

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2006

SERRANILLOS DEL VALLE

**VOL. 1. Memoria Informativa, Memoria de Ordenación y Normas
Urbanísticas**

APROBACIÓN DEFINITIVA:

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO: 26 de Octubre de 2006

PUBLICACIÓN EN EL BOCM: 22 de Noviembre de 2006



Biblioteca Virtual

Comunidad de Madrid

Esta versión digital de la obra impresa forma parte de la Biblioteca Virtual de la Comunidad de Madrid y las condiciones de su distribución y difusión se encuentran amparadas por el marco legal de la misma.

www.madrid.org

Reprografiado: Secretaría General Técnica . Área de Documentación y Biblioteca
1ª Edición: Junio 2007

D.L. M-33203-2007
ISBN. 978-84-451-3029-2

PRESENTACIÓN

Esta publicación forma parte de la serie editada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para difundir el planeamiento general de los municipios madrileños.

En ella se ofrece una selección de los textos y planos que forman el documento original del **Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle** aprobado por la Comunidad de Madrid.

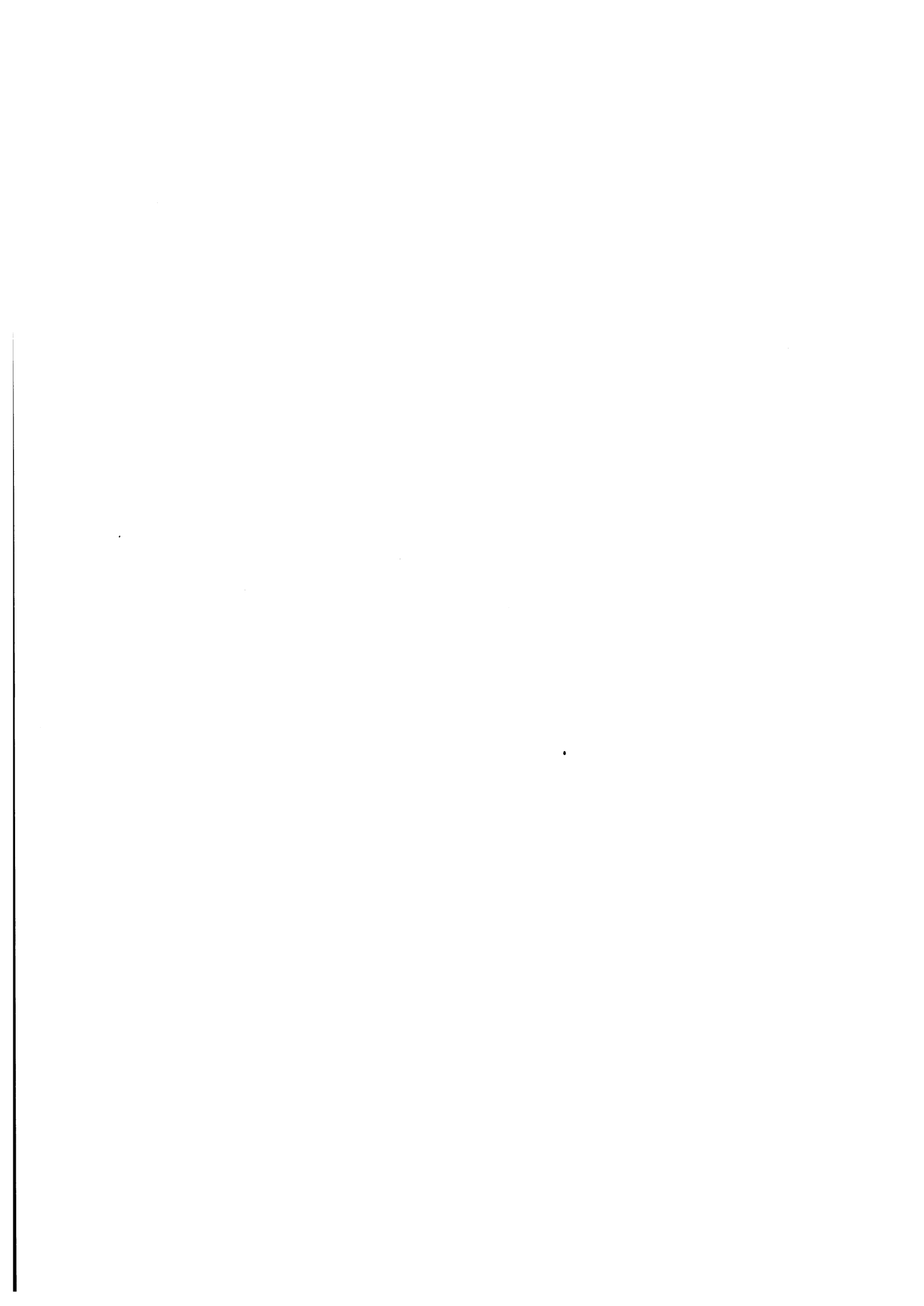
La información recogida permite conocer el régimen del suelo, su calificación y las normas urbanísticas y de edificación, tanto en sus condiciones generales como en las particulares.

