción del presente Plan Parcial se encuentra sujeta a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, donde se define la presente área como suelo urbanizable programado.

Aprobado por la Comisión de
Urbanismo de Madrid, en
sesión celebrada el día

Madrid 13-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18/4/89) D.O. M. 5/5/89



2. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.



2.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE POLÍTICAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y DESARROLLO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO INTERMEDIO FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

2.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Parciales
- Estudios de Detalle
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de Compensación

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DÍA
Madrid, 25-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(PD Resol. 287/99, B.O.C.M. 5/5/99)



2.2.1. Planes parciales.

A. Contenido.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establecen para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dado a sus respectivos ámbitos en el Plano nº 2 Calificación y Gestión del Núcleo Urbano tienen mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en el Título I de la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se detallan en el Capítulo II de estas Normas.





B. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Art. 41 de la Ley del Suelo Art. 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento cumpliendo en cualquier caso complementariamente lo establecido en la Ley de Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid.

C. Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Art. 136 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.2. Estudios de Detalle.

A. Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el Estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existencia en áreas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:



- La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
- La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
- La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación previsto por las Normas.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, que acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 40.2 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial, en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983, de 30 de junio.

C. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140 .1 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.3. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección y Planes Parciales.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.



- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalizaciones de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en uno a varias fases, de un sector, polígono o unidad de gestión, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

A. Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 15 de la Ley del Suelo y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.



- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de actuación o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 5.3. de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.



La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en el Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En el Suelo Apto para Urbanizar, se estará a lo señalado en la Ley precitada.

C. Tramitación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1. del Reglamento de Planeamiento.

2.2.3. Proyectos de Compensación.

A. Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B. Tramitación y formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.



3.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las Normas Subsidiarias de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales. En la delimitación primará el perímetro definido en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de Gestión.

3.2. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de las Unidades de Gestión se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- **Compensación.**
- **Cooperación.**
- **Expropiación.**

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA
Madrid, 23-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO (P.D. Resolución 18/789, B.O.C.M. 5/5 89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO liberado FAVORABLEMENTE para la APROBACION DEFINITIVA

El Secretario de Urbanismo

El sistema de actuación previsto en las Normas Subsidiarias para el ámbito del SAU. 1 es el de compensación, según se recoge en el artículo 11.2.5, Regulación pormenorizada de los Planes Parciales.

3.3. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

3.3.1. Definición.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en sus perímetros, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin

perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3. del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.



2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid.

3.3.2. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión del derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación a favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

3.3.3. Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Gestión, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los

plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.



3.4. DERECHO A EDIFICAR.

3.4.1. Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 78 y 81.2 de la Ley de Suelo siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Gestión, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal que así lo declare.
2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.
3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
4. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

3.4.2. Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Gestión se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado "A" anterior.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras



de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.



6. Que en el escrito de solicitud de licencia, el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

3.5. PROCEDIMIENTO.

3.5.1. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

3.5.2. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.



4. CLASES Y CONDICIONES DE USO.



4.1. REGULACIÓN DE USOS.

En el Suelo Urbanizable se regulan de forma detallada las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza, al vincular los suelos con esta clasificación a las mismas zonas de ordenanza definidas para el suelo urbano, según se establece en el Capítulo 11 de las Normas Subsidiarias.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

4.2. TIPOS DE USOS.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

DOCUMENTO V. ORDENANZAS
EL SECREARIO GENERAL TECNICO

Uso global es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un Sector de Suelo Apto para Urbanizar y que es susceptible de ser pormenorizado por el Plan Parcial.

En el Presente SAU. 1, el uso global es el residencial, establecido como uso característico en el Capítulo 11, apartado 11.2.3.

Además, en este Plan Parcial se admiten los usos complementarios admitidos en la ordenanza de referencia, que es la Ordenanza de Edificación Aislada UA. Estos usos complementarios son el comercio en la categoría de local comercial (primera categoría), hotelero, dotacional, oficinas, aparcamiento y garaje destinado al uso principal o complementario.

Serán igualmente usos del Plan Parcial los usos correspondientes a espacios libres, dotaciones, viario, infraestructuras, etc. en los suelos calificados para este fin.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN
SESION CELEBRADA EL DIA

25-5-99
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO DE MADRID
(P.D. Resolución 18/4/89 B.O.M. 5/89)



4.3. CONDICIONES DE LOS USOS.



4.3.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan las Normas Subsidiarias para cada zona de ordenanza.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado sobre rasante y con accesos comunes.

Todo ello sin perjuicio de las medidas cautelares de investigación arqueológica previa que se establecen para los ámbitos históricos y su entorno.

3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones del uso respectivo.



4.3.2. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados a Alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el Artículo 4.4.1. de las Normas Subsidiarias. Dentro de este uso encontramos la vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes, en este Plan Parcial sólo se admite la vivienda aislada.

Las dimensiones de las distintas dependencias, tales como el salón, los dormitorios, la cocina y el cuarto de baño, así como la anchura mínima de los pasillos, será las fijadas en el Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya.

Las distintas dependencias serán independientes entre sí, de acuerdo con las siguientes condiciones: las cocinas han de ser independientes de los baños, y no servirán de paso a éstos. Los dormitorios no abrirán directamente sobre las cocinas.

Las escaleras tendrán una anchura mínima fijada en el Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya. Cuando comuniquen garajes directamente con locales habitables, deberá existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

4.3.3. Uso terciario (comercio, categoría primera).

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, así como los abiertos al público o a proporcionar servicios a la población.

