

AYUNTAMIENTO DE COLLADO VILLALBA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**VOLUMEN IV
NORMATIVA URBANISTICA
DEL SUELO URBANIZABLE**

**Documento Provisional
septiembre 2001**

INDICE

	<u>Pág.</u>
TITULO 7. SUELO URBANIZABLE	1
CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE	2
1.1. AREAS DE REPARTO Y DELIMITACION DE SECTORES	2
1.2. DIMENSION REAL DE LOS SECTORES	2
1.3. COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE SECTORES URBANIZABLES	2
1.4. VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	3
1.5. VIAS PECUARIAS	4
1.6. DERECHOS DE LA PROPIEDAD DE SUELO URBANIZABLE	4
1.7. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS	6
1.8. COSTES DE URBANIZACION	7
1.9. PLAZOS Y SISTEMA DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	8
1.10. ORDENACION Y EJECUCION	8
CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS SECTORES URBANIZABLES	12

TITULO 7. SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. REGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

1.1. AREAS DE REPARTO Y DELIMITACIÓN DE SECTORES

El Suelo Urbanizable del término municipal, delimitado en la Serie nº 1 de planos a escala 1:5.000, se compone de seis sectores.

El conjunto de Sectores constituye un Area de Reparto, denominada como UR 1 (Area de Reparto nº 1 del Suelo Urbanizable).

En general, la delimitación de Sectores se basa en límites físicos existentes, normalmente asociados a un cambio de propiedad del suelo. La delimitación detallada para redacción y desarrollo de un Plan Parcial podrá ajustar los límites señalados gráficamente en los Planos de Ordenación del Plan General para hacer coincidir el grafismo del Plan General con los límites físicos o de propiedad reales.

1.2. DIMENSION REAL DE LOS SECTORES

1. Para la tramitación de un Plan Parcial, su superficie será la de medición sobre el terreno, justificada por técnico competente.

2. Toda variación en la medición real de Sectores deberá traducirse en la misma variación porcentual, en más o en menos, del aprovechamiento propio del Sector, y de su distribución en aprovechamiento privado del Sector y de aprovechamiento municipal. Esa variación no se considera relevante para reconsideración del Aprovechamiento Medio del Sector ni del Area de Reparto. Siempre y cuando no se supere el 20%.

1.3. COEFICIENTES DE PONDERACION ENTRE SECTORES URBANIZABLES

De acuerdo con la aptitud del territorio y el modelo de crecimiento del municipio, se ha asignado a cada Sector Urbanizable una tipología de edificación y desarrollo, y un uso global, así como los coeficientes iguales, mayores o menores a la unidad que relativizan sus valores respecto al uso y tipología característico. Para asignar los coeficientes, y en ausencia de ponencia de valores catastrales de suelo no urbanizable y sin un mercado conocido de precios de venta de suelo no urbanizable, se ha utilizado el Método Residual, suponiendo conocidos los valores de repercusión y costo de construcción de los distintos productos inmobiliarios. Al ser Collado Villalba un término municipal de muy reducidas dimensiones y homogéneo en sus características a efectos de coste de edificar, se ha considerado que la diferencia de valores se produce principalmente por la diferencia de usos y condiciones asignados por el Plan a cada Sector. Siendo los Servicios el uso preponderante (de mayor intensidad o superficie edificable), es el uso y tipología característico.

El valor de repercusión del uso y tipología residencial periférico es en términos generales

doble respecto del uso y tipología industrial y de servicios. La edificación de chalets o de vivienda residencial periférica en Arroyo Arriba, Charco de la Peña de Abajo o La Huerta tienen un valor de repercusión alto derivado de un uso aún de gran imagen en Collado Villalba, que lleva a una edificación de mayor calidad, aún cuando los tamaños construidos varíen. Es ligeramente inferior el de edificación residencial en Prado Manzano, realmente un ensanche del Casco Antiguo, previsiblemente con menor índice de repercusión. Se ha aplicado la flexibilidad de ajuste señalada en el Reglamento de Planeamiento para conseguir una más adecuada valoración relativa, que redundará además en una facilidad de gestión evitando compensaciones entre sectores; para ello se ha operado sobre los coeficientes de edificabilidad de modo que la homogeneización a unidades de aprovechamiento del uso y tipología características fuese siempre constante.