Los textos y planos se han reproducido del documento de aprobación definitiva conservado en el archivo general de la Consejería. En la publicación se ha mantenido la numeración original, pero se ha añadido una nueva para que resulte correlativa.

El documento original completo se puede consultar en el Ayuntamiento de **Serranillos del Valle** y en la Oficina de Información Urbanística de la Consejería.

Se ha de tener en cuenta que la normativa representada en estos tomos puede variar por modificaciones que se aprueben después de la edición. Para un conocimiento exacto de la normativa urbanística municipal conviene consultar también a los servicios de información del Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid.

ÁREA DE DOCUMENTACIÓN Y BIBLIOTECA



El Plan General de Ordenación Urbana de **Serranillos de Valle** consta de los siguientes documentos:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS
FICHAS URBANÍSTICAS
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS HIDRAÚLICAS
PLANOS

De los documentos que componen El Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos de Valle están incluidos en esta edición los siguientes:

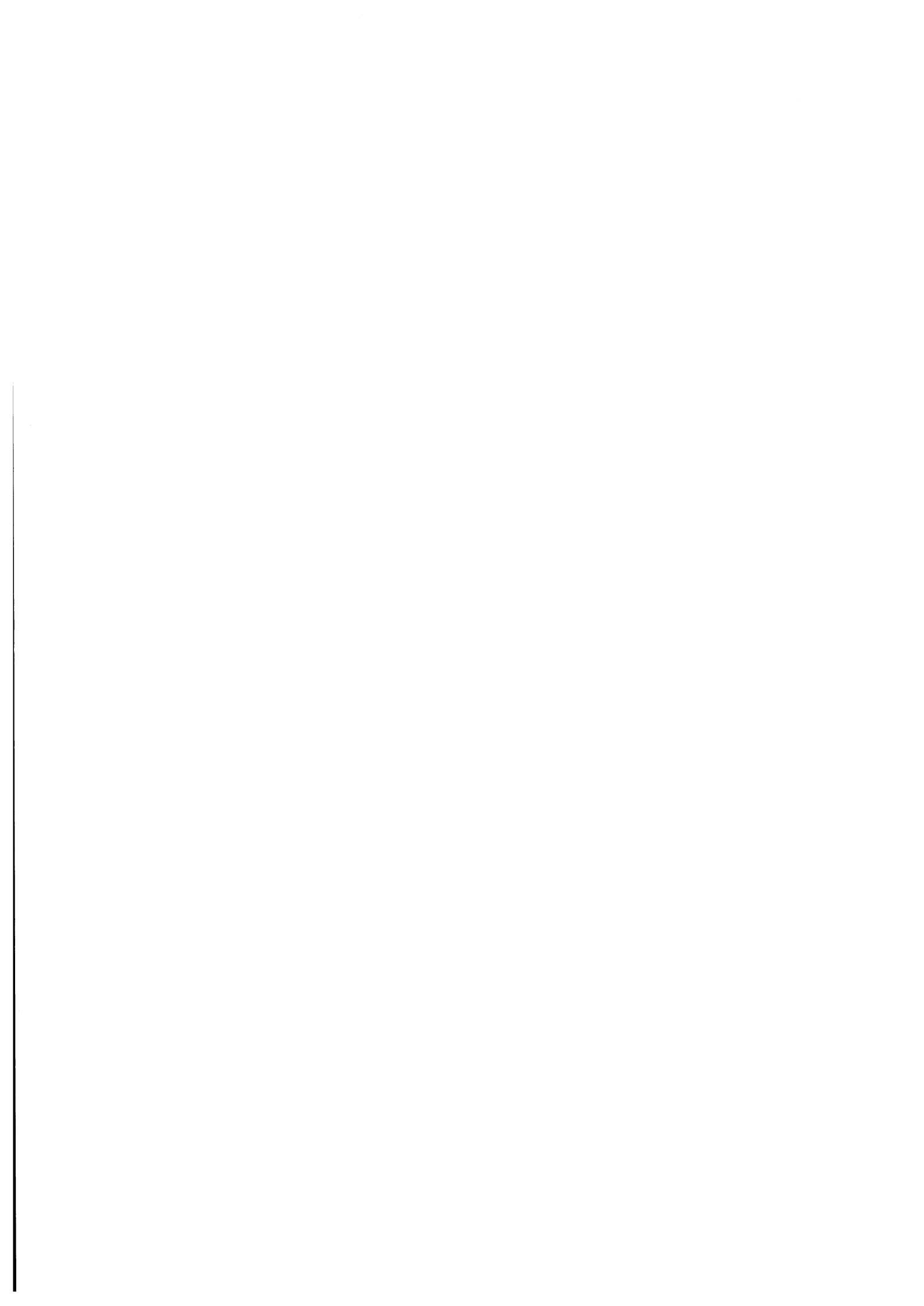
VOL.1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA (UNA SELECCIÓN)
MEMORIA DE ORDENACIÓN (UNA SELECCIÓN)
NORMAS URBANÍSTICAS