En las Normas Subsidiarias se establece como complementario la categoría primera de local comercial, que se corresponde con los despachos profesionales, oficinas y comercios, localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

4.3.4. Uso de aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas.

La instalación y uso de garajes - aparcamientos, deberá sujetarse a las prescripciones de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Buitrago de Lozoya, y demás disposiciones específicamente aplicables por razón de la materia.

4.3.5. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

4.3.6. Instalaciones y equipamiento urbano.

Corresponde a edificaciones destinadas a alojar los centros de transformación, depósitos, instalaciones de bombeo, recogida de basuras y demás necesarias para el desenvolvimiento normal de la urbanización.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes específicas por razón de la materia, para cada tipo de instalación.

4.3.7. Uso de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y



reposo de la población, la protección y aislamiento entre las zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Se consideran las siguientes categorías:

- Parques urbanos o espacios ajardinados y arbolados.
- Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolado. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

4.3.8. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, en los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

- Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.
- Viario de tráfico restringido, constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.
- Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo, donde el vehículo cuenta con espacio diferenciado.



5. CONDICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL.



VIVIENDA EXTERIOR.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.

PROGRAMA DE VIVIENDAS.

La vivienda dispondrá, al menos, de vestíbulo, cocina, estancia, aseo y dormitorio.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARIA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
MAY 1999

3 MAY 1999
DOCUMENTO PARA FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACION DEFINITIVA

EL TÉCNICO
PROBANTE

Se consideran condiciones generales las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

APROBADO POR LA COMISION
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 23-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².





C. Condiciones de servicios e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

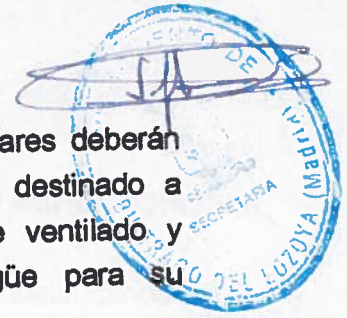
C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m ²	81 a 150 m ²	> 150 m ²
Potencia mínima	3.000 w.	5.000 w.	8.000 w.

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.



D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de 0,8 m por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

6. CONDICIONES GENERALES DE LOS RESTANTES USOS.

A continuación se especifican las condiciones generales de los usos de aparcamiento, dotacional y de espacios libres, no realizando ninguna especificación adicional sobre las condiciones generales del uso de viario y del uso de infraestructuras.



6.1. USO DE APARCAMIENTO.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

PROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID. EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 12-5-99

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO

(B.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16%.

6.2. USO DOTACIONAL.

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en las Normas Subsidiarias y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

6.3. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN



7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señalados en los planos 2 Gestión del núcleo urbano y 4 ordenación de las áreas históricas, ni la posición relativa de bulevares y espacios anexos a viario, en el suelo urbano y al viario vinculante del suelo apto para urbanizar.

AYUNTAMIENTO DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

7.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO APTO PARA URBANIZAR.

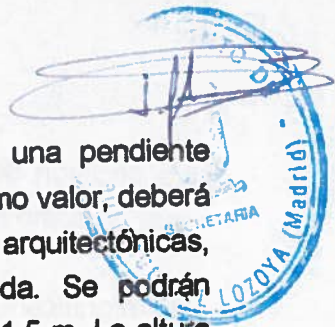
Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

7.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

En las sendas públicas para peatones, o viario peatonal, la pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso. Se cumplirá la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL 014
Madrid... 12-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 11%. 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. Se podrán establecer escalinatas n tramos que tendrán rellanos cada 1,5 m. La altura máxima de la contrahuella será de 0.18 m.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

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 y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.



Se significará el carácter de vía peatonal en las entradas mediante un pequeño cambio de cota o bordillo, de altura máxima 5 cm. o como cualquier otro elemento diferenciador en el pavimento.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia y podrán acceder, asimismo los vehículos de carga y descarga o de residentes.


En las calles de coexistencia, se tratan de forma diferenciada pero sin diferencias físicas notables el área de movimiento del vehículo del de el peatón. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se realizarán intersecciones para paso de los peatones, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y como mínimo en los encuentros de calles.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados a y c.



En las calles con separación de tránsito o de reparto, las aceras tendrán el ancho mínimo y característico señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no serán mayor de 0,17 m., salvo caos excepcionales.

En ambos caos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario continua, absorbiéndose las diferencias de anchura entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo que cumpla la Ley 8/1993, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a la intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer el árbol al menos cada 4 plazas de aparcamiento.



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, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua 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 incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Tienen el carácter de calles de reparto el Paseo de Madrid, el Paseo de Lozoya, la antigua CN-I a su paso por áreas urbanas, así como el viario vinculante de los suelos aptos para urbanizar.



7.2.2. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo del perfil longitudinal.

7.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

7.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de farola entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. ente pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura del montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

7.3. ESPACIOS LIBRES.

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



Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

7.3.1. Topografía.

Se mantendrán sin alteración la topografía soporte, tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

7.3.2. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.- Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

Podrá disponerse de áreas de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

B.- Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.



7.3.3. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor 1 m³. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de este último no será inferior a 1m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

7.3.4. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

7.3.5. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

7.3.6. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

7.4. EQUIPAMIENTO.

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

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

En las áreas de conservación se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno. Se establece de forma específica la condición de que las cabinas telefónicas en estas áreas adopten la forma de locutorios públicos, pudiéndose instalar los locutorios tipo de la compañía telefónica.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:





- **Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.


Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de latitud como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

- **Seguridad.**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres cincuenta metros (3,50 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.



El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,50 m. , pavimentación deslizante en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales u auxiliares.