En cuanto a los dos sectores de uso industrial (Caño de la Fragua) y de servicios (Cerca de Montero), es difícil determinar cual será su concepto final; en ambos casos son terrenos sin urbanización de ningún tipo, para tipologías de naves exentas o adosadas, y se ha optado por asignarles el mismo coeficiente de ponderación. Su volumen edificable, o intensidad de uso en términos de edificación, supera ligeramente al de la tipología residencial periférica, por lo que en términos legales constituye el uso preponderante, al que se asigna un coeficiente de ponderación unidad.

Se llega así a los siguientes coeficientes de homogeneización de usos y tipologías:

USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
Servicios en edificación exenta o adosada	1,0
Residencial Unifamiliar en edificación exenta, Periférica	2,0
Residencial Mixta, Periférica	2,0
Residencial Colectiva en Edificación en altura, Ensanche	1,50

1.4. VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA

De acuerdo con el Art. 110 de la Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, al menos el 50% de la superficie de suelo urbanizable calificado como de uso residencial total deberá destinarse a edificación de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Aún cuando el término legal se refiere a extensión de suelo y no a número de viviendas, el Plan General precisa que el porcentaje deberá afectar al número de viviendas, ya que la dotación de vivienda de protección fundamenta uno de sus criterios urbanísticos. Admitiendo la mayor dificultad técnica y financiera para desarrollar vivienda de protección en parques de vivienda exclusivamente

unifamiliar, se le asigna al sector con ese uso (Arroyo Arriba) un 42% del número de viviendas para el régimen de protección. Así mismo, en el sector de la Huerta, donde se cede un 16% del aprovechamiento lucrativo y un 70% del suelo para Sistemas Generales, Dotacional y Libre de Uso Público, se ha asignado un 51%. Al resto de los sectores de uso residencial se les asigna un porcentaje proporcional a su número de viviendas respecto al total de vivienda protegida a prever en los mismos.

En todos los casos, ese cupo de vivienda protegida o de precio tasado incluye necesariamente las viviendas correspondientes a la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Con estos datos, la asignación de vivienda protegida es el que se expresa en la columna correspondiente de la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida más adelante.

La relación de equivalencia de aprovechamiento urbanístico aplicable a la transformación del uso de vivienda libre en vivienda sujeta a cualquiera de los regímenes de vivienda de protección es de 0,8 (coeficiente de homogeneización de vivienda sujeta a esos regímenes = 0,8, frente al coeficiente = 1,0 de la vivienda libre). Esta relación de equivalencia se aplicará también al número de viviendas, de forma que no resulten viviendas de protección oficial con superficie excesiva para cumplir los módulos legales.

1.5. VÍAS PECUARIAS

Las Vías Pecuarias son consideradas en todo el Término Municipal como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Siendo en todos los casos terrenos de propiedad pública, su superficie no tiene aprovechamiento y no será objeto de compensación. La superficie de las vías pecuarias no se incluirá en el cómputo de superficie de los sectores, aún cuando fuese colindante a un Sector Urbanizable.

1.6. DERECHOS DE LA PROPIEDAD DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho a promover su transformación, de conformidad con las determinaciones del Plan General y con lo que establezca la legislación urbanística.
2. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante la figura de Planes Parciales.
3. Cada Plan Parcial que se tramite para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en los números anteriores deberá referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable e incluirá los elementos de sistemas generales de la ciudad interiores al Sector; o incluso exteriores al mismo cuando las circunstancias urbanísticas, según establece el Plan General, lo hacen necesario para su conexión o vinculación al resto de sistemas generales.
4. Cada Plan Parcial podrá delimitar las Unidades de Ejecución convenientes para su desarrollo.

5. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, sólo podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
 - b) Que la infraestructura básica estuviese ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se hubiera solicitado licencia se considerase previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contaría con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometiera, en cualquier caso, 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 de la edificación.
 - d) Que se hubieran cedido los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y suelo libre de uso público en el Plan, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.
6. A los efectos del Plan General, se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y la conexión del Sector con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes servicios como a la del propio viario.
7. La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta del Polígono o Unidad de Ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada de edificación.

