



AYUNTAMIENTO DE
BUITRAGO DEL LOZOYA
PLAN GENERAL

VOLUMEN 3.4b

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHEROS NORMATIVOS**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN
INICIAL
FEBRERO 2022**



RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.
Jesús Rueda- M^o Angeles Vega, arquitectos
www.ruedavega.com

**AYUNTAMIENTO DE BUITRAGO DEL LOZOYA
MADRID**

P L A N G E N E R A L

**DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS NORMATIVAS**

FEBRERO 2022

ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN	1
1.	DETERMINACIONES SOBRE ÁMBITOS EN SUELO URBANO	1
1.1	ÁREAS HOMOGÉNEAS	1
1.2	ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO	11
1.3	ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	15
2.	DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	57

0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las FICHAS NORMATIVAS de la Normativa Urbanística del Plan General de Buitrago del Lozoya, encargado por el Ayuntamiento al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los contenidos del artículo 43 e) de la Ley 9/2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto.

M^a Ángeles Vega González, arquitecta.

Juan Manuel Gil Martínez, biólogo.

Laura Reca González, arquitecta.

Reno arqueología: Juan José Cano Martín y María José Mendoza Traba



Madrid, febrero de 2022

1. DETERMINACIONES SOBRE ÁMBITOS EN SUELO URBANO

Las fichas que se adjuntan a continuación recogen las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General sobre los siguientes ámbitos de Suelo Urbano.

1.1 ÁREAS HOMOGÉNEAS

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-1

NOMBRE

RECINTO DE LA VILLA DE BUITRAGO

CARACTERÍSTICAS GENERALES

DATOS INICIALES

USO GLOBAL	Residencial de casco	1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	60.237,48 m ² s
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC		2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	60.237,48 m ² s
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN		3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGY Y RRSSS	48.765,96 m ² s
Coincide con el ámbito del Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de la Villa de Buitrago.		4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
		5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,4660 m ² c/m ² s (s/2.)
		6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,5757 m ² c/m ² s (s/3.)
		7.- REDES LOCALES EXISTENTES	25.114,97 m ² s
		8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	89,46 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	23.097,00	1,20	27.716,40	1,3	36.031,32	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	553,99	2,00	1.107,98	0,8	886,38	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		23.650,99	1,22	28.824,38	1,2808	36.917,70	1,5609

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	8.169,52	3.860,00	12.029,52		
	Equipamientos	0,00	0,00	1.299,60	1.299,60		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	3.302,00	0,00	3.302,00		
	Viario	0,00	0,00	19.955,37	19.955,37		
	TOTAL SUC		0,00	11.471,52	25.114,97	36.586,49	28.824,38
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		0,00	11.471,52	25.114,97	36.586,49	28.824,38	87,13

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	23.650,99					
	Redes Públicas	36.586,49					
	TOTAL SUC	60.237,48	0,48	28.824,38			0,6129
	TOTAL sin RG ni RS	48.765,96	0,59	28.824,38	1,2808	36.917,70	0,7570
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00		0,00		0,00	
TOTAL AH		60.237,48	0,48	28.824,38		36.917,70	0,6129

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-2

NOMBRE BARRIO DEL ARRABAL

CARACTERÍSTICAS GENERALES

DATOS INICIALES

USO GLOBAL	Residencial de casco	1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	42.540,01 m ² s
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-2	2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	41.493,80 m ² s
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Coincide con el Barrio del Arrabal, situado en la margen izquierda del Lozoya y comunicado con el casco de Buitrago a través del Puente Viejo.	3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RREG Y RRSS	22.278,37 m ² s
		4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
		5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,6766 m ² c/m ² s (s/2.)
		6.- COEFICIENTE CORREGIDO	1,2601 m ² c/m ² s (s/3.)
		7.- REDES LOCALES EXISTENTES	7.935,69 m ² s
		8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	28,27 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	9.118,05	1,70	15.500,69	1,3	20.150,89	
R3	RES - Edificación en hilera	912,11	1,00	912,11	1,3	1.185,74	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	1.010,48	0,50	505,24	1,0	505,24	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	3.302,04	0,40	1.320,82	0,9	1.188,74	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		14.342,68	1,27	18.238,85	1,2627	23.030,60	1,6057

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	5.358,95	3.860,00	9.218,95		
	Equipamientos	0,00	2.934,20	755,64	3.689,84		
	Servicios urbanos	3.575,73	0,00	0,00	3.575,73		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viarío	7.346,55	0,00	3.320,05	10.666,60		
TOTAL SUC		10.922,28	8.293,15	7.935,69	27.151,12	18.238,85	43,51
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-2	0,00	0,00	87,59	87,59	1.103,86	7,93
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	87,59	87,59	1.103,86	7,93
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		10.922,28	8.293,15	8.023,28	27.238,71	19.342,71	41,48

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	14.342,68					
	Redes Públicas	27.151,12					
	TOTAL SUC	41.493,80	0,44	18.238,85			0,5550
	TOTAL sin RG ni RS	22.278,37	0,82	18.238,85	1,2627	23.030,60	1,0338
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-2	1.046,21	1,06	1.103,86	1,0000	1.103,86	1,0551
	TOTAL SUNC	1.046,21	1,06	1.103,86	1,0000	1.103,86	1,0551
TOTAL AH		42.540,01	0,45	19.342,71		24.134,46	0,5673

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-3

NOMBRE **ENSANCHE HISTÓRICO**

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial de casco
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-1, AA-3.1 y AA-3.2
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Se trata del ensanche histórico de Buitrago, consolidado a lo largo de los Siglos XIX y primer tercio del XX. Se delimita al norte por la Calle Jardines; al este por la margen derecha del Lozoya; al sur por el límite con el ensanche moderno; y al oeste por la N-l.

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	68.794,29 m ² s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	63.705,17 m ² s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSS	56.214,71 m ² s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,4407 m ² c/m ² s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,4994 m ² c/m ² s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	16.751,98 m ² s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	59,67 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	27.866,73	1,70	47.373,44	1,3	61.585,47	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	2.764,28	1,00	2.764,28	1,0	2.764,28	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	2.903,50	0,60	1.742,10	1,0	1.742,10	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	1.004,22	0,30	301,27	1,0	301,27	
R9	RES - Bloque colectivo	4.923,99	2,00	9.847,98	1,3	12.802,37	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		39.462,72	1,57	62.029,07	1,2767	79.195,49	2.0068

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	1.611,16	1.981,73	3.592,89		
	Equipamientos	0,00	1.190,80	0,00	1.190,80		
	Servicios urbanos	0,00	37,20	0,00	37,20		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Vialio	4.651,31	0,00	14.770,25	19.421,56		
	TOTAL SUC	4.651,31	2.839,16	16.751,98	24.242,45	62.029,07	27,01
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-1	0,00	0,00	1.041,39	1.041,39	3.366,34	30,94
	AA-3.1	0,00	0,00	674,83	674,83	1.767,73	38,17
	AA-3.2	0,00	0,00	237,26	237,26	1.027,11	23,10
		TOTAL SUNC	0,00	0,00	1.953,48	1.953,48	6.161,17
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		4.651,31	2.839,16	18.705,47	26.195,93	68.190,24	27,43

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	39.462,72					
	Redes Públicas	24.242,45					
	TOTAL SUC	63.705,17	0,97	62.029,07			1,2432
	TOTAL sin RG ni RS	56.214,71	1,10	62.029,07	1,2767	79.195,49	1,4088
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-1	3.105,70	1,08	3.366,34	1,3000	4.376,10	1,4091
	AA-3.1	1.254,51	1,41	1.767,73	1,0000	1.767,73	1,4091
	AA-3.2	728,91	1,41	1.027,11	1,0000	1.027,11	1,4091
		TOTAL SUNC	5.089,12	1,21	6.161,17	1,1639	7.170,94
TOTAL AH		68.794,29	0,99	68.190,24		86.366,44	1,2554

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-4

NOMBRE DOTACIONAL OESTE

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Dotacional
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Terrenos situados al oeste del núcleo, entre la Carretera N-I y la Cañada Real de Velayos, atravesados en dirección sur norte por la Calle Miramontes. Incluye las parcelas del Colegio Gredos San Diego, Colegio público Peñalta, Pabellón Polideportivo y Campo de Fútbol Municipal.

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	138.623,63 m ² s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	138.623,63 m ² s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSS	100.919,24 m ² s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,2025 m ² c/m ² s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,2782 m ² c/m ² s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	18.877,95 m ² s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	67,25 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	3.705,49	0,50	1.852,75	1,0	1.852,75	
R7	RES - Unifamiliar media	2.306,46	0,50	1.153,23	1,0	1.153,23	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	3.396,69	0,30	1.019,01	1,0	1.019,01	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	2.149,78	0,30	644,93	0,7	451,45	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	70.482,87	0,80	56.386,30	0,8	45.109,04	
TOTAL		82.041,29	0,74	61.056,21	0,8121	49.585,47	0,6044

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	3.582,92	0,00	3.582,92		
	Equipamientos	9.859,65	19.575,42	0,00	29.435,07		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	4.686,40	0,00	0,00	4.686,40		
	Viarío	0,00	0,00	18.877,95	18.877,95		
	TOTAL SUC	14.546,05	23.158,34	18.877,95	56.582,34	61.056,21	30,92
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		14.546,05	23.158,34	18.877,95	56.582,34	61.056,21	30,92

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	82.041,29					
	Redes Públicas	56.582,34					
	TOTAL SUC	138.623,63	0,44	61.056,21			0,3577
	TOTAL sin RG ni RS	100.919,24	0,61	61.056,21	0,8121	49.585,47	0,4913
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00		0,00		0,00	
TOTAL AH		138.623,63	0,44	61.056,21		49.585,47	0,3577

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-5

NOMBRE CIUDAD JARDÍN

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-4 y AA-8
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Segundo ensanche de Buitrago, delimitado al norte por el ensanche histórico; al este por la margen derecha del Lozoya; al sur por las urbanizaciones residenciales unifamiliares de la segunda mitad del Siglo XX; y al oeste por la Carretera N-I.

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	87.137,62 m ² s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	82.060,50 m ² s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSS	63.047,71 m ² s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,3421 m ² c/m ² s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,4453 m ² c/m ² s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	16.215,55 m ² s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	57,76 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO ACTUAL

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	465,00	1,70	790,50	1,3	1.027,65	
R3	RES - Edificación en hilera	2.587,13	1,00	2.587,13	1,3	3.363,27	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	22.990,11	1,00	22.990,11	1,0	22.990,11	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	3.799,50	0,60	2.279,70	1,0	2.279,70	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	6.559,15	0,30	1.967,75	1,0	1.967,75	
R9	RES - Bloque colectivo	1.452,28	2,00	2.904,55	1,3	3.775,92	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	4.755,00	2,00	9.510,00	0,8	7.608,00	
DE	Dotacional exento	4.224,00	0,80	3.379,20	0,8	2.703,36	
TOTAL		46.832,17	0,99	46.408,94	0,9851	45.715,75	0,9762

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	3.207,51	199,66	3.407,17	46.408,94	
	Equipamientos	3.609,74	0,00	0,00	3.609,74		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Vialio	12.195,54	0,00	16.015,89	28.211,43		
	TOTAL SUC	15.805,28	3.207,51	16.215,55	35.228,34		
	ÁMBITOS DE DOTACIÓN						
	AD-1	0,00	0,00	4.224,00	4.224,00	46.408,94	44,04
SUELO URBANO NO	AA-4.1	0,00	0,00	353,23	353,23	1.232,03	28,67
	AA-4.2	0,00	0,00	330,02	330,02	1.145,53	28,81
	AA-8	0,00	0,00	954,21	954,21	1.249,02	76,40
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	1.637,46	1.637,46	3.626,57	45,15
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		15.805,28	3.207,51	22.077,01	36.865,80	50.035,51	44,12

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	46.832,17					
	Redes Públicas	35.228,34					
	AD-1 Usos lucrativos	4.589,41					
	AD-1 Redes Públicas	4.224,00					
	TOTAL SUC	82.060,50	0,5655	46.408,94	0,9851	45.715,75	0,5571
	TOTAL sin RG ni RS	63.047,71	0,7361	46.408,94	0,9851	45.715,75	0,7251
SUELO URBANO NO	AA-4.1	1.613,66	0,76	1.232,03	1,0000	1.232,03	0,7635
	AA-4.2	1.500,36	0,76	1.145,53	1,0000	1.145,53	0,7635
	AA-8	1.963,09	0,64	1.249,02	1,2000	1.498,82	0,7635
	TOTAL SUNC	5.077,12	0,71	3.626,57	1,0689	3.876,38	0,7635
TOTAL AH	87.137,62	0,57	50.035,51		49.592,13	0,5691	

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-6

NOMBRE EL PINAR

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Se corresponde con la urbanización El Pinar, situada entre la ribera sur del Embalse de Riosequillo y la Colada de las Tejas. Al oeste limita con la travesía 1ª del Paseo del Lozoya y al este con el límite del suelo urbano.