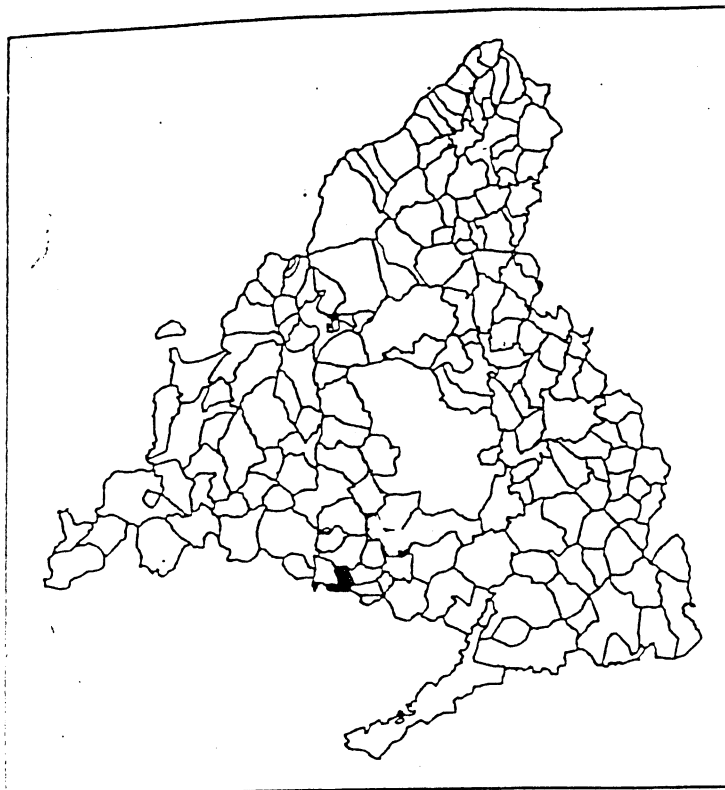
VOL.2: FICHAS URBANÍSTICAS
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

VOL.3: PLANOS:

01. CLASIFICACIÓN DE SUELO 1:7.500
02N.ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
02S.ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
04. ESTRUCTURA GENERAL REDES PÚBLICAS E:1:4.000
06. CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS E:1:1.000
08. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA E:1:10.000

El Plan General de Ordenación Urbana de **Serranillos de Valle** ha sido elaborado por el equipo contratado por el Ayuntamiento de **Serranillos de Valle**, con la supervisión y aprobación definitiva del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con la colaboración del Ayuntamiento de **Serranillos de Valle**.





P.G. SERRANILLOS DEL VALLE

DATOS BÁSICOS SOBRE EL MUNICIPIO:

Se encuentra localizado en el Sur de la Comunidad de Madrid, linda al Norte con Moraleja de Enmedio, al Sur con la provincia de Toledo al Este con Griñón y Cubas de la Sagra y al Oeste con Batres. Está a 653 m. de altitud y a 32 km. de Madrid Capital.

SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL:

13,34 km².

POBLACIÓN DE DERECHO:

(Padrón municipal año 2002)

1.163 habitantes.

COMUNICACIONES BÁSICAS:

Se puede acceder por la N-IV desde Torrejón de la Calzada o por la M-405 desde Humanes - Fuenlabrada.