- **Vegetación.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transporte de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado lo existente en cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.5. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.



7.5.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aún en buen rendimiento con buenas características cromáticas.

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

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

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

En las áreas históricas se emplearán en todo caso lámparas de vapor de mercurio color rojo corregido, prohibiéndose expresamente las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi cut-off y luminarias cut-off.

7.5.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL:

Num. Acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

En el Suelo Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde al vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por

inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.



7.5.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³., se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab. día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.



7.5.4. Red de agua.

La previsión de abastecimiento para Buitrago a partir de las obras en curso del Canal de Isabel II de mejora del sistema de la Sierra Norte, es desde el depósito nuevo Portachuelo, actualmente en construcción, que tendrá una única conducción El Portachuelo-Miraluz, exclusiva para Buitrago.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada y cumplirá la normativa de abastecimiento del Canal de Isabel II.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

7.5.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas

negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los caudales naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

La depuración se realizará en la depuradora existente, cuya ampliación está en estudio por el Canal de Isabel II para tratar los vertidos de los Municipios de La Serna del Monte, Braojos y Gascones.



8. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN



8.1. OBJETO Y CONTENIDO

Las Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberán reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los caso de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

Madrid, ...
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

18/4/89. (L.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS PÚBLICOS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

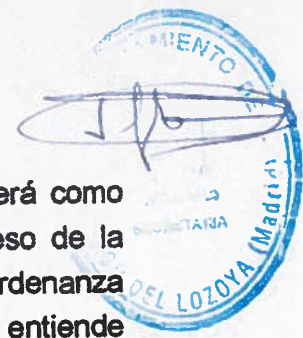
DOCUMENTO TÉCNICO FORMALMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
ARCHIVO

8.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

8.2.1. Definiciones

- a) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.
- b) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Alineación oficial o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración



de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en que se sitúe el acceso de la misma, y, en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entiende el menor y el mayor permitidos por la ordenanza correspondiente.

- c) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.
- d) Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya, estar calificada para un uso edificable y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes y contar con pavimento de calzadas, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o, en su caso, garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.



- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 95 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).
- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

8.2.2. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos, en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

8.2.3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

8.2.4. Regulación entre edificación y parcela.

- Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.
- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la

Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.



8.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan en forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

8.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

8.4.1. Retranqueo a frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.



8.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

8.4.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

8.4.4. Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

8.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

8.4.6. Alineación fija fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

8.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.



8.5.1. Superficie máxima edificable.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

- A. Toda la edificación realizada sobre o bajo rasante que cuente con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1,5 m. exista o no el forjado de separación con la planta inmediatamente inferior, así como las edificaciones auxiliares.
- B. No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios de uso privativo de la edificación.



8.5.2. Edificabilidad.

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.



8.5.3. Coefficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m², sobre m² de parcela edificable.

8.5.4. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en al superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m².

8.5.5. Espacio libre de parcela.

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

8.5.6. Construcciones auxiliares.

Se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, etc.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

8.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.



8.6.1. Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en esta ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

El único tipo admisible es la edificación aislada, consistente en construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

8.6.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o en número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

- La línea de intersección del alero con la fachada principal –
Altura al alero.
- La cota inferior del último forjado.

En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cota inferior del último forjado.

La altura en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja. En el cómputo del número de plantas no se incluirán al eventual uso de la planta bajo cubierta.

8.6.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

Las cotas de referencia en edificación aislada se atenderán a las siguientes reglas:

- 4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en terreno horizontal.

8.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del Plan Parcial, se consideran pisos:

- Sótano: es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,40.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION REGIONAL

3 MAY 1999

URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
12-5-99

Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
P.D. Resolvida 18/4/89. B.O.C.M. 55/89)



DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente pagina incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999. Certificado.
En Buitrago de Lozoya a 22 de abril de 1999
El Secretario

La altura media en número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

8.6.3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

Las cotas de referencia en edificación aislada se atenderán a las siguientes reglas:

- 4.1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 0,30 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en terreno horizontal.


8.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del Plan Parcial, se consideran pisos:

- Sótano: es la planta que tiene el forjado de suelo por debajo de la planta baja. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,40.



- 
- **Planta baja:** en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más o menos 30 cm en relación con la cota de referencia. En la edificación aislada es la que tiene su suelo entre los 0,30 m por encima o debajo de la rasante del terreno.
 - **Planta piso:** está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

8.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Caso de ser inclinadas, tendrán la pendiente que se establezca para cada zona de ordenanza.

8.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta son las establecidas en la ordenanza.

8.6.7. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

Los portones de garaje y de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 m.

En el caso de ser material metálico, deberán pintarse y pintarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.



En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultar a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

8.6.8. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m en viviendas unifamiliares y 1,20 m en los edificios de equipamiento.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión: $0,63 \text{ m} = h + 2 t$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros.

8.6.9. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.



En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso, se atenderán a lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- B. Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades deberán cumplir:
 - Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.
 - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.
 - En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuadas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- C. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.



8.6.10. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

9. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN PARCIAL.



9.1. DEFINICIÓN.

Se adopta de las Normas Subsidiarias como ordenanza de referencia la Ordenanza de Edificación Aislada U.A.

Se trata en las Normas Subsidiarias de un área destinada a albergar los desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario es su consolidación como zona residencial poco densa, ajustada a una trama de nuevo trazado bien estructurado y bien conectado con las áreas más centrales, que a la vez configure un recorrido de acceso a las mismas de gran calidad ambiental y tipológica.

Se establecen tres grados, UA1, UA2 y UA3, en las Normas Subsidiarias, en función de las condiciones de ordenación fijadas para cada una de ellas, siendo el grado UA2 el aplicable en el presente Plan Parcial.