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	38.630,11 m ² s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	38.630,11 m ² s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRG Y RRSS	31.986,61 m ² s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,7267 m ² c/m ² s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,8776 m ² c/m ² s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	11.303,96 m ² s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	40,27 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	16.768,10	0,50	8.384,05	1,0	8.384,05	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	3.914,55	2,00	7.829,10	1,3	10.177,83	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		20.682,65	0,78	16.213,15	1,1449	18.561,88	0,8975

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	3.667,21	0,00	3.667,21		
	Equipamientos	2.976,29	0,00	0,00	2.976,29		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Viarío	0,00	0,00	11.303,96	11.303,96		
	TOTAL SUC	2.976,29	3.667,21	11.303,96	17.947,46	16.213,15	69,72
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		2.976,29	3.667,21	11.303,96	17.947,46	16.213,15	69,72

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	20.682,65					
	Redes Públicas	17.947,46					
	TOTAL SUC	38.630,11	0,42	16.213,15			0,4805
	TOTAL sin RG ni RS	31.986,61	0,51	16.213,15	1,1449	18.561,88	0,5803
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00		0,00		0,00	
TOTAL AH		38.630,11	0,42	16.213,15		18.561,88	0,4805

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-7

NOMBRE **ENSANCHE UNIFAMILIAR 1**

CARACTERÍSTICAS GENERALES

USO GLOBAL	Residencial mixto
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	En sanche residencial de la segunda mitad del siglo XX, situado entre la urbanización El Pinar y la Cañada Real de San Lázaro; lindando al norte con el Paseo del Río Lozoya y al sur con el límite del suelo urbano

DATOS INICIALES

1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	29.780,40 m ² s
2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	29.780,40 m ² s
3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSS	19.305,28 m ² s
4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,9427 m ² c/m ² s (s/2.)
6.- COEFICIENTE CORREGIDO	1,4542 m ² c/m ² s (s/3.)
7.- REDES LOCALES EXISTENTES	4.221,22 m ² s
8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	15,04 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	6.672,81	1,00	6.672,81	1,3	8.674,65	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	7.427,63	1,00	7.427,63	1,0	7.427,63	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	0,00	0,30	0,00	1,0	0,00	
R9	RES - Bloque colectivo	983,62	2,00	1.967,25	1,3	2.557,42	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		15.084,06	1,07	16.067,68	1,1613	18.659,70	1,2370

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	6.434,37	0,00	6.434,37	16.067,68	26,27
	Equipamientos	0,00	3.938,00	0,00	3.938,00		
	Servicios urbanos	0,00	102,75	0,00	102,75		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Vialio	0,00	0,00	4.221,22	4.221,22		
	TOTAL SUC	0,00	10.475,12	4.221,22	14.696,34		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		0,00	10.475,12	4.221,22	14.696,34	16.067,68	26,27

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	15.084,06					
	Redes Públicas	14.696,34					
	TOTAL SUC	29.780,40	0,54	16.067,68			0,6266
	TOTAL sin RG ni RS	19.305,28	0,83	16.067,68	1,1613	18.659,70	0,9666
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
	TOTAL SUNC	0,00		0,00		0,00	
TOTAL AH		29.780,40	0,54	16.067,68		18.659,70	0,6266

ÁREA HOMOGÉNEA EN SUELO URBANO

AH-8

NOMBRE **ENSANCHE UNIFAMILIAR 2**

CARACTERÍSTICAS GENERALES

DATOS INICIALES

USO GLOBAL	Residencial unifamiliar	1.- SUPERFICIE TOTAL SUELO URBANO	246.696,66 m ² s
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUNC	AA-5, AA-6 y AA-7	2.- SUPERFICIE S.U. CONSOLIDADO	209.060,30 m ² s
ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	Conjunto de urbanizaciones de vivienda unifamiliar aislada desarrolladas a lo largo de la segunda mitad del Siglo XX. Integra las urbanizaciones de San Lázaro, los Robles, las Roturas y las Eras.	3.- SUP. SUC EXCLUIDOS RRGG Y RRSS	183.293,89 m ² s
		4.- SUPERFICIE EDIFICADA REAL	28.073,00 m ² c
		5.- COEFICIENTE EDIFICABILIDAD REAL	0,1343 m ² c/m ² s (s/2.)
		6.- COEFICIENTE CORREGIDO	0,1532 m ² c/m ² s (s/3.)
		7.- REDES LOCALES EXISTENTES	54.869,52 m ² s
		8.- ESTÁNDAR REDES LOCALES EXIST.	195,45 m ² s/100 m ² c

USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZAS	USO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Edificabilidad neta m ² cuc/m ² s
R1	RES - Conjunto histórico	0,00	1,20	0,00	1,3	0,00	
R2	RES - Ensanche histórico	0,00	1,70	0,00	1,3	0,00	
R3	RES - Edificación en hilera	0,00	1,00	0,00	1,3	0,00	
R4	RES - Ciudad Jardín 1	0,00	1,00	0,00	1,0	0,00	
R5	RES - Ciudad Jardín 2	0,00	0,60	0,00	1,0	0,00	
R6	RES - Unifamiliar intensiva	0,00	0,50	0,00	1,0	0,00	
R7	RES - Unifamiliar media	107.261,28	0,50	53.630,64	1,0	53.630,64	
R8	RES - Unifamiliar extensiva	21.163,10	0,30	6.348,93	1,0	6.348,93	
R9	RES - Bloque colectivo	0,00	2,00	0,00	1,3	0,00	
TH	Terciario Hotelero	0,00	0,40	0,00	0,9	0,00	
ES	Estación de servicio	0,00	0,30	0,00	0,7	0,00	
DC	Dotacional compacto	0,00	2,00	0,00	0,8	0,00	
DE	Dotacional exento	0,00	0,80	0,00	0,8	0,00	
TOTAL		128.424,38	0,47	59.979,57	1,0000	59.979,57	0,4670

REDES PÚBLICAS EN SUELO URBANO

CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE RED PÚBLICA	R. Supramunicipales m ² s	Redes Generales m ² s	Redes Locales m ² s	Total Redes Públicas m ² s	Superficie construible AH m ² c	Estándar R. Locales Min = 30 m ² s/100 m ² c
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Espacios libres	0,00	0,00	8.898,32	8.898,32		
	Equipamientos	0,00	0,00	1.389,56	1.389,56		
	Servicios urbanos	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Redes singulares	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Vialio	25.766,41	0,00	44.581,64	70.348,05		
	TOTAL SUC	25.766,41	0,00	54.869,52	80.635,93	59.979,57	91,48
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-5	0,00	0,00	308,84	308,84	624,92	49,42
	AA-6	0,00	0,00	1.098,58	1.098,58	2.896,44	37,93
	AA-7	0,00	0,00	5.206,07	5.206,07	11.856,82	43,91
		TOTAL SUNC	0,00	0,00	6.613,49	6.613,49	15.378,18
TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA		25.766,41	0,00	61.483,01	87.249,42	75.357,74	81,59

PARÁMETROS FINALES PLAN GENERAL

	USOS / ÁMBITOS	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² c/m ² s	Superficie construible m ² c	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad m ² c uso característico	Coef. Edificabilidad AH m ² cuc/m ² s
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Usos lucrativos	128.424,38					
	Redes Públicas	80.635,93					
	TOTAL SUC	209.060,30	0,29	59.979,57			0,2869
	TOTAL sin RG ni RS	183.293,89	0,33	59.979,57	1,0000	59.979,57	0,3272
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	AA-5	1.892,54	0,33	624,92	1,0000	624,92	0,3302
	AA-6	7.017,42	0,41	2.896,44	0,8000	2.317,15	0,3302
	AA-7	28.726,40	0,41	11.856,82	0,8000	9.485,46	0,3302
		TOTAL SUNC	37.636,36	0,41	15.378,18	0,8081	12.427,52
TOTAL AH		246.696,66	0,31	75.357,74		72.407,09	0,2935

1.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

AD-1

NOMBRE SOLEDAD - MIRALRÍO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Ámbito discontinuo situado en las Calles Soledad y Miralrío. Las parcelas pertenecen a un único propietario, estando en la actualidad ocupadas por usos terciarios y dotacionales privados.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Obtención de un equipamiento público en la parcela sur, a la vez que se da uso residencial a una parcela infrautilizada de gran tamaño.

Se deberá mantener la servidumbre de paso existente, dando acceso rodado a la parcela 65833-10 desde la Calle Soledad.

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

SUC uso dotacional privado

Superficie UA m ² s	8.813,56	Edificabilidad m ² c	
E. Bruta m ² c/m ² s	0,9694	NNSS	8.544,00
E. Z-E (m ² c/m ² s)	0,9694	Ord. CJ1	
Parcela neta (m ² s)	8.813,56	Referencia	8.544,00

PARCELAS CATASTRALES

65833-11	65833-13	65815-01	
65833-12			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ORDENANZA	SUPERFICIE POR	SUPERFICIE	EDIF. NETA	EDIF. TOTAL	COEFICIENTE	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	ALTURA EDIFICACIÓN
R2a	552,00		2,797	1.543,94			3 plantas / 1 planta
TOTAL R2a		552,00		1.543,94	1,30	2.007,13	
R9	3.998,28		1,264	5.055,68			3 plantas
TOTAL R9		3.998,28		5.055,68	1,30	6.572,38	
TOTAL LUCRATIVOS		4.550,28		6.599,62		8.579,51	
REDES PÚBLICAS LOCALES		SUPERFICIE m²	RATIO / 100 m²c	INCREMENTO EDIFICAB. (m²cuc)		INCREMENTO RR. PÚBLICAS (m²s)	
	Zona Verde	0,00		E. Consolidada	8.544,00	Existentes	0
DE	Equipamiento	4.224,00		Propuesta PG	8.579,51	Propuesta PG	4263,28
	Viarío	39,28		Incremento	35,51	Incremento	4263,28
TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES		4.263,28	64,60	10% de cesión	3,55	Ratio s/ 100 m²c incr.	12.007,21
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN		SUPERFICIE m²	%	E. TOTAL m²c	EB M²c/M²s	VIVIENDAS	
Usos lucrativos		4.550,28	51,63%	6.599,62	0,7488	Nº viviendas	44
Redes Públicas Locales		4.263,28	48,37%	TOTAL m²cuc	EB M²cuc/M²s	Densidad viv/ha	50
TOTAL DEL ÁMBITO		8.813,56	100,00%	8.579,51	0,9734	m ² c/viv	150

OTRAS CONDICIONES

Se deberá mantener la servidumbre de paso existente, dando acceso rodado a la parcela 65833-10 desde la Calle Soledad.

Se deberá establecer un paso peatonal desde la Calle Cercas a la parcela 65833-13 con derecho de acceso a la parcela 65833-10

Se permiten dos plantas bajo rasante para instancias de la edificación, almacén y garaje, que no computan a efectos de edificabilidad. Deberá cumplir con la condición de ocupación de la zona de Ordenanza. Se permite la localización de garajes con acceso desde la Calle Marqués de Santillana, no computando a efectos de edificabilidad si se dedica a este uso.

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

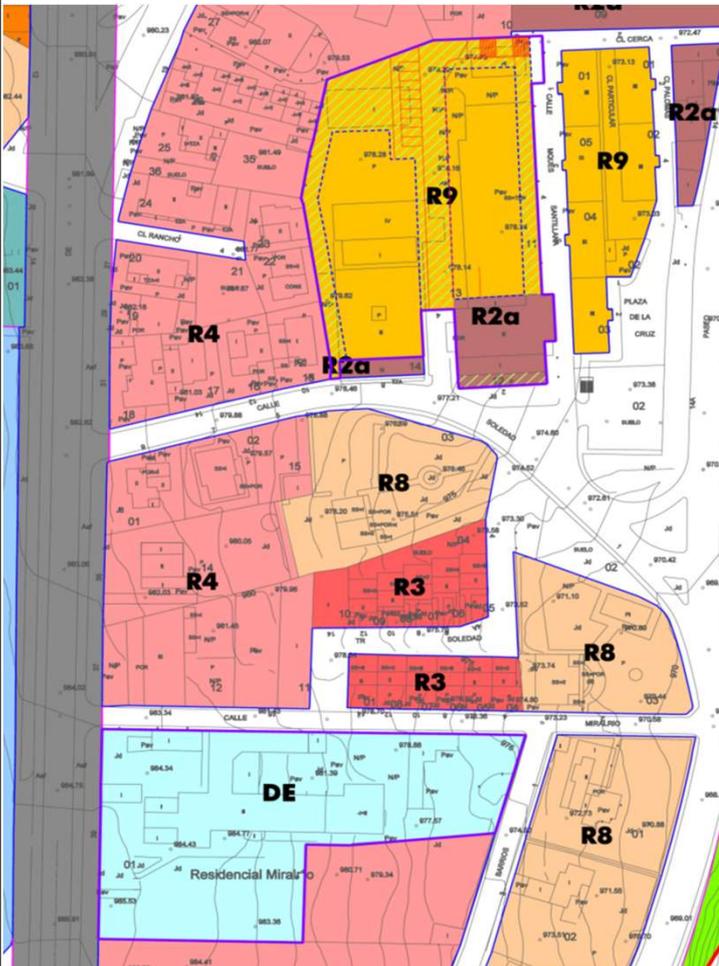
AD-1

NOMBRE SOLEDAD - MIRALRÍO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS

IMAGEN PROPUESTA INDICATIVA



USOS Y CALIFICACIÓN	
	RESIDENCIAL : CONJUNTO HISTÓRICO
	RESIDENCIAL : ENSANCHE HISTÓRICO
	RESIDENCIAL : EDIFICACIÓN EN HILERA
	RESIDENCIAL : CIUDAD JARDÍN - 1
	RESIDENCIAL : CIUDAD JARDÍN - 2
	RESIDENCIAL : UNIFAMILIAR INTENSIVA
	RESIDENCIAL : UNIFAMILIAR MEDIA
	RESIDENCIAL : UNIFAMILIAR EXTENSIVA
	RESIDENCIAL : VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE
	TERCIARIO HOTELERO
	ESTACIÓN DE SERVICIO
	ESPACIO LIBRE PRIVADO
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
REDES LOCALES	
	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES

ZONAS DE ORDENANZA	
R1	CONJUNTO HISTÓRICO
R2a - b	ENSANCHE HISTÓRICO (grado a - grado b)
R3	EDIFICACIÓN EN HILERA
R4	CIUDAD JARDÍN - 1
R5	CIUDAD JARDÍN - 2
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA
R7	UNIFAMILIAR MEDIA
R8	UNIFAMILIAR EXTENSIVA
R9	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE
TH	TERCIARIO HOTELERO
ES	ESTACIÓN DE SERVICIO
EL	ESPACIO LIBRE
DC	DOTACIONAL COMPACTO
DE	DOTACIONAL EXENTO

OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
	LÍMITE DE INDICACIÓN DE ALTURA MÁXIMA
	LÍMITE DE ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

1.3 ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Ámbito que ocupa los suelos interiores a la manzana delimitada por las Calles Real, de la Tahona y Plaza de Picasso. Corresponde con la UG-5 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65833-33	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	1,4091 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	26,99 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	27,68 m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	3.367,30				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	3.366,23
Subtotal ámbito	3.367,30	100,00%	s/ neto + RG int	0,9997	Media m ² /viv.	133,29
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	3.367,30	100,00%	s/ total actuación	0,9997	25	75
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	261,60				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		3.105,70	3.366,23	1,0839	4.376,10	1,4091

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	3.366,23	100,00%	0,00%	1,3	4.376,10
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%	100,00%	1	0,00
	TOTAL VL		3.366,23	100,00%	100,00%		4.376,10
TOTAL RESIDENCIAL	RES		3.366,23	100,00%	100,00%		4.376,10
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			3.366,23	100,00%		1,3	4.376,10

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	504,94	370,81
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			261,60
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			408,99
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	1.009,87	1.041,39
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	50		1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	50 PLAZAS		
TOTAL		0,00	0,00%				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-1****NOMBRE**

PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sufragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El viario que entra en la manzana desde la Calle Real se dispondrá de forma que queden dos solares a ambos lados con el fin de ocultar las medianeras de edificación existentes.	
	El espacio libre público interior se resolverá como área peatonal, permitiéndose únicamente tráfico rodado restringido para acceso a las parcelas y carga y descarga.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R2a	M1	335,51					
	M2	1.990,40					
TOTAL R2a			2.325,90	1,45	3.366,34	1,30	4.376,24
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			2.325,90		3.366,34		4.376,24