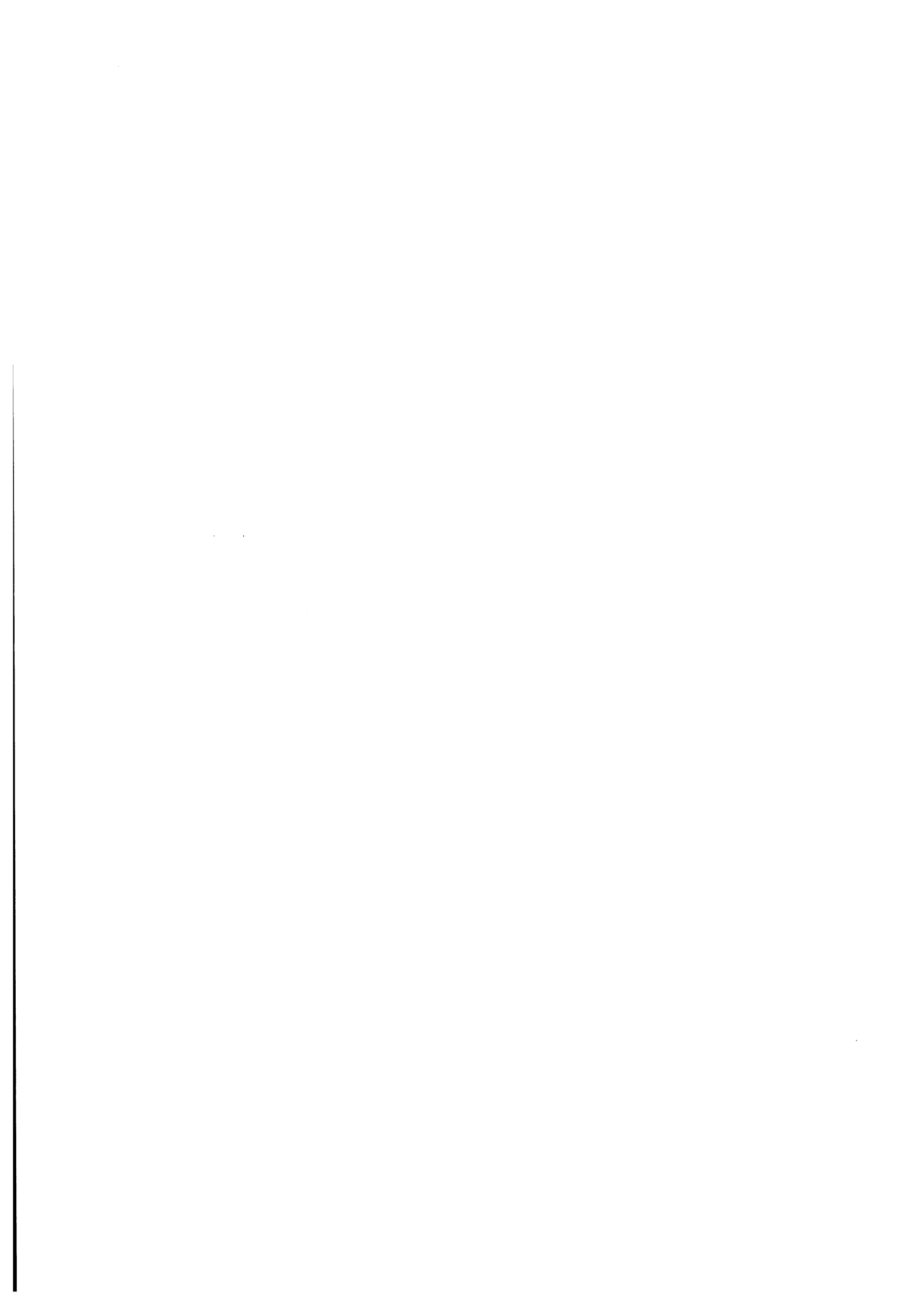
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO..... 99,5Ha

SUELO APTO PARA URBANIZAR. 35,32Ha

SUELO NO URBANIZABLE.....1.199 Ha

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL 1.334 Ha



INDICE

VOL. 1

PARTE I.- MEMORIA INFORMATIVA

1. TERRITORIO	
1.1. Usos del Suelo	1
1.2. Asentamientos de población	1
1.3. Redes de comunicación	1
2. MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	2
2.1. Población	2
2.2. Tipología de viviendas	3
2.3. Actividad económica	3
3. MEDIO URBANO	4
3.1. Estructura urbana	4
3.2. Usos urbanos del suelo	6
3.3. Servicios Básicos	8
4. AFECCIONES	10

PARTE II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN	13
2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	14
2.1. Evaluación de Alternativas	14
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	20
3.1. Estructura general del territorio	20
3.2. Clasificación del suelo. Sectorización	25
3.2.1. Suelo urbano	25
3.2.1.1. Áreas Homogéneas	26
3.2.1.2. Suelo urbano consolidado	29
3.2.1.2.1. Ámbitos de actuación singulares	29
3.2.1.2.2. A.2) Planeamiento incorporado	30
3.2.1.3. Suelo urbano no consolidado	31
3.2.2. Suelo urbanizable	36
3.2.2.1. Suelo urbanizable sectorizado	36
3.2.2.2. Determinaciones estructurantes sobre los usos	36
3.2.2.3. Aprovechamientos	37
3.2.2.4. Condiciones temporales de los sectores	41
3.2.2.5. Redes públicas	41
3.2.2.6. Reserva de suelo para vivienda de protección (Art.,38 LS 9/2001)	43
3.2.3. Suelo urbanizable no sectorizado	49
3.2.4. Suelo urbanizable de protección	52
3.2.4.1. Redes públicas en suelo no urbanizable	54
4. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	55
4.1. Planeamiento vigente (NN.SS. 1995)	55
4.2. Plan General	55
ANEXO 1: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	57
ANEXO 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	61