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las cesiones de licencia correspondiente:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondientes.
- b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre

ajardinado de carácter privado.

- c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario o red de transporte privado.

1.7. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- La superficie total correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo del Polígono y el aprovechamiento del mismo susceptible de apropiación por los propietarios de suelo incluidos en el mismo y por los propietarios de suelo destinado a sistemas generales adscritos al mismo por el Plan General.
- La superficie de los viales y dotaciones de sistema general adscrito al desarrollo del sector, incluyendo su urbanización en caso de que sirviesen de conexión con el resto de redes de la ciudad.

b) Costear la urbanización en los términos del Artículo que sigue.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando sí se imponga por el planeamiento.

d) Cumplir con los plazos que se establecen en Artículo correspondiente de este Capítulo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público procediendo a su cerramiento con arreglo a las condiciones establecidas por el Plan Parcial y por el Ayuntamiento.

f) Enterrar, o desviar fuera del ámbito del Sector, toda línea aérea existente de transporte de energía eléctrica de media o alta tensión, y sin perjuicio de resarcirse de la empresa eléctrica correspondiente u otras personas afectadas, por los costes ocasionados; la afectación de pasillo eléctrico quedaría suprimida en ese tramo. En caso de líneas con más de 300 Kv., cuyo enterramiento se excluiría por razones técnicas, se admite mantener la línea, con el corredor de afectación que estipule la compañía responsable de esa línea, que no podrá destinarse a edificación ni a cesiones de uso público o dotaciones privadas.

g) Para la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, obtener informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, y

de cumplimiento de las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, emitido por dicha entidad.

1.8. COSTES DE URBANIZACION

Los costes de urbanización que han de ser sufragados por los titulares de terrenos urbanizables son los expresados en la legislación vigente:

1. En todos los casos de actuación, los propietarios correspondientes o, en su caso, los que asuman la actividad de urbanización de que se trate, deberán sufragar a su cargo los costes de urbanización, que comprenderán los conceptos siguientes:
 - a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios, así como de carriles-bici señalados en los planos del Sistema Viario (Serie 3) del Plan General que discurran por el ámbito del Sector.
 - b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al polígono.
 - c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, y en particular cuando así lo define la ficha del Sector, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, enterramiento de líneas de media y alta existentes, alumbrado público y demás servicios exigidos en el planeamiento correspondiente.
 - e) Jardinería y arbolado, así como amueblamiento necesario para su uso y disfrute, en parques, jardines y vías públicas.
 - f) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la obligada destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la ordenación que se ejecute.
 - g) El coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe de los gastos de reparcelación o compensación.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y demás servicios, con cargo a las empresas concesionarias de tales servicios y en la parte que, según la reglamentación de éstos, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Tales gastos de

instalación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

3. En la fase de redacción o en el trámite de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación, los propietarios o, en su caso, el urbanizador y el Ayuntamiento podrán convenir la sustitución de la cantidad que resulte como saldo de la cuenta de liquidación de dichos proyectos por la cesión de terrenos de valor urbanístico equivalente.

El Ayuntamiento, como propietario del exceso de aprovechamiento real sobre el patrimonializable, no participará en estos costes, por recibir urbanizadas las cesiones de suelo tanto de dotaciones y zonas verdes locales, como el destinado a edificar el 10% del aprovechamiento tipo.

1.9. PLAZOS Y SISTEMA DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

El Plan General establece para cada Sector del Suelo Urbanizable Programado el plazo de aprobación del Plan Parcial y formalización de las obligaciones de cesión y equidistribución, que será contado a partir de la entrada en vigor del Plan General. Los Planes Parciales deberán incluir los plazos de presentación del Proyecto de Urbanización y de ejecución de la Urbanización, y de ejecución de la edificación.