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)						
EL	M3	370,81				
TOTAL EL		370,81	11,01%	11,02	m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ		261,60				
TOTAL		261,60	7,77%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	408,99				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		408,99	12,15%			
TOTAL REDES LOCALES		1.041,39	30,93%	30,94	m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos			Equipamientos	0,00	
Infraestructuras			Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00	m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM
					0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	2.325,90	69,07%	s/ neto + RG int	1,00	Edif. Residencial m ²	3.366,34
Total Redes Locales	1.041,39	30,93%			Sup. neta Res. m ² s	2.326
Total Sector Neto	3.367,30	100,00%			Parcela media m ² s	92
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	1,00	Nº viviendas	25
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	75
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	133,30
TOTAL ACTUACIÓN	3.367,30				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	261,60				EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		3.105,70	3.366,34	1,08	4.376,24	1.4091

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-1

NOMBRE PLAZA NUEVA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Parcelas con frente a la Calle Arroyo Verdadero, pendiente de urbanizar. Corresponde con la parte no ejecutada de la UG-1 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65880-08	
65880-10	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	1,0551 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	39,48 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.046,21		s/ neto + RG int	1,0551	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.103,86
Subtotal ámbito	1.046,21	100,00%			Media m ² /viv.	301,46
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	1,0551	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.046,21	100,00%			4	35
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			
SUPERFICIE COMPUTABLE	1.046,21	1.103,86	1,0551	1.103,86	1,0551	

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.103,86	100,00%	100,00%	1	1.103,86
	TOTAL VL		1.103,86	100,00%	100,00%		1.103,86
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.103,86	100,00%	100,00%		1.103,86
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.103,86	100,00%		1	1.103,86

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES		Mínimo LSCM	Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	165,58	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			87,59
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	331,16	87,59
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	17	1,5	pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	17 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-2****NOMBRE** EL LAVADERO**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-2

NOMBRE EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R2a	M1	958,62					
TOTAL R3			958,62	0,89	849,12	1,00	849,12
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			958,62		849,12		849,12

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)			Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)			
EL			Sup. no ocupable conforme ordenanza	30%		
			Total E.L. privado	671,21		
			Total E.L. público	0,00		
			Total Computable	671		
TOTAL EL		0,00	0,00%	79,05 m ² s / 100 m ² c		15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL		0,00	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	87,59				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		87,59	8,37%			
TOTAL REDES LOCALES		87,59	8,37%	10,32 m²s / 100 m²c		30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres		0,00	Z.V. y espacios libres		0,00
Equipamientos		0,00	Equipamientos		0,00
Infraestructuras		0,00	Infraestructuras		0,00
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	958,62	91,63%	s/ neto + RG int	0,81	Edif. Residencial m ²	849,12
Total Redes Locales	87,59	8,37%			Sup. neta Res. m ² s	959
Total Sector Neto	1.046,21	100,00%			Parcela media m ² s	262
RRGG interiores	0,00				Nº viviendas	4
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	35
Total SSGG	0,00			m ² c/viv VL	231,89	
TOTAL ACTUACIÓN	1.046,21		s/ total actuación	0,81	m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.046,21	849,12	0,81	849,12	0,8116

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

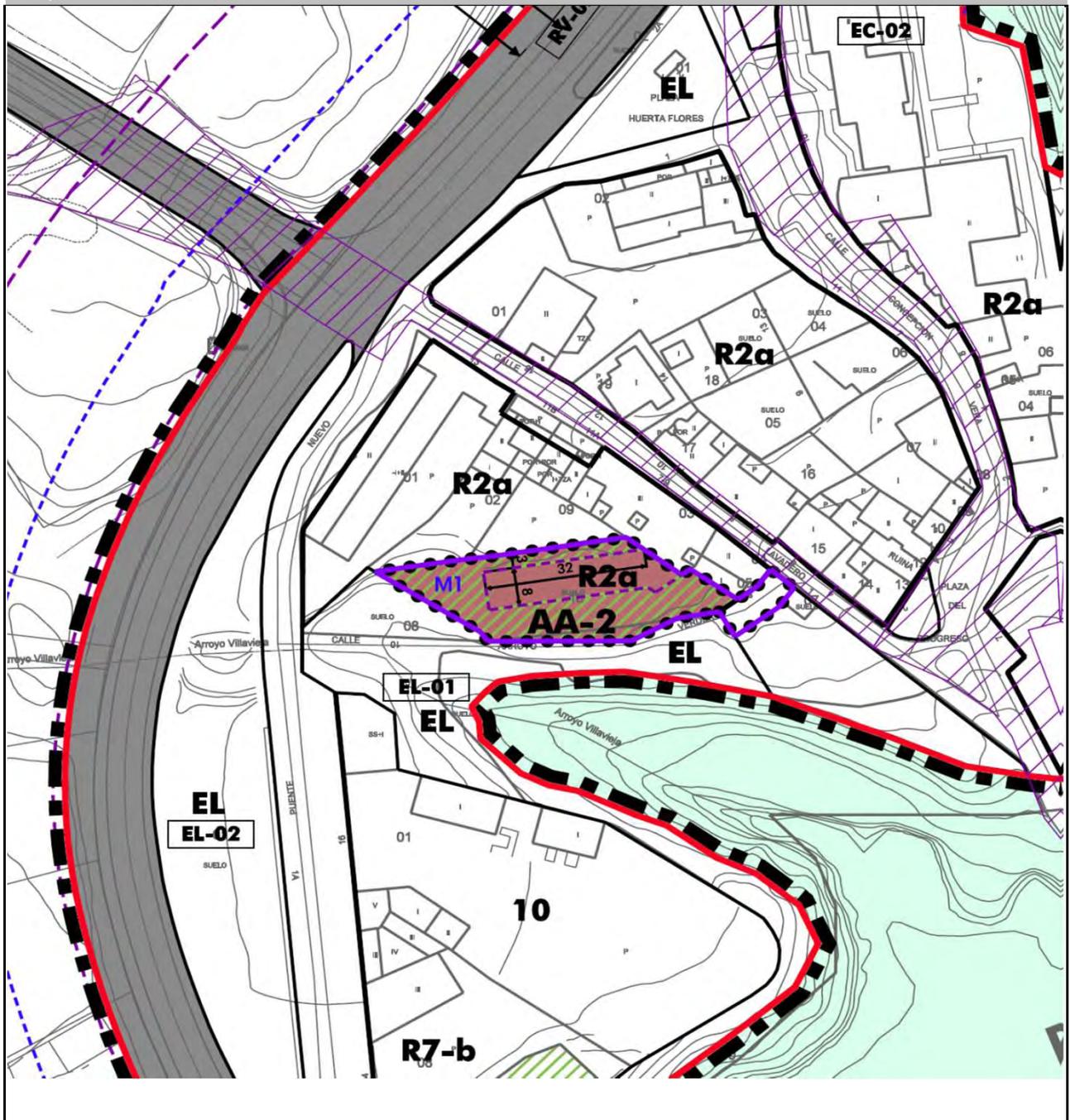
AA-2

NOMBRE EL LAVADERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

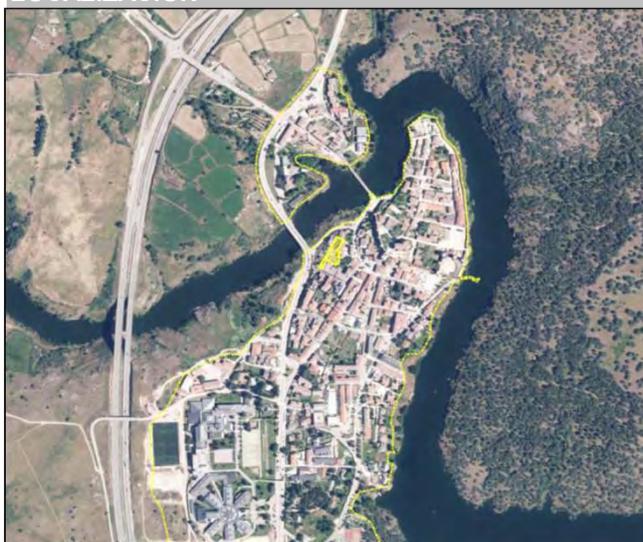
NOMBRE EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Ámbito interior a la manzana delimitada por las calles Lozoya, Carretilla, Cadena y Fuente. Corresponde parcialmente con la UG-2 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66866-12	
66866-13	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	1,4091 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	27,57 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.254,51				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.767,73
Subtotal ámbito	1.254,51	100,00%	s/ neto + RG int	1,4091	Media m ² /viv.	187,88
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.254,51	100,00%	s/ total actuación	1,4091	9	75
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE COMPUTABLE		1.254,51	1.767,73	1,4091	m²cuc	m²cuc/m²s
					1.767,73	1,4091

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.767,73	100,00%	100,00%	1	1.767,73
	TOTAL VL		1.767,73	100,00%	100,00%		1.767,73
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.767,73	100,00%	100,00%		1.767,73
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.767,73	100,00%		1	1.767,73

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES		Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	265,16		383,19
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS				0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.				291,64
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	530,32		674,83
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO				
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	27	1,5		pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00						
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	27 PLAZAS			
TOTAL	0,00	0,00%						

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R2, grado a, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El viario y el espacio libre público previstos no darán derechos de acceso ni de vistas a las parcelas catastrales 02, 03 y 14 de la manzana 66866.	
	El viario y el espacio libre público interior se resolverán como área peatonal, permitiéndose únicamente tráfico rodado restringido para acceso a las parcelas, carga y descarga y giro de vehículos.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.1

NOMBRE EL CALDERO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R2a	M1	579,68					
TOTAL R2a			579,68	2,35	1.359,79	1,30	1.767,73
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			579,68		1.359,79		1.767,73

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)						
EL	M2	383,19				
TOTAL EL			383,19	30,54%	28,18 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL			0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	291,64				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			291,64	23,25%		
TOTAL REDES LOCALES			674,83	53,79%	49,63 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos			Equipamientos	0,00	
Infraestructuras			Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	579,68	46,21%	s/ neto + RG int	1,08	Edif. Residencial m ²	1.359,79
Total Redes Locales	674,83	53,79%			Sup. neta Res. m ² s	580
Total Sector Neto	1.254,51	100,00%			Nº viviendas	9
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	1,08	Densidad viv/ha	75
RRGG adscritas	0,00				m ² c/viv VL	144,52
Total SSGG	0,00				m ² /viv VPP	0,00
TOTAL ACTUACIÓN	1.254,51				EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.254,51	1.359,79	1,08	1.767,73	1,4091

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

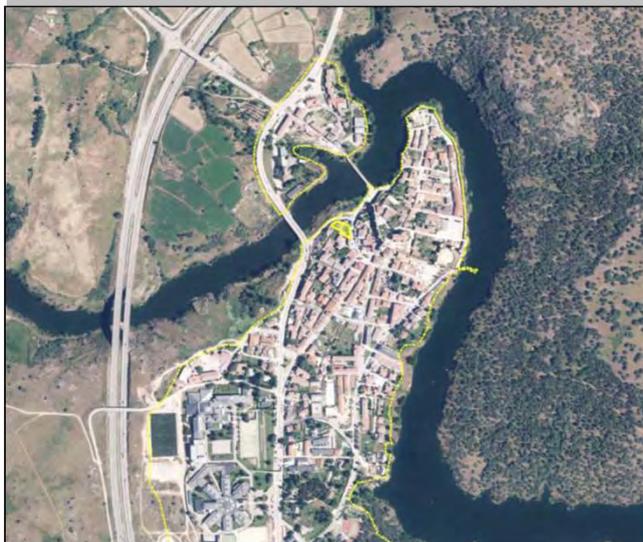
AA-3.2

NOMBRE CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito interior a la manzana delimitada por las calles Lozoya, Carretilla, Cadena y Fuente. Corresponde parcialmente con la UG-2 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66866-02	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-3
USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Contruidos del uso característico/m ² s	1,4091 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	27,57 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	728,91				Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.027,11
Subtotal ámbito	728,91	100,00%	s/ neto + RG int	1,4091	Media m ² /viv.	187,88
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	728,91	100,00%	s/ total actuación	1,4091	5	75
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		728,91	1.027,11	1,4091	1.027,11	1,4091

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.027,11	100,00%	100,00%	1	1.027,11
	TOTAL VL		1.027,11	100,00%	100,00%		1.027,11
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.027,11	100,00%	100,00%		1.027,11
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.027,11	100,00%		1	1.027,11

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	154,07	237,26
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			0,00
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	308,13	237,26
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	15	1,5	pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	15 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-3.2****NOMBRE** CALLE DE LA CADENA**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R2, grado a, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	Se permite el uso de la planta baja para locales comerciales y de hostelería.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El diseño del espacio libre público preverá la continuidad peatonal con el del ámbito colindante AA-3.1	
	En la urbanización se mantendrá el muro de piedra existente en el frente a la Calle de la Cadena, integrándose en el diseño del espacio libre previsto.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-3.2

NOMBRE CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R2a	M1	491,65					
TOTAL R2a			491,65	1,61	790,08	1,30	1.027,11
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			491,65		790,08		1.027,11

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES (m²s)						
EL	M2	237,26				
TOTAL EL			237,26	32,55%	30,03 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL			0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	0,00				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			0,00	0,00%		
TOTAL REDES LOCALES			237,26	32,55%	30,03 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos			Equipamientos	0,00	
Infraestructuras			Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	491,65	67,45%	s/ neto + RG int	1,08	Edif. Residencial m ²	790,08
Total Redes Locales	237,26	32,55%			Sup. neta Res. m ² s	492
Total Sector Neto	728,91	100,00%			Nº viviendas	5
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	1,08	Densidad viv/ha	75
RRGG adscritas	0,00				m ² c/viv VL	144,52
Total SSGG	0,00				m ² /viv VPP	0,00
TOTAL ACTUACIÓN	728,91				EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		728,91	790,08	1,08	1.027,11	1,4091