9.2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Todas las parcelas, tal y como quedan definidas en este Plan Parcial, serán edificables. El Plan Parcial define de forma precisa todas las parcelas residenciales, entendiéndose que la parcelación que se incluye es de carácter orientativo.

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente pagina sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado. En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999 El Secretario



2. Si se realizasen por cualquier motivo futuras segregaciones y agregaciones de parcela y solamente a los citados efectos, se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 600 m².
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Fondo mínimo de parcela: 30 m.

9.3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes:

Edificabilidad neta: 0,5 m² / m²

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEACIÓN URBANA
3 MAY 1999
DOCUMENTO FIRMADO POR EL SECREARIO
DE URBANISMO Y PLANEACIÓN URBANA

9.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

2. Retranqueos mínimos.

- Al frente de parcela: 3m.
- A los linderos laterales: 3m.
- Al fondo de parcela: 3m.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 22 5 99
Madrid.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANÍSTICO
NORMATIVO (P.D. 11/1999 de 20 de mayo de 1999, B.O.C.M. 5/5/89)



2. Si se realizasen por cualquier motivo futuras segregaciones y agregaciones de parcela y solamente a los citados efectos, se establecen las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 500 m².
- Frente mínimo de parcela: 15 m.
- Fondo mínimo de parcela: 30 m.



9.3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes:

Edificabilidad neta: 0,5 m² / m²

9.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

2. Retranqueos mínimos.

Al frente de parcela: 3m.

A los linderos laterales: 3m.

Al fondo de parcela: 3m.



En relación con el retranqueo a los linderos laterales, queremos indicar que la regulación pormenorizada de los Planes Parciales establecida en el Capítulo 11, artículo 11.2 de las Normas Subsidiarias, en relación con las condiciones del SAU. 1, establece que la edificación residencial tendrá la referencia de la Ordenanza de Suelo Urbano de Edificación Aislada UA, grado 2º, estableciendo especificaciones en relación con la superficie de parcela, el frente mínimo y la edificabilidad neta. Más adelante, establece que las ordenanzas del Plan Parcial no podrán superar las condiciones de volumen expresadas en la zona de ordenanzas correspondiente de suelo urbano. Dado que el retranqueo a los linderos laterales es una condición de posición de la edificación (artículo 14.4.4 de la Ordenanza de referencia), y para nada una condición de volumen, que se establecen en el artículo 14.4.5, hemos estimado que el retranqueo a los linderos laterales es una determinación de las Normas que no es determinación vinculante para el Plan Parcial. Por ello hemos entendido que un retranqueo adecuado a la tipología propuesta debe quedar establecido en 3 m en las presentes Ordenanzas.

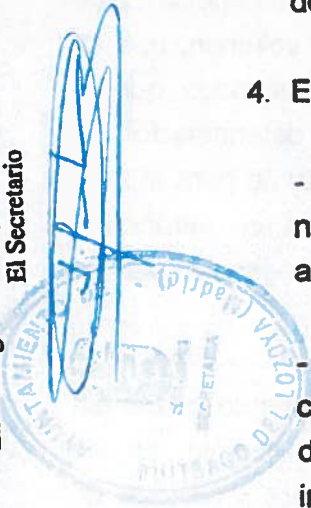
Esta consideración se ha establecido conjugando con la del frente mínimo de la edificación. Así, por ejemplo, en las Normas Subsidiarias se establece que para viviendas en hilera, un frente mínimo de 7,5 metros. Por ello consideramos que en esta tipología de parcelas aisladas el frente mínimo de edificación debería ser superior, de unos 9 metros.

Para esta parcela, de 15 m de frente mínimo, un retranqueo de 3 m a cada lado ofrece una edificación de 9 m de frente, y la edificación máxima de 300 m²c, en dos plantas de 150 m²c se resolvería en una planta rectangular de 9 x 16 m, que presenta una proporción geométrica adecuada.

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente pagina sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999

El Secretario



Por el contrario, si se fijase un retranqueo de 5 m a cada lado, tendríamos un frente edificable de 5 m, que para la misma superficie en planta, daría como resultado dos plantas de 5 x 30 m, proporción geométrica totalmente inadecuada, y de casi imposible solución funcional.



3. Superficie de ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 50% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada al menos en tres de sus lados, esté o no cubierta. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

4. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Deberá ajardinarse y arbolarse.

- No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la configuración topográfica del suelo, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona de ordenanza.

5. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garaje. Éstos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación, definida en el apartado número 3, y como máximo coincidirán con la superficie de ocupación sobre rasante, sin sobresalir en ningún caso de su perímetro.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA

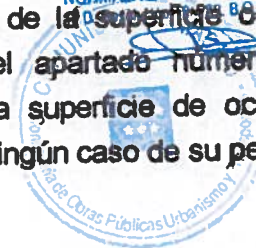
3 MAY 1999

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE URBANISMO Y PLANIFICACION URBANA

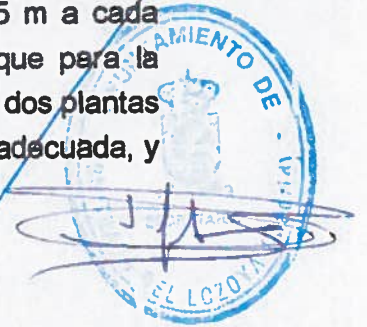


APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID. EN SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION URBANISTICA Y DESARROLLO
NORMATIVO



Por el contrario, si se fijase un retranqueo de 5 m a cada lado, tendríamos un frente edificable de 5 m, que para la misma superficie en planta, daría como resultado dos plantas de 5 x 30 m, proporción geométrica totalmente inadecuada, y de casi imposible solución funcional.