PARTE III.- NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1°. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	73
Art. 1.1. Objeto.....	73
Art. 1.2. Ámbito y vigencia.....	73
Art. 1.3. Efectos, publicación del P.G.....	73
1.3.1. Efectos	73
1.3.2. Publicación	73
Art. 1.4. Interpretación de la documentación de las NN.SS.....	73
Art. 1.5. Revisión y modificación del P.G.....	74
1.5.1. Revisión del P.G.	74
1.5.2. Modificación del P.G.	74
Art. 1.6. Relación de siglas.....	74
Art. 1.7. Definiciones.....	75
- Alineación	75
- Altura a cornisa	75
- Altura a cornisa real	75
- Altura a cumbrera	75
- Altura libre de pisos	76
- Área de movimiento	76
- Balcones, cornisa y alero	76
- Bloques abiertos	76
- Construcción aislada	76
- Construcción pareada	76
- Construcción adosada o en hilera	76
- Construcciones sobre la altura máxima	76
- Chimeneas de ventilación	76
- Densidad	76
- Edificabilidad	76
- Edificio de uso exclusivo	77
- Entreplanta	77
- Estudio de viabilidad	77
- Fincas o parcelas fuera de línea	77
- Hastial	77
- Manzana cerrada	77
- Mirador y cuerpos volados cerrados	77
- Ocupación	77
- Pabellón de vigilancia	77
- Parcela	78
- Parcela edificable	78
- Parcela mínima	78
- Pasajes	78
- Patio de parcela	78
- Patio inglés	78
- Patio mancomunado	78
- Pieza habitable o vividera	78
- Planta baja	78
- Planta de piso	78
- Planta bajo cubierta	78
- Polígono	79
- Rasantes	79
- Rasantes oficiales	79
- Retranqueos	79
- Sector	79
- Semisótano	79
- Sótano	79

- Solar	79
- Superficie edificada en planta	79
- Superficie ocupada sobre rasante	79
- Superficie ocupada bajo rasante	79
- Superficie total edificada	79
- Ámbito de actuación	80
- Valla o cerramiento	80
- Zona	80
CAPÍTULO 2°. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	81
Art. 2.1. Clasificación del suelo.....	81
Art. 2.2. Estructura general y orgánica del territorio.....	81
Art. 2.3. Redes supramunicipales generales y locales.....	81
CAPÍTULO 3°. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	83
Art. 3.1. Instrumentos de actuación y sus clases.....	83
A) Generales	83
B) De desarrollo de ordenación	83
C) De gestión	83
D) De ejecución	83
Art. 3.2. Planes de sectorización en suelo urbanizable no sectorizado...	83
Art. 3.3. Instrumentos de desarrollo de la ordenación.....	84
Planes parciales	84
Planes especiales	84
Estudios de detalle	84
Ordenanzas municipales	84
Art. 3.4. Instrumentos de gestión.....	85
Proyecto de reparcelación	85
Proyectos de parcelación	85
Art. 3.5. Instrumentos de ejecución.....	85
Proyecto de urbanización	85
Proyecto de obras de infraestructuras	86
Art. 3.6. Proyectos de edificación.....	86
A) Obras en los edificios	87
B) Obras de demolición	88
C) Obras de nueva edificación	88
Art. 3.7. Proyectos de instalación o actividad.....	91
Art. 3.8. Estudios previos	91
CAPÍTULO 4°. NORMAS GENERALES DE USO	93
Art. 4.1. Definición.....	93
Art. 4.2. Regulación de los usos.....	93
Art. 4.3. Clasificación de los usos.....	93
Art. 4.4. Estructura de los usos.....	94
4.4.1. Usos globales	94
4.4.2. Usos pormenorizados	94
4.4.3. Cuadro general de los usos	95
Art. 4.5. Uso residencial.....	99
4.5.1. Definición, clases y categorías	99
4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene ...	99
Art. 4.6. Uso terciario.....	102
4.6.1. Definición. Clases y categorías	102
4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene ...	103

Art. 4.7.	Uso equipamiento.....	104
4.7.1.	Definición, clases y categorías	104
4.7.2.	Condiciones particulares de habitabilidad e higiene ...	105
4.7.3.	Condiciones de aparcamiento	106
Art. 4.8.	Industria y almacenes.....	106
4.8.1.	Definición, clases y categorías	106
4.8.2.	Condiciones particulares de habitabilidad e higiene ...	106
4.8.3.	Condiciones de aparcamiento	107
4.8.4.	Otras condiciones	107
Art. 4.9.	Infraestructuras.....	108
4.9.1.	Definición, clases y categorías	108
4.9.2.	Condiciones particulares	108
Art. 4.10.	Espacios libres.....	109
4.10.1.	Definición, clases y categorías	109
4.10.2.	Condiciones particulares	109
Art. 4.11.	Aparcamientos.....	110
4.11.1.	Definición	110
4.11.2.	Condiciones particulares	110
CAPÍTULO 5°. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....		111
Art. 5.1.	Objeto y contenido.....	111
Art. 5.2.	Medición de alturas, criterios generales.....	111
Art. 5.3.	Tipología de cubiertas.....	112
Art. 5.4.	Paramentos al descubierto.....	112
Art. 5.5.	Sótanos y semisótanos.....	113
Art. 5.6.	Entreplantas.....	113
Art. 5.7.	Medición de la edificabilidad.....	113
Art. 5.8.	Medición de la superficie de ocupación.....	114
Art. 5.9.	Separación a linderos (retranqueos).....	114
Art. 5.10.	Movimientos de tierras.....	114
Art. 5.11.	Edificios fuera de ordenación.....	114
Art. 5.12.	Condiciones complementarias de las edificaciones.....	115
5.12.1.	Chimeneas de ventilación y evacuación	115
5.12.2.	Condiciones de los locales	115
5.12.3.	Portales	115
5.12.4.	Escaleras	116
5.12.5.	Entrantes, salientes y vuelos	116
Art. 5.13.	Pabellones de vigilancia.....	117
Art. 5.14.	Vallado de solares y parcelas no edificadas.....	117
Art. 5.15.	Vallado de obras.....	118
Art. 5.16.	Cerramiento de parcelas en zonas de situación acústica espe- cial (ZSAE)	118
Art. 5.17.	Rampas de garaje.....	118
CAPÍTULO 6°. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		119
Art. 6.1.	Sistema general viario.....	119
Art. 6.2.	Sistema viario local.....	120
Art. 6.3.	Dimensión transversal mínima de nuevas calles en suelo urbanizable	122
Art. 6.4.	Caminos en suelo urbanizable.....	122
Art. 6.5.	Arbolado y tratamiento de los espacios libres de uso público.....	122
6.5.1.	Arbolado	122
6.5.2.	Tratamiento de los espacios libres de uso público	123
6.5.3.	Sistemas de riego	124
Art. 6.6.	Abastecimiento de agua.....	124
Art. 6.7.	Red de evacuación.....	125