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

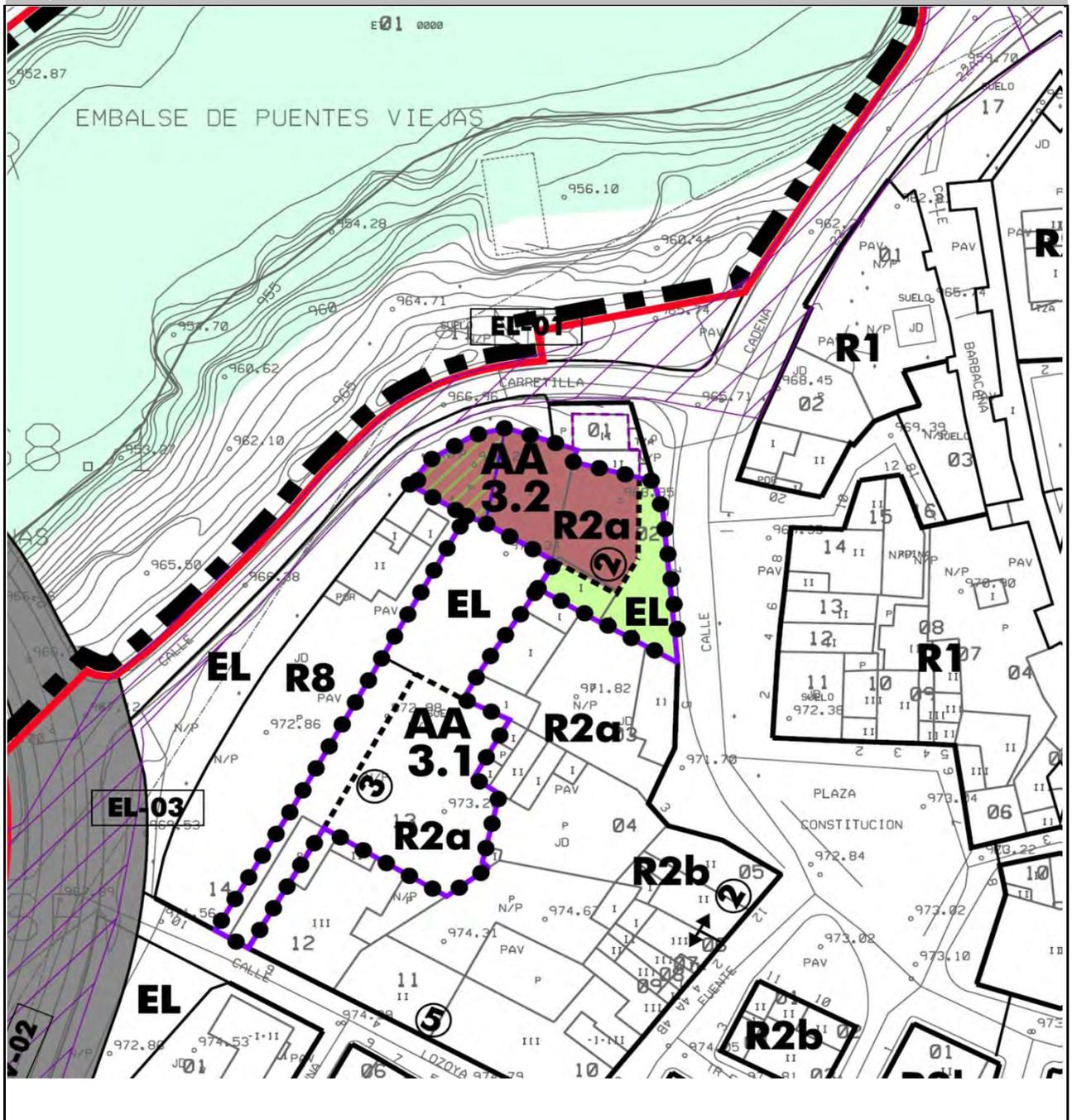
AA-3.2

NOMBRE CALLE DE LA CADENA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.1

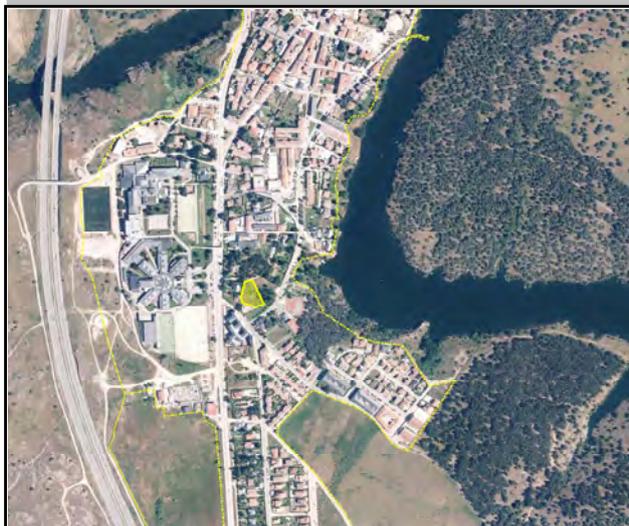
NOMBRE EL FRONTÓN - 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Ámbito situado en la Calle Doctor Bernardo Barrios. Se corresponde parcialmente con la UG-8 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65084-05

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-5
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	0,7635 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	39,45 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.613,66		s/ neto + RG int	0,7635	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.232,03
Subtotal ámbito	1.613,66	100,00%			Media m ² /viv.	305,40
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,7635	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.613,66	100,00%			4	25
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD			
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		1.613,66	1.232,03	0,7635	1.232,03	0,7635

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.232,03	100,00%	100,00%	1	1.232,03
	TOTAL VL		1.232,03	100,00%	100,00%		1.232,03
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.232,03	100,00%	100,00%		1.232,03
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.232,03	100,00%		1	1.232,03

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	184,80	353,23
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			0,00
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	369,61	353,23
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	18	1,5 pl./100 m ² c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	18 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.1

NOMBRE EL FRONTÓN - 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R4, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación de las NNSS-90 preveía una calle de nueva apertura conectando el Paseo del Río Lozoya y la Calle del Doctor Bernardo Barrios. El fuerte desnivel existente entre ambas hace inviable esta propuesta. Por tanto, el Plan General establece una nueva ordenación pormenorizada sustituyendo la cesión de la calle por una cesión de espacio libre público, aumentando la zona verde lineal existente en el frente al Paseo del Río Lozoya.	
	La ordenación del Plan General asume los parámetros de superficies de parcela y cesión de zona verde de la Modificación Puntual de NNSS aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en 2012, si bien ajustando la edificabilidad conforme al coeficiente del Área Homogénea 5.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.1

NOMBRE EL FRONTÓN - 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R4		1.260,44					
TOTAL R4			1.260,44	0,98	1.232,03	1,00	1.232,03
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			1.260,44		1.232,03		1.232,03

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)						
ZV		353,23				
TOTAL ZV			353,23	21,89%	28,67 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL			0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	0,00				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			0,00	0,00%		
TOTAL REDES LOCALES			353,23	21,89%	28,67 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos	0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES	0,00		0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	1.260,44	78,11%	s/ neto + RG int	0,76	Edif. Residencial m ²	1.232,03
Total Redes Locales	353,23	21,89%			Sup. neta Res. m ² s	1.260
Total Sector Neto	1.613,66	100,00%			Parcela media m ² s	312
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,76	Nº viviendas	4
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	25
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	305,40
TOTAL ACTUACIÓN	1.613,66				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.613,66	1.232,03	0,76	1.232,03	0,7635

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

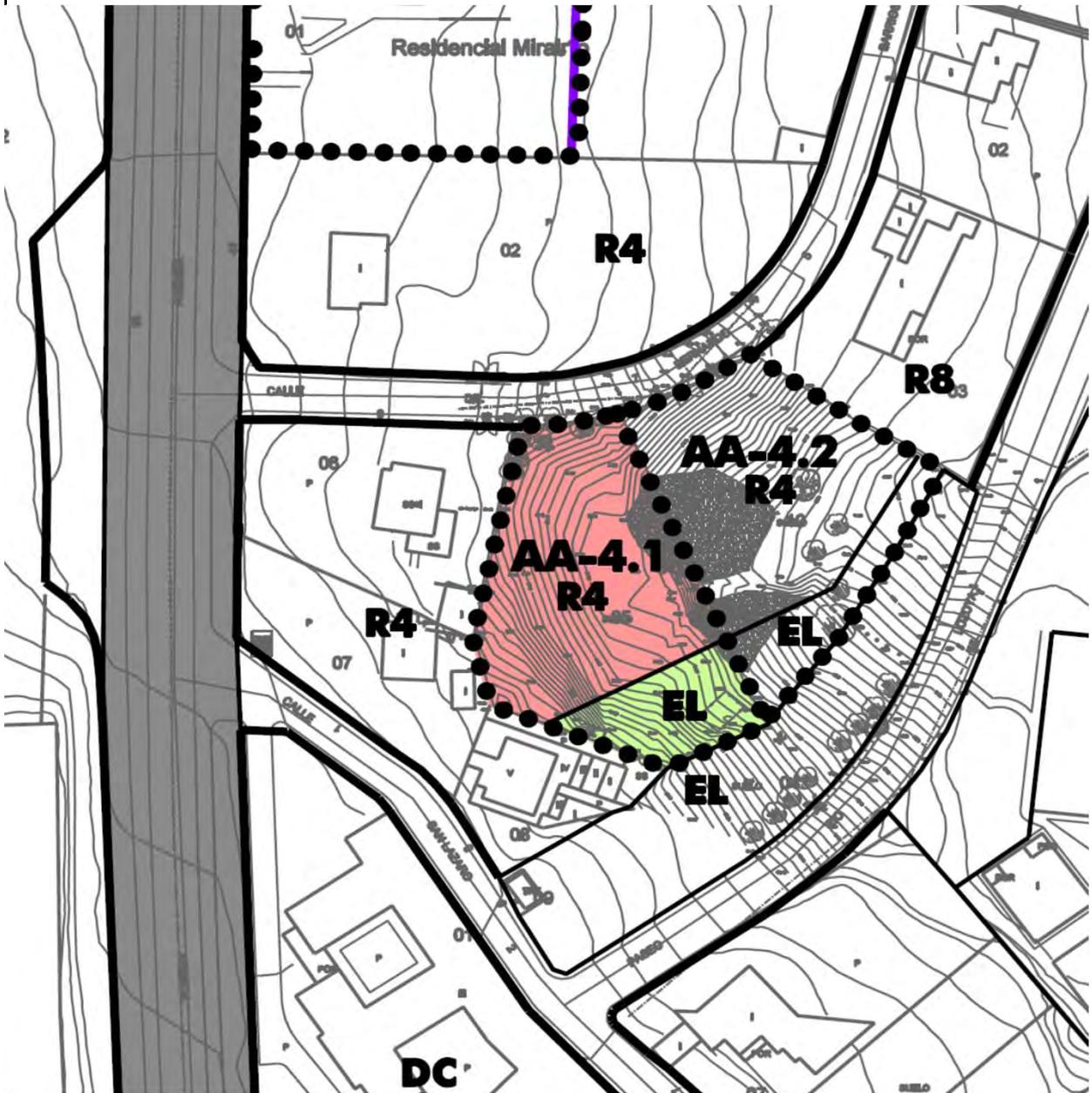
AA-4.1

NOMBRE EL FRONTÓN - 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.2

NOMBRE EL FRONTÓN - 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Calle Doctor Bernardo Barrios. Se corresponde parcialmente con la UG-8 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65084-10	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-5
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	0,7635 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	39,45 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total Lucrativo + Redes locales	1.500,36		s/ neto + RG int	0,7635	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.145,53
Subtotal ámbito	1.500,36	100,00%			Media m ² /viv.	305,40
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,7635	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.500,36	100,00%			4	25
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		1.500,36	1.145,53	0,7635	1.145,53	0,7635

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.145,53	100,00%	100,00%	1	1.145,53
	TOTAL VL		1.145,53	100,00%	100,00%		1.145,53
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.145,53	100,00%	100,00%		1.145,53
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.145,53	100,00%		1	1.145,53

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	171,83	329,03
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			0,99
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	343,66	330,02
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	17	1,5 pl./100 m ² c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	17 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.2

NOMBRE EL FRONTÓN - 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sufragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R4, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación de las NNSS-90 preveía una calle de nueva apertura conectando el Paseo del Río Lozoya y la Calle del Doctor Bernardo Barrios. El fuerte desnivel existente entre ambas hace inviable esta propuesta. Por tanto, el Plan General establece una nueva ordenación pormenorizada sustituyendo la cesión de la calle por una cesión de espacio libre público, aumementando la zona verde lineal existente en el frente al Paseo del Río Lozoya.	
	La ordenación del Plan General asume los parámetros de superficies de parcela y cesión de zona verde de la Modificación Puntual de NNSS aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en 2012, si bien ajustando la edificabilidad conforme al coeficiente del Área Homogénea 5.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-4.2

NOMBRE EL FRONTÓN - 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R4	M1	1.170,34					
TOTAL R4			1.170,34	0,98	1.145,53	1,00	1.145,53
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,00	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			1.170,34		1.145,53		1.145,53

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)						
ZV	M3	329,03				
TOTAL ZV			329,03	21,93%	28,72 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL			0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	0,99				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			0,99	0,07%		
TOTAL REDES LOCALES			330,02	22,00%	28,81 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos		0,00	Equipamientos	0,00	
Infraestructuras		0,00	Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	1.170,34	78,00%	s/ neto + RG int	0,76	Edif. Residencial m ²	1.145,53
Total Redes Locales	330,02	22,00%			Sup. neta Res. m ² s	1.170
Total Sector Neto	1.500,36	100,00%			Parcela media m ² s	312
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,76	Nº viviendas	4
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	25
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	305,40
TOTAL ACTUACIÓN	1.500,36				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.500,36	1.145,53	0,76	1.145,53	0,7635