3. Superficie de ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 50% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada y la edificación abierta cubierta por paredes. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

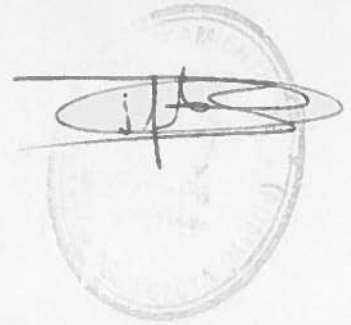
4. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Deberá ajardinarse y arbolarse.

- No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la configuración topográfica del suelo, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona de ordenanza.

5. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garaje. Éstos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación, definida en el apartado número 3, y como máximo coincidirán con la superficie de ocupación sobre rasante, sin sobresalir en ningún caso de su perímetro.



9.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en las Normas Generales de edificación.
- La altura máxima permitida al alero será de 2 plantas y 6,5 metros.
- La altura libre mínima de las plantas baja y primera será de 2,50 m y la de la planta sótano, de 2,40 m.

2. Patios:

- No se permiten patios de vivienda en esta Ordenanza.

3. Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas con pendiente adecuada a los materiales de cubrición y como máximo del 50% de pendiente. Serán de composición libre. La altura total medida desde el punto más alto de la cumbre no superará los 9,5 m.
- Los paños de cubierta serán uniformes, no pudiendo producirse retranqueos, aun manteniendo la misma inclinación y haya o no diferencia de alturas, ni formación de mansardas. Se podrán abrir buhardillas y huecos tipo velux o similar, enrasados con la línea de cubierta.
- Se admite el aprovechamiento residencial bajo cubierta. La altura libre mínima a partir de la cual la superficie de bajo cubierta computará efectos de cálculo de edificabilidad, será 1,50 m.
- En el diseño arquitectónico a realizar, la formación de

la cubierta guardará una relación compositiva con el resto de la edificación.



9.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La composición de la fachada y huecos será libre. No obstante, el fomento y defensa del conjunto estético de la localidad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Los criterios aplicados tendrán como objetivo evitar actuaciones que distorsionen el conjunto, ya que es presumible que la edificación se realice en distintas fases y por distintos promotores.

2. Los cerramientos de parcela se compondrán de un elemento macizo de altura máxima de 1 m y el resto transparente, formado por perfiles metálicos o colosias. La parte de fábrica no podrá ser de aluminio y mallazo plástico ni en vidrio o PVC en planchas.

9.7. MATERIALES Y COLORES.

1. Fachadas.

Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el núcleo con las siguientes limitaciones:

- Se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- Se recomienda el uso de revoco con pigmentos naturales, color arena, tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, su color será análogo al de los colores tradicionales. Se prohíbe el color blanco en estos paramentos.



- La textura será preferentemente lisa, prohibiéndose expresamente los acabados a la tirolesa o similares.

- Caso de emplearse el ladrillo visto, éste será recocho de color rojo, quedando prohibidos los vitrificados y pintones.

2. Carpinterías, rejerías, contraventanas, persianas y fraileros.

- Se permite el uso de contraventanas o persianas de librillo de madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables el tambor no quedará visto, ni sobresaldrá del plano de fachada.

- En los huecos de garaje se deberán disponer puertas de las características aquí establecidas.

- Se recomienda la utilización de madera pintada para las puertas de acceso a las edificaciones.

- Se permiten todos los materiales y colores a excepción del aluminio anodizado en su color o bronce.

3. Cubiertas.

- Se admiten todos los materiales siempre que su textura no sea brillante.

- Se prohíben expresamente los acabados con elementos metalizados.

- Los canalones y bajantes serán de cinc, plástico o chapa metálica pintados. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocemento.



- Se recomiendan las bajantes embutidas en el muro. En caso de ser vistos, se embutirán al menos en toda la altura de la planta baja.

- La carpintería de los huecos permitidos en la cubierta se regirá por lo establecido en el apartado anterior.

- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con fachadas cubiertas, prohibiéndose expresamente los elementos de aluminio en su color o anodizado.

4. Elementos de las instalaciones.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc, se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán, asimismo, situarse a haces con las carpinterías y nunca practicando huecos exclusivos a tal fin o volando sobre la fachada, debiendo ajustarse al tratamiento establecido en estas Normas para carpinterías y rejeras.

9.8. CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

Los usos complementarios podrán ser:

- Comercio en la categoría de local comercial (categoría 1ª).
- Hotelero.
- Dotaciones.
- Oficinas.
- Aparcamiento y garaje destinado al uso principal o complementario.



9.9. APARCAMIENTO.

Además de la plaza en superficie de viario prevista para cada vivienda, en su número máximo de 100, cada parcela dispondrá en su interior dos plazas de aparcamiento, que se ubicarán bien en superficie de parcela, bien en el interior de la edificación, tanto en planta baja como en planta sótano.

10. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DOTACIONAL EXENTA DEL PLAN PARCIAL.



10.1. DEFINICIÓN.

Es la Ordenanza del Plan Parcial aplicable a la edificación dotacional exenta en el suelo calificado como equipamiento.

El ámbito de aplicación será el señalado en los planos para este uso.