El Ayuntamiento podrá prorrogar puntualmente el plazo para cada Sector, siguiendo el trámite establecido por la legislación urbanística para la delimitación de Unidades de Ejecución (Art. 38.1 RGU), siempre que en el expediente se justifiquen las razones de dicha prórroga y se argumente razonadamente que la misma no afecta negativamente las previsiones del Plan General.

Los seis Sectores Urbanizables se adscriben a efectos del primer plazo a la primera etapa o cuatrienio del Plan General, y por tanto a un único Area de Reparto.

El Sistema de Actuación preferente es el señalado en cada caso en la Ficha del Sector.

1.10. ORDENACION Y EJECUCION

Las Fichas de Suelo Urbanizable incluidas en el siguiente Capítulo establecen para cada Sector:

- 1.-El uso global y condiciones de volumen, expresadas como Ordenanzas asimilables y como altura máxima admisible.
- 2.- La intensidad de uso, expresada por el Aprovechamiento Medio en m² edificables por m² de terreno del Sector, y en caso de uso residencial, la Densidad Máxima de Viviendas y la proporción de viviendas que ha de destinar a algún régimen de protección pública, en el cual estarán incluidas necesariamente las que correspondan al Ayuntamiento por cesión de aprovechamiento.

- 3.- El aprovechamiento correspondiente a (o susceptible de apropiación por) la propiedad del sector, y que, salvo otras condiciones derivadas de Convenio, es el 90% del aprovechamiento tipo de ese área de reparto aplicado a su superficie, expresado como edificabilidad del uso y tipología característicos del sector;
- 4.- El aprovechamiento correspondiente a la cesión al Ayuntamiento, expresado como resto del aprovechamiento total del Sector.
- 5.- Los estándares mínimos o las superficies de suelo de cesiones dotacionales y de zonas verdes;
- 6.- Las condiciones específicas de ordenación y de urbanización; y
- 7.- El sistema de actuación, generalizado al de Compensación, y los plazos de redacción del Plan Parcial, formalización de cesiones, urbanización y edificación, en su caso.

Los apartados 2, 3 y 4 anteriores hacen referencia a la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO para expresar los parámetros de aprovechamiento, densidad y régimen de vivienda.

1.10.1. Otras condiciones generales de la ordenación y la ejecución

Localización de zonas LUP, suelo Libre de Uso Público

La cesión de suelo del Sector para Suelo Libre de Uso Público, se realizará preferentemente sobre aquellas zonas arboladas o parcialmente arboladas, y en zonas con facilidad de acceso público y centrales a la urbanización, debiendo justificarse en otro caso la ventaja de otra localización.

Conservación de la urbanización

Las urbanizaciones residenciales se constituirán en Entidades Urbanísticas de Conservación, para el mantenimiento de la urbanización.

Contaminación acústica

Para la ordenación y asignación espacial de usos, el Plan Parcial tendrá en cuenta las recomendaciones del Estudio sobre el Ruido incluidas como Anexo de la Memoria del Plan General; y contendrá un Apartado específico justificando las medidas que establezca en relación con esta materia.

Infraestructuras

Las redes de saneamiento deberán ser separativas.

Los Planes Parciales de Sectores con usos de servicios o industrial, señalarán en su normativa que los vertidos industriales al sistema integral de saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre vertidos líquidos industriales.

El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el Canal de Isabel II; y especificará en su memoria de infraestructuras la obligatoriedad para el Proyecto de Urbanización, de cumplir las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, especialmente en lo referente a las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos.

En particular, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes o espacios libres de uso público.

Se preverán en el diseño de la ordenación los tendidos subterráneos de gas natural y telefonía cumpliendo la normativa de las compañías suministradoras.