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

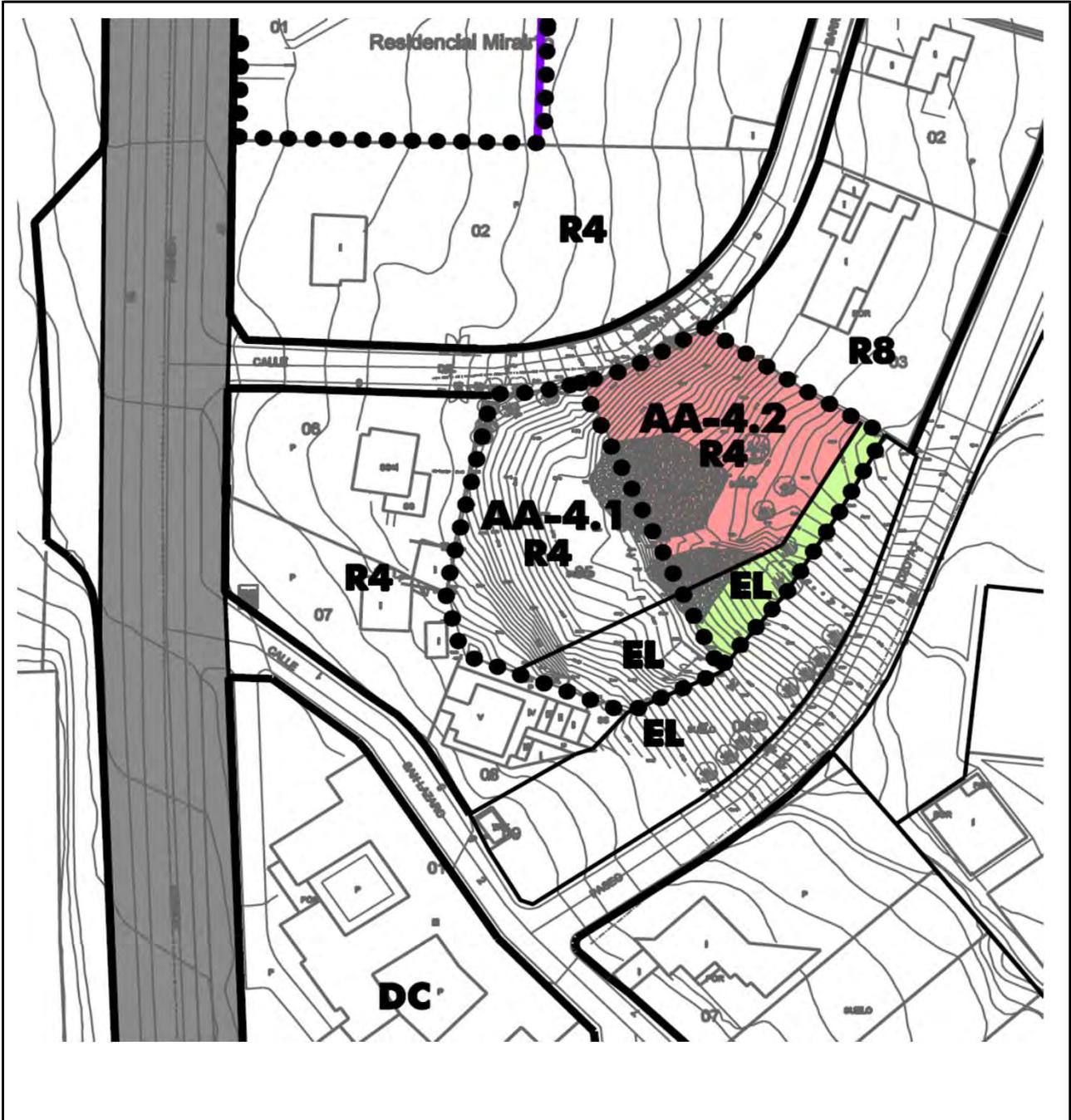
AA-4.2

NOMBRE EL FRONTÓN - 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

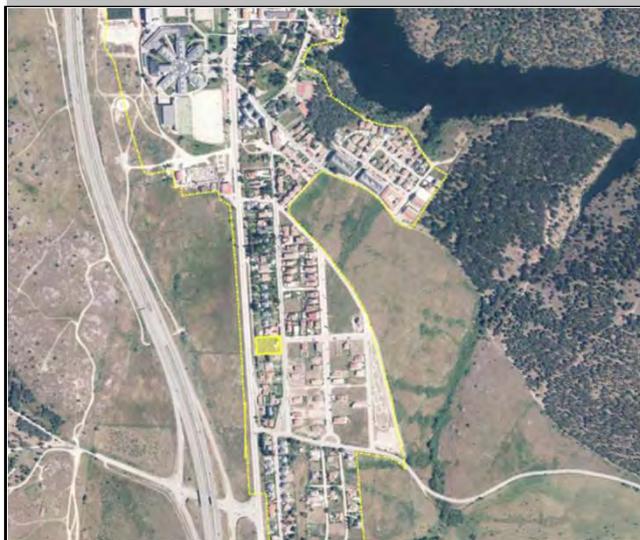
NOMBRE AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Parcela situada entre la travesía de la N-I (Av. de Madrid) y la Calle San Lázaro, interrumpiendo lo que podría ser la prolongación de la Calle Torrelaguna hasta la N-I. Corresponde con la UG-11 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

65741-16

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA AH-8

USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA

m² contruidos del uso característico 0,3302 m²cuc/m²s

RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA

Suelo Urbano Consolidado 151,12 m²s/100 m²cuc

S.U. Consolidado + No Consolidado m²s/100 m²cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.892,54		s/ neto + RG int	0,3302	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	624,92
Subtotal ámbito	1.892,54	100,00%			Media m ² /viv.	330,20
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,3302	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.892,54	100,00%			2	10
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		1.892,54	624,92	0,3302	624,92	0,3302

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coefficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	624,92	100,00%	100,00%	1	624,92
	TOTAL VL		624,92	100,00%	100,00%		624,92
TOTAL RESIDENCIAL	RES		624,92	100,00%	100,00%		624,92
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			624,92	100,00%		1	624,92

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES		Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	93,74		0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS				0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.				308,84
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	187,48		308,84
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO				
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	9		1,5 pl./100 m ² c	
	INFRAESTRUCT.	0,00						
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	9 PLAZAS			
TOTAL		0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-5****NOMBRE** AVENIDA DE MADRID**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugrugarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	La ordenación pormenorizada dispondrá un viario perpendicular a la Calle San Lázaro, comunicando con la N-1, a modo de prolongación de la Calle Torrelaguna.	
	Para que el anterior viario pueda urbanizarse para tráfico rodado, planteando un nuevo acceso a la travesía de la N-1, el proyecto de urbanización deberá autorizarse por la Demarcación de Carreteras de Madrid del Ministerio de Fomento. En otro caso se urbanizará como viario peatonal.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-5

NOMBRE AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R7	M1	1.583,70					
TOTAL R7			1.583,70	0,39	624,92	1,00	624,92
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			1.583,70		624,92		624,92

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)			Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)		
ZV			Sup. no ocupable conforme ordenanza	50%	
			Total E.L. privado	791,85	
			Total E.L. público	0,00	
			Total Computable	792	
TOTAL ZV		0,00	0,00%	126,71 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)					
EQ					
TOTAL		0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)					
SU+INF	VIARIO	308,84			
		0,00			
		0,00			
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		308,84	16,32%		
TOTAL REDES LOCALES		308,84	16,32%	49,42 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos	0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES	0,00		0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	1.583,70	83,68%	s/ neto + RG int	0,33	Edif. Residencial m ²	624,92
Total Redes Locales	308,84	16,32%			Sup. neta Res. m ² s	1.584
Total Sector Neto	1.892,54	100,00%			Nº viviendas	2
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,33	Densidad viv/ha	10
RRGG adscritas	0,00				m ² c/viv VL	330,20
Total SSGG	0,00				m ² /viv VPP	0,00
TOTAL ACTUACIÓN	1.892,54					
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.892,54	624,92	0,33	624,92	0,3302

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

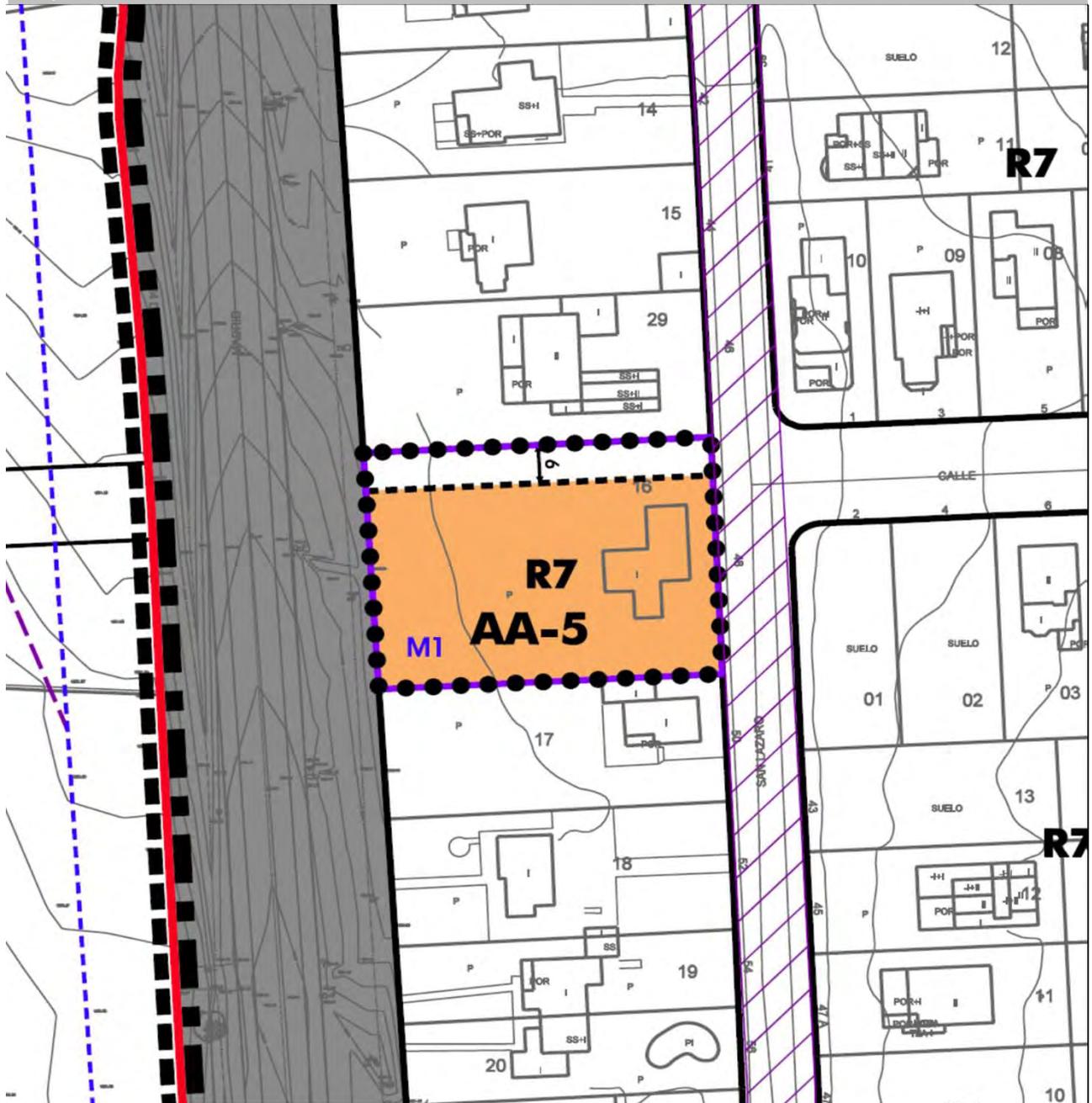
AA-5

NOMBRE AVENIDA DE MADRID

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

Empty box for observations.

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Terrenos interiores a la manzana formada por las calles San Lázaro, Cinco Villas y Carretera de Mangirón. Coincide con la UG-13 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

66716-02	
66716-23	

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-8
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/ m ² s	0,3302 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	151,12 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	7.017,42		s/ neto + RG int	0,4128	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	2.896,44
Subtotal ámbito	7.017,42	100,00%			Media m ² /viv.	275,17
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,4128	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	7.017,42	100,00%			11	15
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA			
SUPERFICIE COMPUTABLE	7.017,42	2.896,44	0,4128	2.317,15	0,3302	

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	2.896,44	100,00%	100,00%	0,8	2.317,15
	TOTAL VL		2.896,44	100,00%	100,00%		2.317,15
TOTAL RESIDENCIAL	RES		2.896,44	100,00%	100,00%		2.317,15
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			2.896,44	100,00%		0,8	2.317,15

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	434,47	798,70
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			299,88
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	868,93	1.098,58
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	43		1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	43 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-6****NOMBRE** LAS HERAS**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugrugarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Las obras con cargo a la actuación incluirán la urbanización de los dos viarios exteriores que conectan el ámbito con las calles San Lázaro y Cinco Villas.	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	En este ámbito el frente mínimo de parcela para la ordenanza R7 se reduce a 10 metros, para evitar situaciones de fuera de ordenación sobre parcelas existentes.	
	La ordenanza de espacios libres públicos permitirá la utilización de esos terrenos como acceso rodado a las parcelas, con criterios de viario de coexistencia.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El coeficiente de ponderación de la vivienda Libre Unifamiliar se reduce de c=1 a c=0,8 para compensar la desfavorecida forma y situación de las parcelas y su difícil acceso desde el viario circundante.	
	Excepcionalmente, en este ámbito se permitirán 3 viviendas por parcela en parcelas de superficie mayor de 1.500 m ²	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo separativo.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-6

NOMBRE LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R7	M1	2.580,40					
	M2	3.338,44					
TOTAL R7			5.918,84	0,49	2.896,44	0,80	2.317,15
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			5.918,84		2.896,44		2.317,15

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES		MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)					
ZV	M3	798,70			
TOTAL ZV			798,70	11,38%	27,58 m ² s / 100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)					
EQ					
TOTAL			0,00	0,00%	
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)					
SU+INF	VIARIO	299,88			
		0,00			
		0,00			
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			299,88	4,27%	
TOTAL REDES LOCALES			1.098,58	15,66%	37,93 m²s / 100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos		0,00	Equipamientos	0,00	
Infraestructuras		0,00	Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES			TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES		0,00	0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	5.918,84	84,34%	s/ neto + RG int	0,41	Edif. Residencial m ²	2.896,44
Total Redes Locales	1.098,58	15,66%			Sup. neta Res. m ² s	5.919
Total Sector Neto	7.017,42	100,00%			Parcela media m ² s	562
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,41	Nº viviendas	11
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	15
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	275,17
TOTAL ACTUACIÓN	7.017,42				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		7.017,42	2.896,44	0,41	2.317,15	0,3302

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

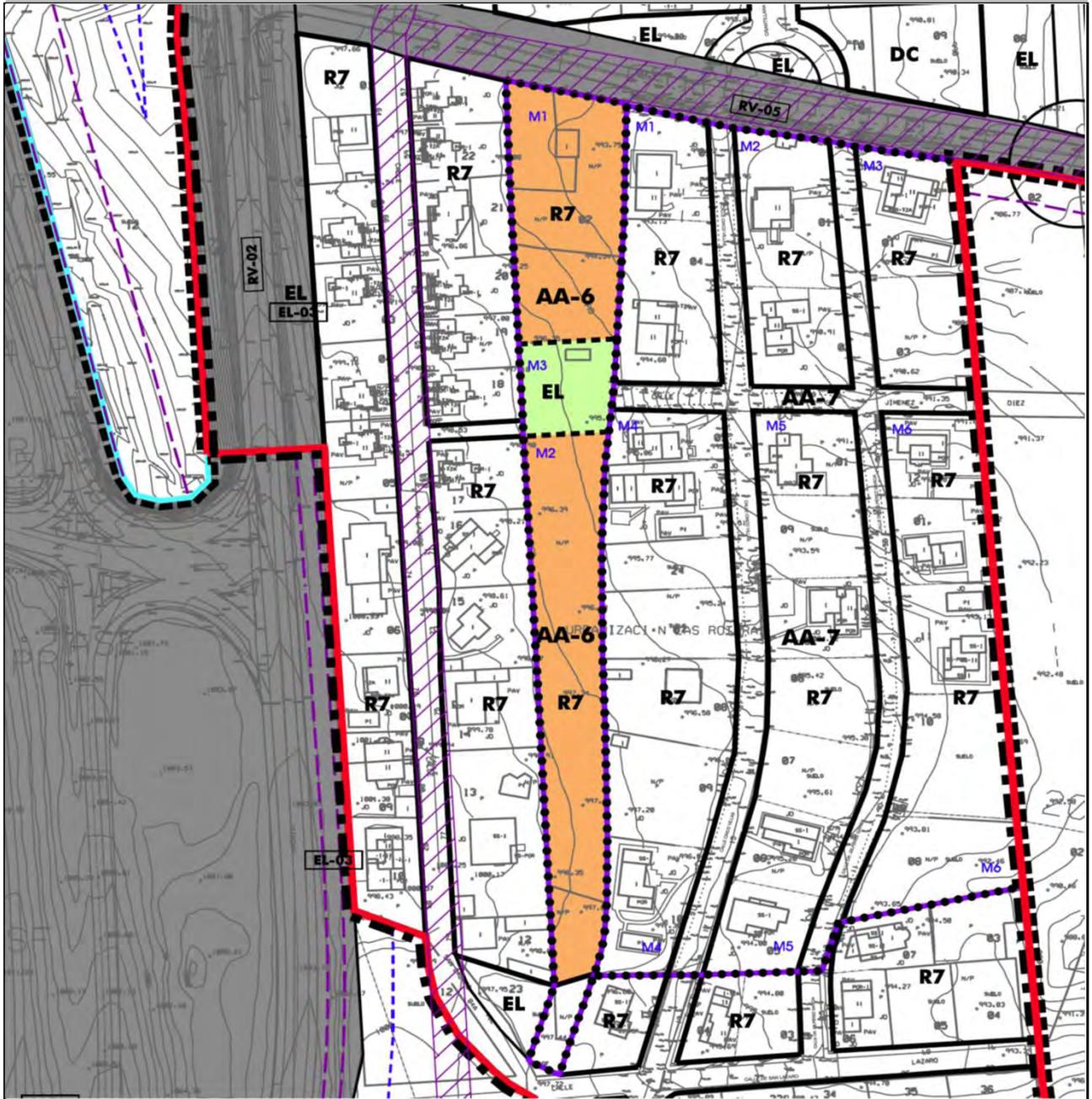
AA-6

NOMBRE LAS HERAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

Empty box for observations.