10.2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. La parcela de equipamiento, tal y como queda definida en este Plan Parcial, será edificable.
2. La superficie mínima será la de la parcela prevista.
3. No se fija frente mínimo ni fondo mínimo.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO tramitado FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
REF: 1001/99

10.3. EDIFICABILIDAD.

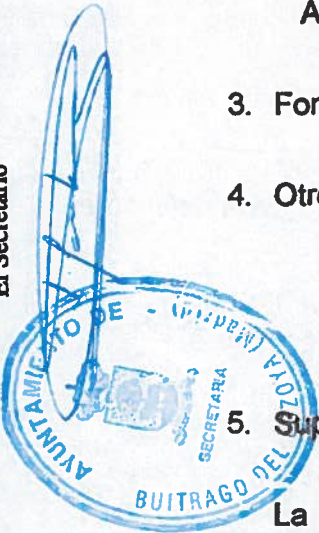
La edificabilidad de la parcela vendrá determinada por la aplicación de los restantes parámetros de la Ordenanza, tales como ocupación y altura.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
22-5-99
Madrid
E. SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 104/89 BOCM 5/5 89)

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente pagma sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999

El Secretario



10.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.



1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

2. Retranqueos mínimos.

Al frente de parcela: 3m.

A los linderos laterales: 3m.

Al fondo de parcela: 3m.

3. Fondo máximo: No se define el fondo del edificio.

4. Otros edificios: Separación 2/3 h si llevan ventanas y 1/2 h si no llevan ventanas.

5. Superficie de ocupación sobre rasante.

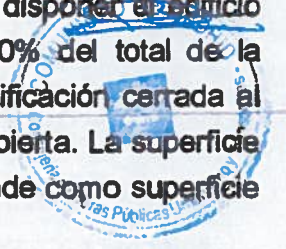
La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 50% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada al menos en tres de sus lados esté o no cubierta. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

6. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Deberá ajardinarse y arbolarse

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
3 MAY 1999
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
EL TÉCNICO
[Signature]

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 22-5-99
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4795 B.O.C.M. 5/5/99)



10.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

2. Retranqueos mínimos.

Al frente de parcela: 3m.

A los linderos laterales: 3m.

Al fondo de parcela: 3m.

3. Fondo máximo: No se define el fondo del edificio.

4. Otros edificios: Separación 2/3 h si llevan ventanas y 1/2 h si no llevan ventanas.

5. Superficie de ocupación sobre rasante.

La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 50% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada y la edificación abierta cubierta por paredes. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

6. Espacio libre de parcela.

- El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Deberá ajardinarse y arbolarse.





- No se permiten movimientos de tierras que modifiquen la configuración topográfica del suelo, ni la ejecución de muros de contención ni otros elementos que puedan producir impacto visual distinto del que resulte de las condiciones de ordenación que se fijan para esta zona de ordenanza.

7. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de sótanos para uso de garaje. Éstos no podrán exceder de la superficie ocupada por la edificación, definida en el apartado número 3, y como máximo coincidirán con la superficie de ocupación sobre rasante, sin sobresalir en ningún caso de su perímetro.

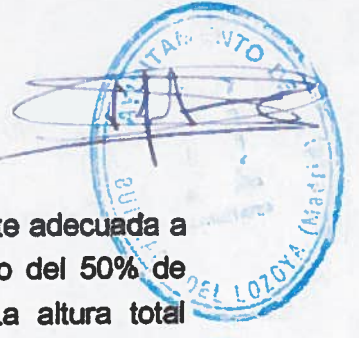
10.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en las Normas Generales de edificación.
- La altura máxima permitida al alero será de 2 plantas y 6,5 metros.
- La altura libre mínima de las plantas baja y primera será de 2,50 m y la de la planta sótano, de 2,40 m.

2. Patios:

- No se permiten patios en esta Ordenanza.



3. Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas con pendiente adecuada a los materiales de cubrición y como máximo del 50% de pendiente. Serán de composición libre. La altura total medida desde el punto más alto de la cumbre no superará los 9,5 m.
- Los paños de cubierta serán uniformes, no pudiendo producirse retranqueos, aun manteniendo la misma inclinación y haya o no diferencia de alturas, ni formación de mansardas.
- En el diseño arquitectónico a realizar, la formación de la cubierta guardará una relación compositiva con el resto de la edificación.

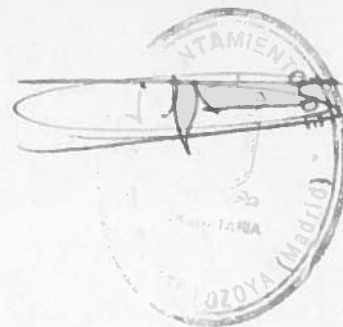


10.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La composición de la fachada y huecos será libre. No obstante, el fomento y defensa del conjunto estético de la localidad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Los criterios aplicados tendrán como objetivo evitar actuaciones que distorsionen el conjunto, ya que es presumible que la edificación se realice en distintas fases y por distintos promotores.

2. Los cerramientos de parcela se compondrán de un elemento macizo de altura máxima de 1 m y el resto transparente, formado por perfiles metálicos o colosías. La parte de fábrica no podrá ser de aluminio y mallazo plástico ni en vidrio o PVC en planchas.



10.7. MATERIALES Y COLORES.

Se ajustarán a las condiciones generales de la edificación.

10.8. CONDICIONES DE USO.

El uso característico es el de Uso Dotacional – Equipamiento.

Los usos complementarios podrán ser:

- Uso Terciario: Hostelero (cafetería y restaurante para uso interno de la instalación).
- Uso de Aparcamiento.
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

10.9. APARCAMIENTO.

Además de las plazas en superficie de viario previstas, se dispondrán en su interior una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que se ubicarán bien en superficie de parcela, bien en el interior de la edificación, tanto en planta baja como en planta sótano.

11. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES DEL PLAN PARCIAL.



11.1. DEFINICIÓN.

Es la Ordenanza del Plan Parcial para los espacios libres, parques y jardines con edificaciones exentas o instalaciones al aire libre.

11.2. CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Superficie mínima: Según Reglamento de planeamiento.
2. Frente mínimo (a): No se fija.
3. Fondo mínimo (b): No se fija.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

3 MAY 1999

11.3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad vendrá determinada por la aplicación a la superficie de los siguientes coeficientes:

Edificabilidad neta: 0,05 m²c / m²s.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 31-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO

11.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

P.D. Resolución 18/4/99. B.O.C.M. 5/5/99

1. Las edificaciones se dispondrán de forma aislada de acuerdo con los parámetros de ocupación que se establecen para esta zona.

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente página suscrita es incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999

El Secretario



2. Retranqueos mínimos.

Al frente de parcela: 3m.

A los linderos laterales: 3m.

Al fondo de parcela: 3m.

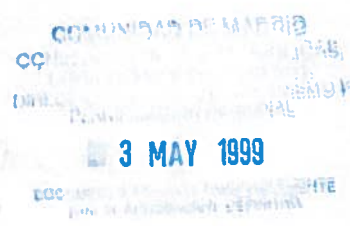
3. Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 5% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada al menos en tres de sus lados, esté o no cubierta. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

El máximo de ocupación serán 50 m² por edificio.

4. Ocupación bajo rasante.

No se admite.



11.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Altura

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en las Normas Generales de edificación.
- La altura máxima permitida al alero será de 1 planta y 3,30 metros.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 22-5-99
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89

2. Retranqueos mínimos.

Al frente de parcela: 3m.

A los linderos laterales: 3m.

Al fondo de parcela: 3m.



3. Superficie de ocupación.

La superficie máxima de ocupación para disponer el edificio sobre la rasante del terreno será del 5% del total de la superficie de la parcela, incluyendo la edificación cerrada y la edificación cubierta por paredes. La superficie abierta cubierta por pérgolas no se entiende como superficie de ocupación.

El máximo de ocupación serán 50 m² por edificio.

4. Ocupación bajo rasante.

No se admite.

11.5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

1. Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en las Normas Generales de edificación.
- La altura máxima permitida al alero será de 1 planta y 3,30 metros.



2. Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas con pendiente adecuada a los materiales de cubrición y como máximo del 50% de pendiente. Serán de composición libre.
- En el diseño arquitectónico a realizar, la formación de la cubierta guardará una relación compositiva con el resto de la edificación.

11.6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La composición de la fachada y huecos será libre. No obstante, el fomento y defensa del conjunto estético de la localidad corresponde al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

11.7. MATERIALES Y COLORES.

Se ajustarán a las condiciones generales de la edificación.

11.8. CONDICIONES DE USO.



COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID
Oficina 28002



El uso característico es el de Espacios Libres.

18 JULI 1999
VISADO

- Se permitirá el tratamiento para usos dotacionales al aire libre del 30% como máximo de la superficie del parque o jardín.

Los usos complementarios podrán ser:

- Uso Terciario: Hostelero (cafetería y restaurante).
- Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

EL PRESENTE DOCUMENTO QUE CONSTA DE 154 FOLIOS SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FECHA EN CUIOS SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.

En caso de ser interesado o necesario se certificará cualquier documento a partir de este último

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRÁFICO
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION
PLANEACION REGIONAL

3 MAY 1999

DOCUMENTO informado para su APROBACION definitiva

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

EL ARQUITECTO

Propiedad
PP

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA

Madrid, 15-5-99
22-5-99
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución J/14/89 BOCM 5/5/89)



DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente pagina sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobacion provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.
En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999
El Secretario

ANEXO A LA MEMORIA: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.



A1) DETALLE DE DISTRIBUCIÓN DEL SUELO DEL SECTOR.

Superficie sector: 88.199 m2

Este suelo se reparte entre el suelo de cesión al Ayuntamiento para sistemas locales y el suelo con aprovechamiento urbanístico, de acuerdo al siguiente detalle:

* SISTEMAS LOCALES..... 34.563 m2
Sistemas espacios libres y zonas verdes 9.310 m2
Equipamientos..... 1.334 m2
Viario..... 23.919 m2

* SUELO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO... 53.636 m2
Residencial (94 parcelas)..... 53.536 m2
Infraestructuras (transformadores)..... 100 m2

El Secretario



AYUNTAMIENTO DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DE SERVICIOS DE ACTUACION URBANÍSTICA
PLAN DE ORDENACION URBANÍSTICA
3 MAY 1999

A2) DETALLE DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SAU. 1

Edificabilidad neta, de acuerdo con lo establecido en la ficha del SAU, es de 0,5 m2/m2.

Aprovechamiento urbanístico: 53.536 m2s x 0,5 = 26.768 m2c.

El uso característico es el de vivienda.

La Unidad tiene una capacidad de 100 viviendas, habiéndose dispuesto únicamente 94 en el presente Plan Parcial.

APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 23-5-99
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO
(B.O. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



ANEXO DE INFRAESTRUCTURAS

Los criterios de cálculos de Infraestructuras serán los siguientes:

- Abastecimiento de agua: 500 litros / habitante / día.
- Suministro de Energía Eléctrica: Previsión de electrificación elevada, por parcela, 8.800 W.
- Telefonía: Previsión de 2 líneas de teléfono por parcela.

Los diámetros mínimos serán de 125 mm para la red de agua y de 300 mm para la red de saneamiento.