Condiciones de diseño viario de la urbanización

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos mínimos, según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificado en cada caso:
 - a) Aceras y sendas de peatones $\geq 1,2$ m.; en zonas comerciales y de equipamiento, $\geq 3,0$ m.
 - b) Distribuidores primarios (calles principales) 16 m entre alineaciones opuestas.
 - c) Distribuidores secundarios: 12 m. entre alineaciones opuestas.
 - d) Distribuidores terciarios, o calles con tráfico en una sola dirección: 10 m. entre alineaciones opuestas.
 - e) Vías de polígonos industriales o de talleres, y alineaciones: 14 m. entre alineaciones, con ancho mínimo de calzada de 7 metros y radios de giro de 14 m a eje de calzada en intersecciones.
2. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio como mínimo igual a 1,3 veces el ancho mínimo total del distribuidor más importante.
3. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

Documentación

Los Planes Parciales requerirán para su tramitación un levantamiento topográfico a escala 1:500, y se redactarán con un grado de detalle que evite la necesidad de redactar Estudios de Detalle para su ejecución. Para su aprobación definitiva, deberá entregarse la documentación en soporte digital compatible con el sistema informático en uso del Ayuntamiento.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LOS SECTORES URBANIZABLES

TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO ÚNICA
APROVECHAMIENTO TIPO: 0,6 UA/m² del Uso y Tipología Característico de Servicios

SECTOR	SUP M2	Coef. Edif m2	Aprov. Totl m2	Sup Edif Apr Prop	Sup Edif Ayto	Densidad Vdas/Ha	Nº max. Tot. Vda.	Nº Min. Vda Prot.
1.1. ARROYO ARRIBA	119700	0,3	35910	32319	3591	12	144	60
1.2. CHARCO PEÑA ABAJO	44000	0,3	13200	11880	1320	15	66	36
1.3. PRADO MANZANO	55400	0,4	22160	19944	2216	28	155	85
1.4. LA HUERTA	120000	0,25	30000	25200*	4800*	25	300	153
1.5. CERCA DE MONTERO	22000	0,6	13200	11880	1320	0	0	
1.6. CAÑO DE LA FRAGUA	114000	0,6	68400	61560	6840	0	0	
TOTAL	463100		187670	168903	18767		665	334

SUP M2: Superficie aproximada del Sector, que deberá ser sustituida por la medición real sobre el terreno.

APROV TOT m2 : Techo edificable total del sector

SUP EDIF APR PROP: Superficie o techo edificable apropiable por la propiedad del Sector

*Nota: la superficie edificable apropiable en el Sector La Huerta está limitada por Convenio Urbanístico al 84% de la edificabilidad total.

SUP EDIF AYTO: Superficie o techo edificable por el Ayuntamiento en suelo de cesión

DENSIDAD VDA: Densidad máxima de vivienda, calculada en régimen libre

Nº MAX TOT VDA: Número máximo de viviendas, calculadas en régimen libre

Nº MIN VDA PROTEC: Nº mínimo de unidades de vivienda que han de ser destinadas a algún régimen de protección pública.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.1. ARROYO ARRIBA

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

USO GLOBAL: Residencial Unifamiliar Periférica

ORDENANZA PREDOMINANTE: Unifamiliar en grados 2, 3 ó 4 en todos sus parámetros excepto edificabilidad.

- Altura máxima: Dos plantas

CESIONES URBANIZADAS DE SUELO PUBLICO:

- Suelo para edificar el aprovechamiento del Ayuntamiento
- 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público, localizada en su mayor parte en el extremo este del Sector según indican los planos de Ordenación.
- 5.000 m² para uso escolar
- Resto de cesiones, según Reglamento de Planeamiento
- Viario, que incluirá la ampliación y urbanización correspondiente al tramo colindante con el Sector, de la carretera de acceso a Dominio de Fontenebro (Perfil: calzada de 7,0 m + estacionamiento de 2,5 m; acera de 2,0 m limitando el Sector y arcén de 1,0 m limitando con El Hormigal; carril bici de 2,00 m. de ancho; e iluminación como calle de la nueva urbanización).

RESERVA DE SUELO PRIVADO:

- 2 m²/vda. Para equipamiento social y/o comercial
- 10 m²/vda. Para zona deportiva común

SISTEMA DE ACTUACION Y CONDICIONES ESPECÍFICAS: Compensación Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial y formalización de cesiones de Suelo Público, en el Primer Cuatrienio del Plan General.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.2. CHARCO DE LA PEÑA DE ABAJO

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

USO GLOBAL: Residencial Mixta, Periférica

ORDENANZA PREDOMINANTE: BA II, dos plantas y bajo cubierta, admitiéndose edificación unifamiliar adosada. Parámetros de la Ordenanza BA II, con la edificabilidad que asigne el Plan Parcial.