Art. 6.8. Red de suministro de energía eléctrica.....	126
Art. 6.9. Alumbrado público.....	127
Art. 6.10.Ordenanza de urbanización.....	128
Art. 6.11.Obras de urbanización en áreas de protección arqueológica....	129
CAPÍTULO 7°. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	131
Art. 7.1. Alcance y contenido.....	131
7.1.1. Responsabilidades	131
Art. 7.2. Protección medio ambiental.....	131
7.2.1. Protección medio ambiental	131
7.2.2. Residuos	132
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)	135
7.2.4. Vertidos gaseosos	136
7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria	136
7.2.6. Protección contra incendio	140
7.2.7. Desarrollo de actividades diversas	140
7.2.8. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas	140
7.2.9. Fauna y flora	142
7.2.10. Protección del suelo	142
7.2.11. Protección del medio nocturno	142
7.2.12. Reforestaciones exigibles	143
7.2.13. Medidas de eficiencia y ahorro energético	144
Art. 7.3. Protección paisajística.....	145
7.3.1. Protección del perfil del núcleo	145
7.3.2. Protección del paisaje	145
7.3.3. Protección de visualización	145
Art. 7.4. Protección del patrimonio edificado y de la escena urbana....	146
7.4.1. Composición de fachadas y edificios	146
7.4.2. Ornato de edificios	147
7.4.3. Anuncios y rótulos	148
7.4.4. Marquesinas	148
7.4.5. Faroles	148
7.4.6. Instalaciones en fachadas	149
7.4.7. Toldos	149
7.4.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos ..	149
7.4.9. Protección de arbolado	149
7.4.10. Carteles publicitarios	150
7.4.11. Instalación de terrazas y veladores	150
7.4.12. Instalación de telefonía móvil	150
Art. 7.5. Protección arqueológica.....	150
7.5.1. Legislación aplicable	150
7.5.2. Ámbito y régimen de aplicación	151
7.5.3. Áreas de protección arqueológica	151
7.5.4. Normas de actuación	155
7.5.5. Medidas generales de conservación e inspección	159
7.5.6. Difusión y fomento	159
7.5.7. Disciplina	160
CAPÍTULO 8°. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.....	161
Art. 8.1. Definición.....	161
Art. 8.2. Clases.....	161
Art. 8.3. Facultades y deberes de la propiedad del suelo.....	161
Art. 8.4. Normativa específica del suelo no urbanizable de protección..	161
8.4.1. Clase I. Espacios protegidos de régimen especial	162
8.4.2. Clase II. Otros espacios protegidos	172
Art. 8.5. Parcelaciones.....	172
Art. 8.6. Condiciones comunes de la edificación en el suelo no	

urbanizable	173
CAPÍTULO 9°. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.....	175
Art. 9.1. Definición.....	175
Art. 9.2. Subdivisión del suelo urbano.....	175
A) Suelo urbano consolidado finalista	175
B) Suelo urbano no consolidado	176
Art. 9.3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares	176
A) Suelo urbano consolidado o finalista	176
B) Suelo urbano no consolidado	177
CAPÍTULO 10°. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	179
Art. 10.1. Definición.....	179
A) Suelo urbanizable sectorizado	179
Art. 10.2. Programación y desarrollo.....	179
Art. 10.3. Planeamiento.....	179
A) Delimitación de sectores	179
B) Edificación	179
C) Parcelaciones	180
Art. 10.4. Derechos y deberes generales de los propietarios de suelo urbanizable	180
Art. 10.5. Vinculación de la ordenación grafiada.....	180
B) Suelo urbanizable no sectorizado	180
Art. 10.6. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.....	180
Art. 10.7. Determinaciones respecto de las actuaciones que requieran calificación urbanística	181
Art. 10.8. Determinaciones respecto de las actuaciones que requieran proyecto de actuación especial	181
CAPITULO 11°. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.....	183
Ordenanza 1.- Casco Histórico.....	183
Ordenanza 2.- Unifamiliar.....	187
Ordenanza 3.- Multifamiliar.....	191
Ordenanza 4.- Industrial.....	191
Ordenanza 5.- Terciario Comercial	193
Ordenanza 6.- Equipamientos.....	197
Ordenanza 7.- Espacios libres públicos.....	199
Ordenanza 8.- Servicios urbanos e infraestructuras.....	200
Anexo I.- Relación de actividades o instalaciones no permitidas.....	205