La red de agua se conectará a la red que discurre por la Calle San Lázaro, con dos tuberías de diámetro 100 mm, una a cada lado de la calle. El proyecto de urbanización justificará su viabilidad y las soluciones exteriores que sean en su caso necesarias, asegurando el caudal correspondiente a la dotación antes indicada.

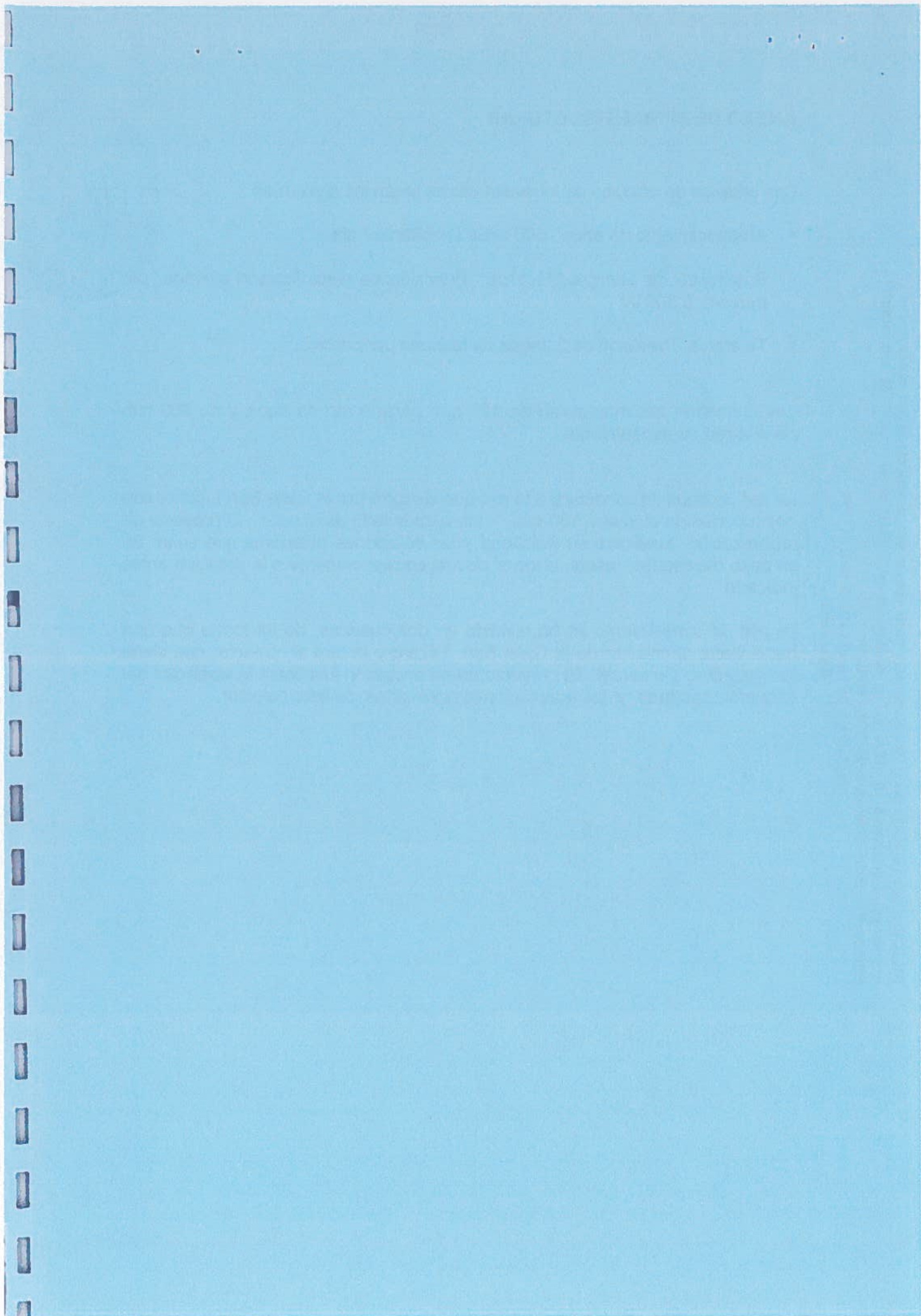
La red de saneamiento se ha dividido en dos cuencas, de tal forma que una parte vierte al colector de la Calle San Lázaro y la otra al colector que viene del matadero Comarcal. El proyecto de urbanización justificará la viabilidad del esquema aportado, y las adaptaciones necesarias de este colector.

DILIGENCIA: La pongo yo el Secretario, para hacer constar que la presente página sustituye a la incluida en el documento en virtud de las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional de fecha 30 de marzo de 1999, Certificado.

En Buitrago del Lozoya a 22 de abril de 1999

El Secretario







DOCUMENTO VI:
PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS



1. Situación del Plan Parcial
2. Plano de información urbanística de las Normas Subsidiarias (PARC)
3. Plano de información urbanística de las Normas Subsidiarias (PARC)
4. Delimitación del SAU. 1
5. Alineaciones y Rasantes
6. Calificación, zonificación y reservas de suelo
7. Usos pormenorizados y ordenanzas
8. Parcelación (1)
9. Parcelación Residencial. Cotas
10. Cesiones
11. Red viaria, ejes y denominación
12. Perfiles longitudinales del viario (1)
13. Perfiles longitudinales del viario (2)
14. Red viaria, estructura general
15. División en etapas y fases de urbanización
16. Red de distribución de agua
17. Red de distribución de energía eléctrica
18. Red de saneamiento
19. Trazado esquemático de alumbrado público