CESIONES URBANIZADAS DE SUELO PUBLICO:

- . - 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público, que no deberá comprender el corredor de transporte de energía eléctrica
- . - 5.000 m² para uso escolar (conforme a Convenio del área norte, anterior Sector Charco de la Peña), con la misma precisión anterior.
- . - Resto de cesiones, según Reglamento de Planeamiento.
- . - Viario, que incluirá la ampliación y urbanización correspondiente al tramo colindante con el Sector, de la carretera de acceso a Dominio de Fontenebro (Perfil: calzada de 7,0 m + estacionamiento de 2,5 m; acera de 2,0 m limitando el Sector y arcén de 1,0 m limitando con El Hormigal; e iluminación como calle de la nueva urbanización).

RESERVA DE SUELO PRIVADO:

Corredor de transporte de energía eléctrica, con ancho apropiado

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN: Se admite edificación adosada, unifamiliar o multifamiliar, de dos plantas y bajo cubierta, con objeto de concentrar la edificación y viabilizar la ubicación de las cesiones de suelo.

Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

Enterrar o desviar fuera del sector toda línea eléctrica de media o alta tensión. Conforme al apartado f) del 1.7 del Volumen IV del PGOU de acuerdo con el Decreto 131/97 de 16 de Octubre.

Condicionar la aprobación del Plan Parcial al informe favorable de deslinde del Patronato del PRCAM.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial y formalización de cesiones de Suelo Público, en el Primer Cuatrienio del Plan General.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.3. PRADO MANZANO

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

USO GLOBAL: Residencial de Ensanche

ORDENANZA PREDOMINANTE: Edificación multifamiliar de ensanche, admitiendo optar en el Plan Parcial por los parámetros de las Ordenanzas CA, MC, ML o BA por manzanas completas, y con la edificabilidad que asigne el Plan Parcial.

. - Altura máxima: Tres plantas

CESIONES URBANIZADAS DE SUELO PUBLICO:

. - 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público, que habrá de incluir las zonas arboladas y de ribera de arroyos.

. - 20.000 m² para usos dotacionales en una sola parcela que incluye la cesión obligatoria para uso escolar y para SIPS determinadas en el Reglamento de Planeamiento

RESERVA DE SUELO PRIVADO:

. - 2 m²/vda. Para equipamiento social y/o comercial.

. - 10 m²/vda. Para zona deportiva común.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ACTUACIÓN: Se admite edificación adosada, unifamiliar o multifamiliar, de tres plantas y bajo cubierta, con objeto de concentrar la edificación y viabilizar la ubicación de las cesiones de suelo.

Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

Banda de protección del arroyo: 15 m. (L.I.C.)

Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

Enterrar o desviar fuera del sector toda línea eléctrica de media o alta tensión. Conforme al apartado f) del 1.7 del Volumen IV del PGOU de acuerdo con el Decreto 131/97 de 16 de Octubre.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial y formalización de cesiones de Suelo Público, en el Primer Cuatrienio del Plan General.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.4. LA HUERTA

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

CONDICIONES PARTICULARES: Las del Convenio Urbanístico, con las siguientes determinaciones:

Aprovechamiento patrimonializable por la propiedad: 84% del propio del Sector
Cesión gratuita al Ayuntamiento para suelo público: el 60% de la superficie del sector, urbanizada, que incluye las reservas de suelo para espacios libres y dotaciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento.

Debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 15 m., a ambos lados, desde el cauce.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

USO GLOBAL: Residencial Mixta, Periférica

Se mantendrá el edificio catalogado.

ORDENANZA PREDOMINANTE: BA III o ML, tres plantas y bajo cubierta, admitiéndose edificación unifamiliar adosada. Parámetros de las Ordenanzas BA o ML, con la edificabilidad que asigne el Plan Parcial.

CESIONES URBANIZADAS DE SUELO PUBLICO: Comprendidas en el 6 0% de cesión de suelo según Convenio Urbanístico, y que comprende:

.- 20% de la Superficie del Sector aproximadamente, para Suelo Libre de Uso Público.