VOL.2

PARTE I.- FICHAS URBANÍSTICAS

- Áreas homogéneas en suelo urbano.....	1
- Ámbitos de actuación singular en suelo urbano consolidado (AS).....	21
- Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado (AA).....	31
- Sectores en suelo urbanizable sectorizado (SUZ).....	37
- Áreas en suelo urbanizable no sectorizado.....	81

PARTE II.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1.- Objeto, contenido y alcance.....	87
2.- Tipos y grados de protección. Clasificación de los bienes catalogados y determinaciones.....	87
2.1. Protección individualizada de elementos.....	87
2.2. Protección individualizada de parcelas.....	89
2.3. Protección de zonas urbanas.....	90
2.4. Protección de visualizaciones.....	91
2.5. Protección de yacimientos arqueológicos.....	91
3.- Definición de los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados.....	92
3.1. Obras de restauración.....	92
3.2. Obras de acondicionamiento.....	93
3.3. Obras de reestructuración.....	93
3.4. Obras de ampliación.....	94
3.5. Obras de demolición.....	94
4.- Normas de protección.....	96
4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente.....	96
4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.....	96
5.- Modificación del catálogo.....	98
5.1. Ampliación del catálogo.....	98
5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado.....	98
5.3. Modificación de las condiciones de protección.....	98
6.- Relación de bienes protegidos.....	99
7.- Fichas individualizadas del catálogo.....	101

ANEXO: MEMORIA SOBRE RECOMENDACIONES SOBRE PATRIMONIO ARBÓREO.....	163
Introducción.....	163
Árboles ornamentales para nuestros espacios arquitectónicos.....	165
La plantación y los primeros cuidados.....	167
El mantenimiento.....	169
La gestión del patrimonio arbóreo.....	169
Mantenimiento corriente, preventivo.....	169
La poda.....	171
Los árboles que nos se deben podar.....	171
Las podas que siempre deben evitarse.....	173
Las podas posibles o justificadas.....	174
La restauración de los árboles. Sustitución.....	177
Resumen final a modo de decálogo.....	178
Bibliografía básica.....	181

PARTE III.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

1. Introducción y antecedentes.....	187
2. Objetivos.....	189
3. Delimitación del ámbito de estudio.....	190
4. Propuesta de planeamiento urbanístico.....	190
4.1. Descripción de la "opción cero".....	190
4.2. Descripción de las alternativas consideradas.....	190
4.3. Memoria de ordenación.....	193
4.3.1. Planeamiento vigente.....	193
4.3.2. Planeamiento propuesto: Delimitación y clasificación de áreas o unidades de planeamiento.....	193

5.	Descripción del medio.....	194
5.1.	Análisis de las variables ambientales	194
5.1.1.	Calidad del aire: contaminación atmosférica	194
5.1.2.	Calidad del aire: contaminación acústica	197
5.1.3.	Geología y geomorfología	198
5.1.4.	Edafología	198
5.1.5.	Hidrogeología	199
5.1.6.	Hidrología	202
5.1.7.	Vegetación	203
5.1.8.	Fauna	204
5.1.9.	Paisaje	206
5.1.10.	Áreas de interés ambiental	206
5.1.11.	Vías pecuarias	207
5.1.12.	Medio socioeconómico	207
5.1.13.	Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico	207
6.	Análisis de afecciones ambientales del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle	209
6.1.	Resultados	209
6.1.1.	Análisis de incidencia sobre el medio físico derivada del Plan General y soluciones adoptadas por éste	209
6.1.2.	Análisis de la incidencia y soluciones adoptadas por el Plan General en relación a la Normativa específica de aplicación al Planeamiento de la Comunidad de Madrid	215
6.1.3.	Análisis de la incidencia y soluciones adoptadas en relación a otros elementos de Planeamiento	223
7.	Programa de vigilancia ambiental.....	226
7.1.	Informes a remitir a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	230
7.1.1.	Modelo de informe posterior a la urbanización	230
7.1.2.	Modelo de informe posterior a la edificación	231
7.2.	Informes del promotor a remitir al Ayuntamiento	232
7.2.1.	Modelo de justificante de urbanización	232
7.2.2.	Modelo de aspectos ambientales a recoger en el certificado de fin de obra	233