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

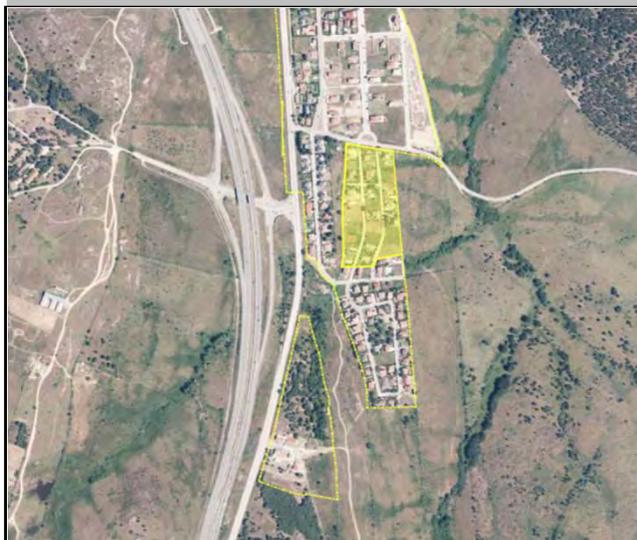
AA-7

NOMBRE LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Ámbito con planeamiento pendiente de concluir la urbanización, correspondiente a terrenos inicialmente incluidos en el Proyecto de Urbanización y Parcelación "Las Roturas" (1965), que no se incluyeron en el posterior Proyecto de Urbanización "Los Robles" (1980). Suelo Urbano Consolidado conforme a las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

Manzana	Parcela	Manzana	Parcela
66716	3 y 4	66716	5 a 10, y 24
66713	1 y 2	67707	1, 2 y 5 a 09
67710	1 y 3	67690	1 y 8 a 12

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-8
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico	0,3302 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	151,12 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	28.726,40		s/ neto + RG int	0,4128	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	11.856,82
Subtotal ámbito	28.726,40	100,00%			Media m ² /viv.	412,75
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%			Nº viv.	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	28.726,40	100,00%	s/ total actuación	0,4128	29	10
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		28.726,40	11.856,82	0,4128	9.485,46	0,3302

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coefficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	11.856,82	100,00%	100,00%	0,8	9.485,46
	TOTAL VL		11.856,82	100,00%	100,00%		9.485,46
TOTAL RESIDENCIAL	RES		11.856,82	100,00%	100,00%		9.485,46
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			11.856,82	100,00%		0,8	9.485,46

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	REDES LOCALES	Mínimo LSCM	Ordenación	
INTERIORES	ZV y EL	0,00	ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	1.778,52	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00	EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00	INFRAESTRUCT.			5.206,07
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	3.557,05
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00	PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00	En parcela privada	178	1,5 pl./100 m ² c	
	INFRAESTRUCT.	0,00				
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	178 PLAZAS	
TOTAL		0,00%				

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-7****NOMBRE** LAS ROTURAS**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Ámbito con planeamiento en desarrollo, pendiente de concluir su urbanización. El Plan General incorpora como planeamiento asumido la ordenación pormenorizada de las NNSS de 1990.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Actuación aislada no integrada en unidad de ejecución
	Iniciativa de gestión	Pública
	Modalidad de actuación	Actuación Aislada (art. 79.3 LSCM)
	Sistema de actuación	Obras públicas ordinarias (art. 130 LSCM).
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Se asume la parcelación contenida en el Proyecto de Urbanización y Reparcelación "Las Roturas" aprobado en 1965. Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que contemple las obras no ejecutadas del Proyecto "Las Roturas" de 1965.	
CONDICIONES TEMPORALES	Tratándose de una actuación municipal no se definen plazos de ejecución.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Costear la urbanización interior y conexiones exteriores del ámbito con arreglo a las cuotas que imponga el Ayuntamiento, conforme al artículo 130.3 LSCM.	
	Conforme a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid, durante las obras de urbanización será obligatorio enterrar el tramo de línea aérea de media tensión que afecta el ámbito.	
	No procede cesión al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad, puesto que la equidistribución ya se sustanció en ejecución del Proyecto de Reparcelación aprobado.	
	Conforme al art. 36.6-e LSCM, la cesión de redes públicas locales para espacios libres arbolados queda sustituida por la existencia de espacios libres privados arbolados en cuantía superior al mínimo establecido.	
	La recepción de las obras de urbanización se acompañará de la cesión de los viales del ámbito, pues no fueron inscritos a favor del Ayuntamiento tras la reparcelación de 1965.	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R7, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Al amparo del artículo 31.1 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en el frente a la M-126 el Plan General establece la zona de protección en correspondencia con la zona de dominio público.	
	El diseño de la solución de acceso a los viales desde la Carretera M-126 debe ser autorizado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, como titular de la vía.	
	El coeficiente de ponderación de la vivienda Libre Unifamiliar se reduce de c=1 a c=0,8 para compensar las cargas de urbanización pendientes.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo separativo.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R7	M1	2.344,19					
	M2	2.302,07					
	M3	2.176,73					
	M4	6.119,77					
	M5	5.498,03					
	M6	5.079,53					
TOTAL R7			23.520,33	0,50	11.856,82	0,80	9.485,46
TH							
TOTAL TH			0,00		0,00	0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			23.520,33		11.856,82		9.485,46

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)			Computa el espacio libre de parcela (art. 36.6-e LSCM)			
ZV			Sup. no ocupable conforme ordenanza	50%		
			Total E.L. privado	11.760,16		
			Total E.L. público	0,00		
			Total Computable	11.760		
TOTAL ZV		0,00	0,00%	99,18 m ² s / 100 m ² c		15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL		0,00	0,00%			
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	5.206,07				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS		5.206,07	18,12%			
TOTAL REDES LOCALES		5.206,07	18,12%	43,91 m²s / 100 m²c		30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos	0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES	0,00		0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	23.520,33	81,88%	s/ neto + RG int	0,41	Edif. Residencial m	11.856,82
Total Redes Locales	5.206,07	18,12%			Sup. neta Res. m ² s	23.520
Total Sector Neto	28.726,40	100,00%			Parcela media m ² s	819
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,41	Nº viviendas	29
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	10
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	412,75
TOTAL ACTUACIÓN	28.726,40				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO	28.726,40		11.856,82	0,41	9.485,46	0,3302

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-7

NOMBRE LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

Empty box for observations.

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

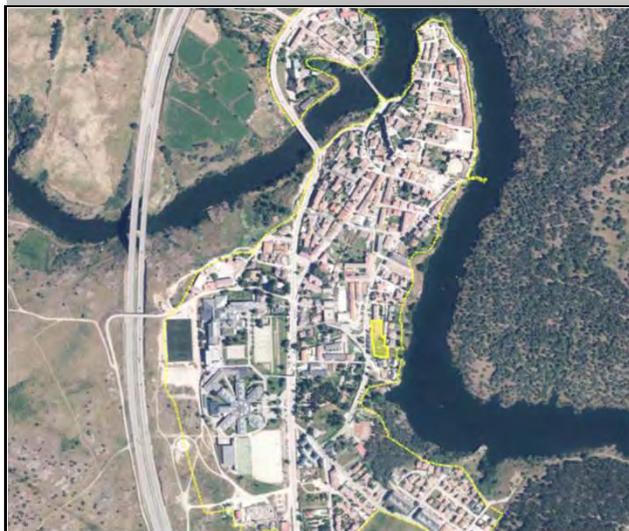
NOMBRE PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Ámbito situado entre el Paseo del Río Lozoya y la Travesía de la Calle Playa. En las NNSS-90 figura en suelo urbano consolidado con ordenanza CJ2 y una zona verde. Se configura como actuación de reforma de la urbanización y dotación, para compensar con un incremento de edificabilidad la cesión gratuita de la zona verde prevista (epígrafes a y b del art. 7.1 TRLS-2015).

PARCELAS CATASTRALES

66823-03
66812-06
66812-07 (parcial)

ÁREA HOMOGÉNEA

ÁREA HOMOGÉNEA	AH-5
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
m ² contruidos del uso característico/m ² s	0,7635 m ² cuc/m ² s
RATIO DE REDES LOCALES DEL ÁREA HOMOGÉNEA	
Suelo Urbano Consolidado	39,45 m ² s/100 m ² cuc
S.U. Consolidado + No Consolidado	m ² s/100 m ² cuc

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	1.963,09		s/ neto + RG int	0,6363	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	1.249,02
Subtotal ámbito	1.963,09	100,00%			Media m ² /viv.	254,50
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,6363	Nº máx. viviendas	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	1.963,09	100,00%			5	25
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00				EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
SUPERFICIE COMPUTABLE		1.963,09	1.249,02	0,6363	1.498,82	0,7635

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%	0,00%	1	0,00
	VPP		0,00	0,00%	0,00%		0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	1.249,02	100,00%	100,00%	1,2	1.498,82
	TOTAL VL		1.249,02	100,00%	100,00%		1.498,82
TOTAL RESIDENCIAL	RES		1.249,02	100,00%	100,00%		1.498,82
TERCIARIO	Comercio y servicios		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Turístico		0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			1.249,02	100,00%		1,2	1.498,82

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)		REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00		ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	187,35	689,76
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.			264,45
	Total interiores	0,00	0,00%	TOTAL	30 m²s/100 m²c	374,70	954,21
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00		PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	19		1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00	0,00%	TOTALES	19 PLAZAS		
TOTAL	0,00	0,00%					

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**AA-8****NOMBRE** PASEO DEL RÍO LOZOYA**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito, sin perjuicio de su posible modificación mediante Plan Parcial de Reforma Interior (art. 47.3 LSCM).	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Todo el ámbito constituye una única Unidad de Ejecución.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial de Refoma Interior, en caso de necesidad de modificar la ordenación pormenorizada definida en el Plan General.	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 2 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugrugarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Conforme a las NNSS-90, las parcelas incluidas en el ámbito disponían de una edificabilidad de 758,22 m ² c de la ordenanza CJ1, en suelo urbano consolidado. Por tanto, la cesión del 10% se calculará sobre el incremento de edificabilidad sobre esa cifra.	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Ganadero en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares sobre los terrenos lucrativos que resulten de la ordenación serán las de la ordenanza zonal R3, definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El coeficiente de ponderación para vivienda unifamiliar (c=1) se eleva en este ámbito a c=1,2 para ponderar el mayor valor relativo de la edificabilidad que se deriva de la privilegiada localización del ámbito, contiguo al casco y en el Paseo del Río Lozoya.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
	La red de saneamiento será de tipo unitario.	

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AA-8

NOMBRE PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-1

USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS

ORDENANZA	MANZANA	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE LUCRATIVA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s	EDIF. TOTAL (m ² c)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA (m ² cuc)
R3	M1	576,49					
	M2	432,39					
TOTAL R3			1.008,88	1,24	1.249,02	1,20	1.498,82
TOTAL R5			0,00			0,80	0,00
TOTAL R7			0,00			1,20	0,00
TH							
TOTAL TH			0,00			0,80	0,00
TOTAL LUCRATIVO			1.008,88		1.249,02		1.498,82

REDES PÚBLICAS

REDES LOCALES			ESTÁNDARES DOTACIONALES			MÍNIMO LSCM
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (m²s)						
ZV	M3	689,76				
TOTAL ZV			689,76	35,14%	55,22 m ² s / 100 m ² c	15 m ² s/100 m ² c
EQUIPAMIENTOS SOCIALES (m²s)						
EQ						
TOTAL			0,00	0,00%		
SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (m²s)						
SU+INF	VIARIO	264,45				
		0,00				
		0,00				
TOTAL INFRAESTRUCTURAS			264,45	13,47%		
TOTAL REDES LOCALES			954,21	48,61%	76,40 m²s / 100 m²c	30 m²s/100 m²c

REDES GENERALES INTERIORES			REDES GENERALES ADSCRITAS		
Z.V. y espacios libres			Z.V. y espacios libres	0,00	
Equipamientos	0,00		Equipamientos	0,00	
Infraestructuras	0,00		Infraestructuras	0,00	
TOTAL RG INTERIORES		0,00	TOTAL RG ADSCRITAS		0,00
TOTAL REDES GENERALES	0,00		0,00 m²s / 100 m²c	Mínimo LSCM	0

PARÁMETROS TOTALES

	Superficie		m ² edif.	m ² /m ²	VIVIENDAS	
Total Lucrativo	1.008,88	51,39%	s/ neto + RG int	0,64	Edif. Residencial m ²	1.249,02
Total Redes Locales	954,21	48,61%			Sup. neta Res. m ² s	1.009
Total Sector Neto	1.963,09	100,00%			Parcela media m ² s	206
RRGG interiores	0,00		s/ total actuación	0,64	Nº viviendas	5
RRGG adscritas	0,00				Densidad viv/ha	25
Total SSGG	0,00				m ² c/viv VL	254,50
TOTAL ACTUACIÓN	1.963,09				m ² /viv VPP	0,00
REDES PÚBLICAS EXISTENTES					EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
					m ² cuc	m ² cuc/m ² s
COMPUTABLE AP. MEDIO		1.963,09	1.249,02	0,64	1.498,82	0,7635

ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

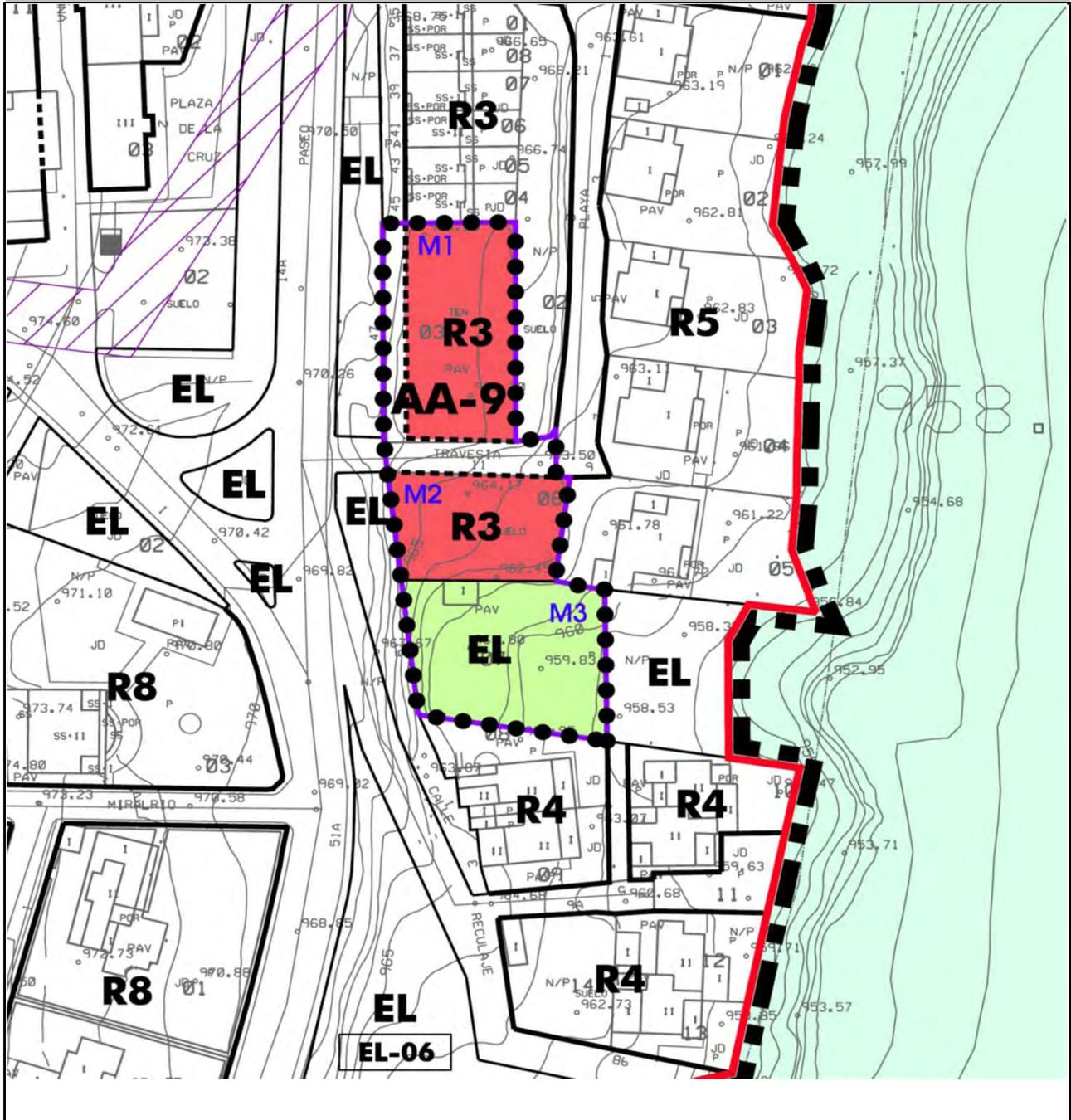
AA-8

NOMBRE PASEO DEL RÍO LOZOYA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OP-2

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



OBSERVACIONES

Empty box for observations.

2. DETERMINACIONES SOBRE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S1

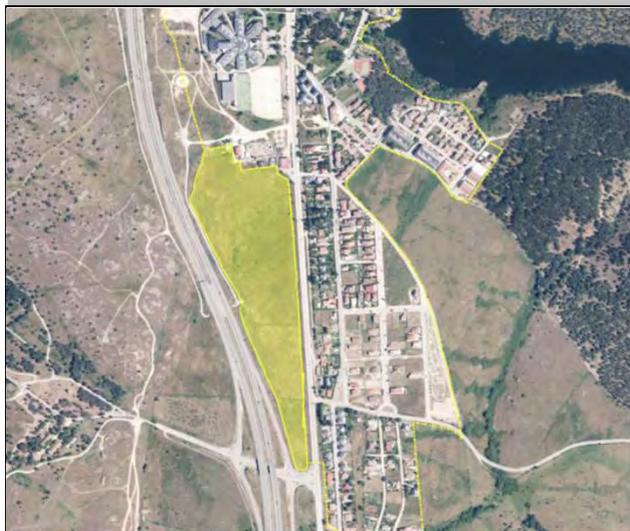
NOMBRE MIRAMONTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Localizado en la zona Suroeste del núcleo urbano, en terrenos situados entre la autovía A-1 y la antigua carretera nacional N-I. Se corresponde con el sector de suelo apto para urbanizar SAU-2 de las NNSS-90.

PARCELAS CATASTRALES

62800-01	64786-16
64786-01	64786-15
64786-13	64786-11
64786-14	64786-12

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	RESIDENCIAL MIXTO
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	
m ² construibles de uso característico / m ² s	0,2400 m ² cuc/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL	
m ² construibles de cualquier uso / m ² s	0,2469 m ² c/100 m ² s

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	72.973,10		s/ neto + RG int	0,2469	Minimo VP	3.892,18
Total Redes Generales Interiores	11.060,00				Edif. RES máx.	12.973,93
Subtotal ámbito	84.033,10	100,00%			Media m ² /viv.	128,66
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,2469	Nº viv.	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	84.033,10	100,00%			101	12
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		APROVECHAMIENTO UNITARIO			
SUPERFICIE COMPUTABLE	84.033,10		20.745,01	0,2469	m²cuc	m²cuc/m²s
					20.167,94	0,2400

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	2.346,98	11,31%	18,09%	0,8	1.877,59
	VPPL	Precio limitado	2.427,42	11,70%	18,71%	1	2.427,42
	VPP		4.774,41	23,01%	36,80%		4.305,01
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	2.974,83	14,34%	22,93%	1,3	3.867,28
	Unifamiliar	VLU	5.224,69	25,19%	40,27%	1	5.224,69
	TOTAL VL		8.199,52	39,53%	63,20%		9.091,97
TOTAL RESIDENCIAL	RES		12.973,93	62,54%	100,00%		13.396,98
TERCIARIO	Comercio y servicios		3.039,14	14,65%		0,9	2.735,23
	Empresarial-oficinas		2.501,85	12,06%		0,9	2.251,66
	Hospedaje		2.230,09	10,75%		0,8	1.784,07
TOTAL TERCIARIO			7.771,08	37,46%			6.770,96
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,8	0,00
TOTALES			20.745,01	100,00%		0,972183028	20.167,94

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m ² s/100 m ² c	REDES LOCALES	Minimo LSCM	Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00	53,31	ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	3.111,75
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS		0,00
	INFRAESTRUCT.	11.060,00		INFRAESTRUCT.		0,00
	Total interiores	11.060,00		TOTAL	30 m²s/100 m²c	6.223,50
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00	0,00	PLAZAS APARCAMIENTO		
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	311	1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00				
	Total adscritas	0,00		TOTALES	311 PLAZAS	
TOTAL	11.060,00	53,31				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S1

NOMBRE MIRAMONTES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados. El Plan Parcial podrá ajustar los coeficientes de hoogenización a la realidad del mercado en el momento de iniciar el desarrollo del sector.	
	Usos prohibidos	Industrial en todas sus categorías.
		Agropecuario en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso prohibido.	
	El uso dotacional de Equipamienbto Educativo (art. 4.5.1-b NNUU) podrá establecerse como uso compatible alternativo (art. 12.2.1-2.a NNUU) en todas las zonas de ordenanza	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
	La altura máxima de edificación será de 3 plantas y 9 metros a línea de cumbrera, con el objeto de no perturbar las vistas del núcleo desde la autovía A-1.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dispondrá un acceso principal desde la N-I en el cruce con la M-126, con la solución de acceso que determine la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento (glorieta u otras).	
	Desde el acceso anterior se dispondrá un eje estructurante hacia el norte, que busque continuidad con la Calle Miramontes hacia la trasera del Colegio Gredos San Diego, dejando a su derecha el lindero oeste del tanatorio.	
	El Plan Parcial podrá ajustar el trazado de la red viaria estructurante de carácter general interior al sector, con el fin de integrarla en el conjunto de la estructura viaria de la ordenación pormenorizada.	
	La distribución de edificabilidad asignada a vivienda libre, entre tipología unifamiliar y colectiva, podrá ser corregida por el Plan Parcial con una alteración no superior al 20%	
	La distribución interior de los usos situará las viviendas alejadas de la A-1, con el fin de minimizar la afección acústica.	
	En el entorno del cementerio se dispondrán preferentemente dotaciones públicas de zona verde y equipamiento, con el fin de alejar las viviendas.	
	La edificación respetará un retranqueo interior a las parcelas, coincidente con las zonas de limitación a la edificabilidad de la A-1 y la N-I, situadas respectivamente a 50 y 25 metros de la línea blanca del arcén.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S2

NOMBRE AMPLIACIÓN LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Configura el remate oriental de las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar situadas al sur de la Carretera de Mangirón. Incluye los terrenos de la UG-12 de las NNSS-1990.

PARCELAS CATASTRALES

67710-02	
67690-02	
008-04	

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	
m ² construibles de uso característico / m ² s	0,2400 m ² cuc/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL	
m ² construibles de cualquier uso / m ² s	0,2437 m ² c/100 m ² s

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	23.817,18		s/ neto + RG int	0,2437	Minimo VP	1.837,88
Total Redes Generales Interiores	4.119,75				Edif. RES máx.	6.126,27
Subtotal ámbito	27.936,93	100,00%			Media m ² /viv.	219,29
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,2437	Nº viv.	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	27.936,93	100,00%			28	10
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		APROVECHAMIENTO UNITARIO			
SUPERFICIE COMPUTABLE	27.936,93		6.806,97	0,2437	m²cuc	m²cuc/m²s
					6.704,86	0,2400

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coefficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%	0,00%	0,8	0,00
	VPLL	Precio limitado	1.837,88	27,00%	30,00%	1	1.837,88
	VPP		1.837,88	27,00%	30,00%		1.837,88
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%	0,00%	1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	4.288,39	63,00%	70,00%	1	4.288,39
	TOTAL VL		4.288,39	63,00%	70,00%		4.288,39
TOTAL RESIDENCIAL	RES		6.126,27	90,00%	100,00%		6.126,27
TERCIARIO	Comercio y servicios		340,35	5,00%		0,9	306,31
	Empresarial-oficinas		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Hospedaje		340,35	5,00%		0,8	272,28
TOTAL TERCIARIO			680,70	10,00%			578,59
INDUSTRIAL		IND	0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			6.806,97	100,00%		0,985	6.704,86

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m ² s/100 m ² c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM		Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00	60,52	ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	1.021,05	0,00
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS			0,00
	INFRAESTRUCT.	4.119,75		INFRAESTRUCT.			27.936,93
	Total interiores	4.119,75		TOTAL	30 m ² s/100 m ² c	2.042,09	27.936,93
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00	0,00	PLAZAS APARCAMIENTO			
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	102	1,5 pl./100 m ² c	
	INFRAESTRUCT.	0,00					
	Total adscritas	0,00		TOTALES	102 PLAZAS		
TOTAL	4.119,75	60,52					

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S2

NOMBRE AMPLIACIÓN LAS ROTURAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.	
	El desarrollo del sector estará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sufragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	La promoción sufragará lo previsto por el art. 43 de la Ley 16/1995 en materia de compensaciones por cambio de uso del suelo, reforestando en suelo no urbanizable una superficie igual o superior al doble de la del sector. El área de reforestación deberá ser señalada previamente a la aprobación del plan parcial.	
	Conforme a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid, durante las obras de urbanización será obligatorio enterrar el tramo de línea aérea de media tensión que atraviesa el sector.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Demás usos primarios en todas sus categorías
Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito		
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dispondrá un acceso principal desde la M-126 alineado con la c/ Manzanares el Real, con posibilidad de disposición de rotonda si se autoriza por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	Desde el acceso anterior se dispondrá un eje estructurante hacia el sur, que recibirá desde el oeste la prolongación de los viarios de la colindante urbanización Las Roturas.	
	Se dispondrán las redes locales de zonas verdes coincidiendo con las masas arbóreas existentes.	
	La edificación deberá retranquearse en el frente a la M-126, dejando libre la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S3

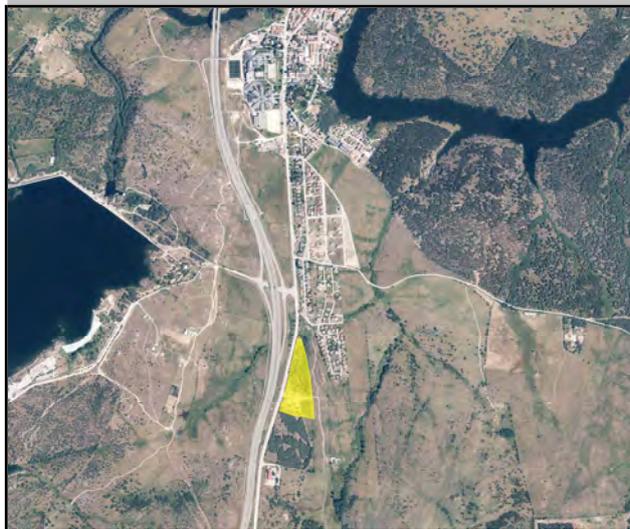
NOMBRE EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Situado al sur de Buitrago, en la margen derecha de la N-I. Ocupando el triángulo formado por esta carretera y la cañada real de San Lázaro, limitando por el sur con el Pinar del Mesón. Coincide parcialmente con la UG-15 de las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

67680-42	67680-40
67680-37	67680-41
67680-38	009-01
67680-39	

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	
m ² construibles de uso característico / m ² s	0,2400 m ² cuc/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL	
m ² construibles de cualquier uso / m ² s	0,3200 m ² c/100 m ² s