.- Resto de suelo, dotacional, preferentemente para Centro de Estudios Superiores.

RESERVA DE SUELO PRIVADO:

.- 2 m²/vda. Para equipamiento social y/o comercial.

.- 10 m²/vda. Para zona deportiva común.

SISTEMA DE ACTUACION Y CONDICIONES ESPECÍFICAS: Compensación

Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.

Se requerirá Estudio Paisajístico que contemple: el arbolado, setos vivos, vaguadas y lanchares existentes, garantizando la adecuación de la ordenación a la topografía, vegetación y paisaje. En aquello que resulte afectado será de aplicación la Norma Granada.

Enterrar o desviar fuera del sector toda línea eléctrica de media o alta tensión. Conforme al apartado f) del 1.7 del Volumen IV del PGOU de acuerdo con el Decreto 131/97 de 16 de Octubre.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial y formalización de cesiones de Suelo Público, en los primeros dos años de vigencia del Plan General.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.5. CERCA DE MONTERO

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

USO GLOBAL: Servicios terciarios, compatible con Dotaciones Comunitarias. Servicios , con todas las categorías del uso característico terciario como compatibles, con excepción de la categoría j), Grandes Superficies de Alimentación, que no se permite.

ORDENANZA PREDOMINANTE: Servicios

.- Altura máxima: Tres plantas.

SUELO PUBLICO PARA DOTACIONES:

.- 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público.

.- Suelo para Dotaciones: la superficie señalada por el Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Acción Directa por ser íntegramente Suelo Municipal.

CONDICIONES PARTICULARES:

1. El Sector se orientará fundamentalmente a actuaciones de interés público.
2. El Plan Parcial contendrá una Ordenanza Estética que persiga la adecuación de la edificación al paisaje circundante.
3. Será obligada la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental
4. Participará en el coste correspondiente a la ejecución de la red de transporte de agua potable y ampliación del depósito de Altavista.
5. Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.
6. Condicionar la aprobación del Plan Parcial al Informe favorable de Deslinde con Montes Preservados de la Consejería de Medio Ambiente.
7. Requerirá Informe de la Dirección General de Carreteras.

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial en el Primer Cuatrienio del Plan General; no se establece plazo para su desarrollo.

SUELO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

SECTOR 1.6. CAÑO DE LA FRAGUA

SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTOS Y PARÁMETROS DE VIVIENDA: Son los expresados con carácter vinculante en la TABLA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE incluida al comienzo del Capítulo.

USO GLOBAL: Servicios Terciarios

ORDENANZA PREDOMINANTE: Servicios , con todas las categorías del uso característico terciario como compatibles, con excepción de la categoría j), Grandes Superficies de Alimentación, que no se permite. Son compatibles también todas las categorías del uso característico Productivo y Distribución en Almacén y Comercio Mayorista. El Plan Parcial podrá no obstante limitar estas compatibilidades según categoría del uso.

.- Altura máxima: Tres plantas (12,5 metros al alero) en edificación de tipología de nave exenta o adosada, o de edificio abierto.

SUELO PUBLICO PARA DOTACIONES:

.- 10% de la Superficie del Sector, para Suelo Libre de Uso Público.

.- Suelo para dotaciones: la superficie señalada por el Reglamento de Planeamiento.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación

PLAZO: Tramitación del Plan Parcial en el Primer Cuatrienio del Plan General.

CONDICIONES ESPECÍFICAS: La ordenación deberá dejar espacio libre al oeste del actual puente sobre la autopista A-6, de modo que en un futuro pudiera éste continuar, en pendiente, hasta el propio sector.

Los jardines y parques públicos deberán regarse con agua reciclada de la EDAR.

Debiendo dejarse una zona libre de uso público mínima de 15 m., a ambos lados, desde el cauce.

Se deberá solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo antes de su desarrollo.

Se requerirá Estudio Acústico para cumplimiento del Decreto 78/99 de 27 de Mayo de la C.A.M. Las medidas correctoras, de ser necesarias, se integrarán paisajísticamente.