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	38.416,92		s/ neto + RG int	0,3200	Minimo VP	0,00
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	0,00
Subtotal ámbito	38.416,92	100,00%			Media m ² /viv.	
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,3200	Nº viv.	Viv./Ha.
TOTAL SECTOR	38.416,92	100,00%			0	0
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		APROVECHAMIENTO UNITARIO			
SUPERFICIE COMPUTABLE	38.416,92	12.293,41	0,3200	9.220,06	0,2400	

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coefficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%		0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%		1	0,00
	VPP		0,00	0,00%			0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%		1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%		1	0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
TOTAL RESIDENCIAL	RES		0,00	0,00%			0,00
TERCIARIO	Comercio y servicios		1.229,34	10,00%		0,9	1.106,41
	Empresarial-oficinas		1.229,34	10,00%		0,9	1.106,41
	Hospedaje		1.229,34	10,00%		0,8	983,47
TOTAL TERCIARIO			3.688,02	30,00%			3.196,29
INDUSTRIAL		IND	8.605,39	70,00%		0,7	6.023,77
DOTACIONAL PRIVADO		DP	0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTALES			12.293,41	100,00%		0,75	9.220,06

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m ² s/100 m ² c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM	Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00	0,00	ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	1.844,01
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS		0,00
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.		38.416,92
	Total interiores	0,00		TOTAL	30 m²s/100 m²c	3.688,02
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00	0,00	PLAZAS APARCAMIENTO		
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	184	1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00				
	Total adscritas	0,00		TOTALES	184 PLAZAS	
TOTAL	0,00	0,00				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S3

NOMBRE EL MESÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-2

CONDICIONES DE DESARROLLO

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	Se requiere que previamente a la presentación de la iniciativa haya finalizado la gestión y ejecución de del ámbito AA-7 de SUNC.	
	El desarrollo del sector estará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Conforme a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid, durante las obras de urbanización será obligatorio enterrar los tramos de líneas aéreas de media tensión que atraviesan el sector.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Industrial en categorías IA, IP2-3, IG2-3
		Agrícola en categorías AA2-3-5
		Demás usos primarios en todas sus categorías
		Otros usos no compatibles con el suelo urbano y/o con el uso global del ámbito
El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.		
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dispondrá un acceso principal desde la M-126 alineado con la c/ Manzanares el Real, con posibilidad de disposición de rotonda si se autoriza por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	Desde el acceso anterior se dispondrá un eje estructurante hacia el sur, que recibirá desde el oeste la prolongación de los viarios de la colindante urbanización Las Roturas.	
	Se dispondrán las redes locales de zonas verdes en el área donde las masas arbóreas son más densas, coincidiendo con el arroyo existente.	
	Para el establecimiento y regulación de las zonas verdes será de aplicación la Ley 8/2005 de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.	
	La edificación deberá retranquearse en el frente a la M-126, dejando libre la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	
La red de saneamiento será de tipo separativo.		

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S4

NOMBRE TELEFÓNICA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

OE-1

LOCALIZACIÓN

ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN



Situado al nordeste del municipio, en el paraje "El Bosque", con frente a la M-137. Pertenecen a una finca propiedad de Compañía Telefónica de España SAU, ocupada en la actualidad por antenas e instalaciones de telecomunicaciones obsoletas y edificios auxiliares en desuso. Se pretende crear un campus formativo con un área de actividad productiva y tecnológica. Suelos calificados como sistema general de "Equipamiento Singular" en las NNSS de 1990.

PARCELAS CATASTRALES

FINCA RÚSTICA	REFERENCIA CATASTRAL
Finca nº 23 del polígono 4.	28027A00400023
Diseminado "DS BOSQUE EL 3"	000400100VL43H

DETERMINACIONES GENERALES

ÁREA DE REPARTO	Suelo Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	DOTACIONAL
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO	
m ² construibles de uso característico / m ² s	0,2400 m ² cuc/m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL	
m ² construibles de cualquier uso / m ² s	0,2667 m ² c/100 m ² s

PARÁMETROS TOTALES

	SUPERFICIE (m2s)		Superficie máxima construida (m ² c)	Coef. edificabilidad m ² c/m ² s	VIVIENDAS	
Total lucrativo + Redes locales	68.711,08		s/ neto + RG int	0,2667	Minimo VP	0
Total Redes Generales Interiores	0,00				Edif. RES máx.	0,00
Subtotal ámbito	68.711,08	100,00%			Media m ² /viv.	
Total Redes Exteriores Adscritas	0,00	0,00%	s/ total actuación	0,2667	Nº viv.	0
TOTAL SECTOR	68.711,08	100,00%			Viv./Ha.	0
REDES PÚBLICAS EXISTENTES	0,00		APROVECHAMIENTO UNITARIO			
SUPERFICIE COMPUTABLE	68.711,08	18.322,95	0,2667	16.490,66	0,2400	

DISTRIBUCION DE USOS PORMENORIZADOS

USO	TIPO		EDIFICABLE (m ² c)	% EDIF. S/ TOTAL	% EDIFIC. S/ RES.	Coeficiente ponderación	Edific. Homog. (m ² cuc/m ² s)
VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA	VPPB	Básica	0,00	0,00%		0,8	0,00
	VPPL	Precio limitado	0,00	0,00%		1	0,00
	VPP		0,00	0,00%			0,00
VIVIENDA LIBRE	Colectiva	VLC	0,00	0,00%		1,3	0,00
	Unifamiliar	VLU	0,00	0,00%		1	0,00
	TOTAL VL		0,00	0,00%			0,00
TOTAL RESIDENCIAL	RES		0,00	0,00%			0,00
TERCIARIO	Empresarial comercial		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Empresarial oficinas		0,00	0,00%		0,9	0,00
	Hotel residencia		0,00	0,00%		0,9	0,00
TOTAL TERCIARIO			0,00	0,00%			0,00
INDUSTRIAL			0,00	0,00%		0,7	0,00
DOTACIONAL PRIVADO			18.322,95	100,00%		0,9	16.490,66
TOTALES			18.322,95	100,00%		0,9	16.490,66

REDES PÚBLICAS

REDES GENERALES		SUPERFICIE (m2s)	m ² s/100 m ² c	REDES LOCALES	Mínimo LSCM	Ordenación
INTERIORES	ZV y EL	0,00	0,00	ZV y EL	>15 m ² s/100 m ² c	2.748,44
	EQUIPAMIENTOS	0,00		EQUIPAMIENTOS		
	INFRAESTRUCT.	0,00		INFRAESTRUCT.		
	Total interiores	0,00		TOTAL	30 m²s/100 m²c	5.496,89
ADSCRITAS	ZV y EL	0,00	0,00	PLAZAS APARCAMIENTO		
	EQUIPAMIENTOS	0,00		En parcela privada	275	1,5 pl./100 m ² c
	INFRAESTRUCT.	0,00				
	Total adscritas	0,00		TOTALES	275 PLAZAS	
TOTAL	0,00	0,00				

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**S4****NOMBRE** TELEFÓNICA**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE****OE-2****CONDICIONES DE DESARROLLO**

ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	El establecimiento de la Ordenación Pormenorizada se remite a Plan Parcial de Ordenación.	
GESTIÓN	Unidades de Ejecución	Serán delimitadas en el Plan Parcial, pudiendo plantearse una unidad única para la totalidad del sector.
	Iniciativa de gestión	Privada
	Modalidad de actuación	Actuación integrada (art.79.2 LSCM)
	Sistema de actuación	Compensación
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	Plan Parcial	
	Proyecto de compensación	
	Proyecto de reparcelación	
	Proyecto de urbanización	
CONDICIONES TEMPORALES	Plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigor del Plan General para la formalización de la iniciativa (art. 106 LSCM).	
	Plazo máximo de 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización hasta la recepción de las obras.	
	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente sin requerir el desarrollo previo de ningún otro, si bien estará condicionado a la ejecución previa de las infraestructuras de saneamiento y depuración que darán servicio al término municipal.	
CARGAS URBANÍSTICAS	Los propietarios sugfragarán a su costa la totalidad de los costes recogidos en el artículo 97.2 LSCM, incluyendo obras de urbanización interior, conexiones a las redes exteriores de servicios, y refuerzo, mejora o ampliación de las infraestructuras generales que lo precisaran como consecuencia de la entrada en carga del ámbito.	
	Conforme a lo dispuesto en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, de la Comunidad de Madrid, durante las obras de urbanización será obligatorio enterrar el tramo de línea aérea de media tensión que afecta al sector.	
	Cesión gratuita de las redes públicas definidas en el planeamiento a la administración correspondiente, conforme al artículo 36 LSCM.	
	Cesión gratuita al Ayuntamiento de solares urbanizados para localizar el 10% de la edificabilidad homogeneizada del ámbito. Podrá sustituirse por el pago al Ayuntamiento de su equivalente económico (art. 71.2-c LSCM).	
	Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua de consumo humano y caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II S.A.	

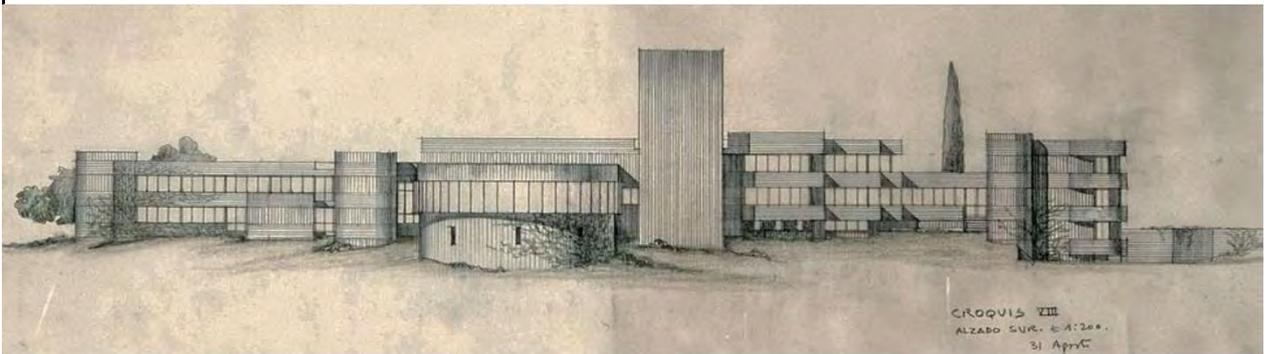
OTRAS DETERMINACIONES

RÉGIMEN DE USOS	La ordenación pormenorizada establecerá las distintas zonas de ordenanza distribuyendo los usos pormenorizados del cuadro de la ficha de Determinaciones Estructurantes OE-1, conforme a los porcentajes señalados.	
	Usos prohibidos	Residencial en todas sus categorías Usos primarios en todas su categorías
	El régimen de usos compatibles en parcela se regulará por las condiciones de las ordenanzas zonales de la ordenación pormenorizada, no pudiéndose establecer como compatible ningún uso recogido como prohibido en el listado anterior.	
ORDENANZAS ZONALES	Las condiciones particulares se establecerán por el Plan Parcial, procurando definir ordenanzas zonales análogas a las definidas en el Título 12 de la Normativa del Plan General.	
	Las condiciones de ordenanza podrán ajustarse en lo relativo a la edificabilidad neta de parcela, con el fin de ajustar la edificabilidad total al máximo establecido para el ámbito.	
INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Se dipondrá una franja lineal de sistema general de zona verde, con 30 metros de ancho mínimo, a lo largo del lindero suroeste del sector; a modo de zona de protección en el contacto con el Suelo No Urbanizable de Protección de Hábitats (6220 y 6310).	
	Se dipondrá un único acceso desde la M-137, con diseño que debe ser autorizado por la D.G. de Carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	La edificación deberá retranquearse en el frente a la M-137, dejando libre la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley 3/1991, de carreteras de la Comunidad de Madrid.	
	El proyecto de urbanización se ajustará a las previsiones recogidas en el Título 6 de la Normativa Urbanística del Plan General.	
	Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la normativa sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas.	

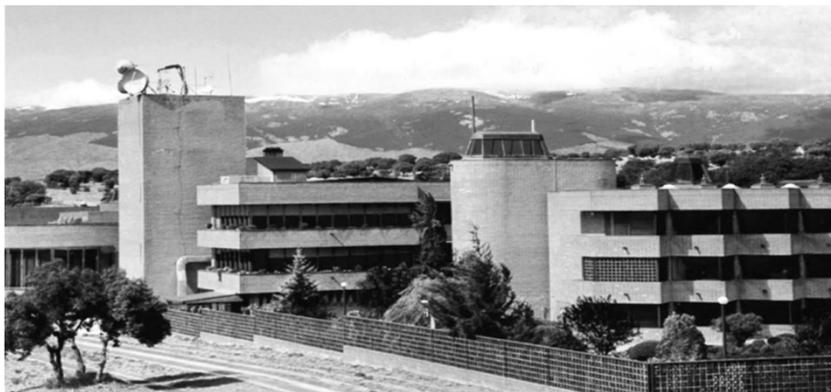
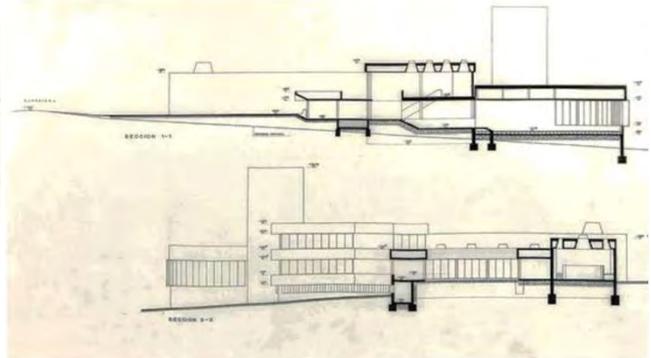
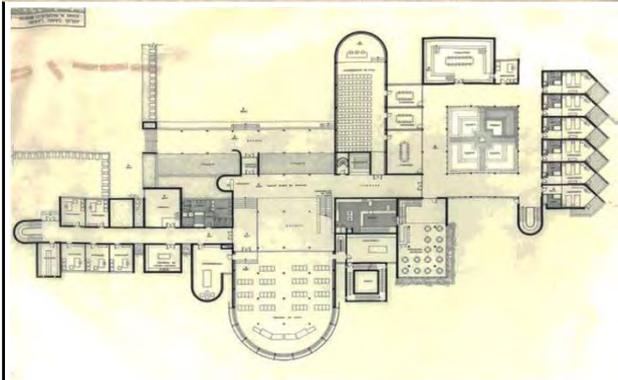
VISTA GENERAL



EDIFICIOS EXISTENTES. Proyecto Julio Cano Lasso - Juan A. Ridruejo Brieva



CROQUIS VIII
ALZADO SUR. E. A. 200.
31 Apr 66



SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S4

NOMBRE TELEFÓNICA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PROPUESTA NO VINCULANTE

OP-2

ORDENACIÓN DEL CONJUNTO



DISTRIBUCIÓN DE USOS