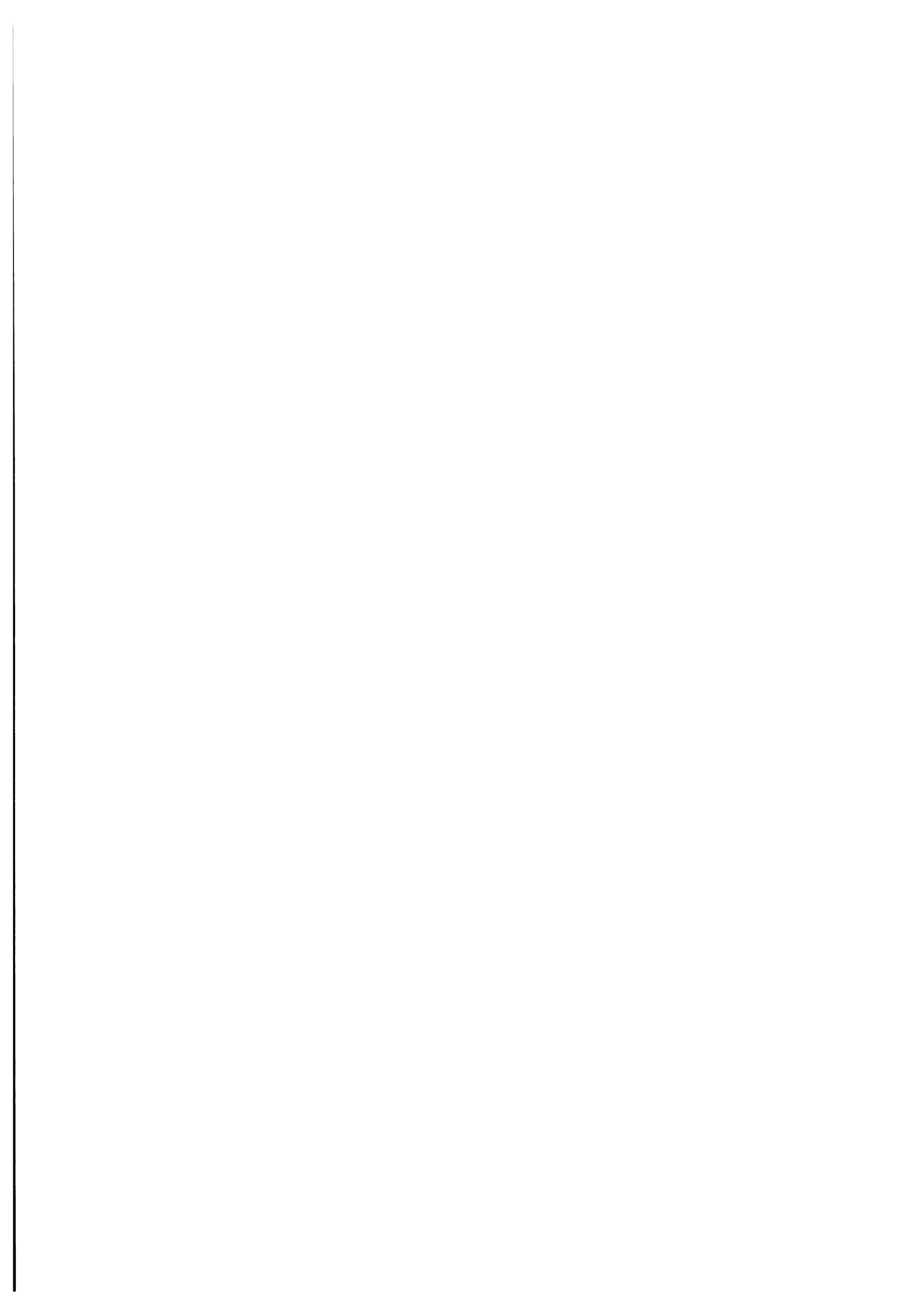
VOL.3

V. PLANOS

01.	CLASIFICACIÓN DE SUELO 1:7.500
02N.	ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
02S.	ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
04.	ESTRUCTURA GENERAL REDES PÚBLICAS E:1:4.000
06.	CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS E:1:1.000
08.	ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA E:1:10.000

PARTE I

MEMORIA INFORMATIVA



1. TERRITORIO.

1.1 USOS DEL SUELO

Productividad agrícola y ganadera.

La mayoría de la superficie total del término municipal de Serranillos del Valle está ocupada por cultivos agrícolas y secundariamente existe un aprovechamiento ganadero lanar, que aprovecha algunas parcelas de pastizal espontáneo que existen en la zona.

1.2 ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

Fuera de la zona de suelo urbano y apto para urbanizar, no existen núcleos de población, tan solo alguna edificación dispersa, en su mayoría dedicada a vivienda unifamiliar en pequeña parcela. Cabe destacar por su volumen, una fábrica de cementos situada en la margen izquierda de la carretera M-404 entre el PK 16 y 17, una nave avícola cercana a la Ctra. de Carranque (M-415) entre los PK 27 y 28 y un conjunto de viviendas en la zona norte del término sobre el arroyo del Villar.

1.3 REDES DE COMUNICACIÓN

1.3.1 CARRETERAS ACTUALES Y EN PROYECTO

La carretera M-404 constituye el viario estructurado de Serranillos a nivel regional y como elemento de conexión con los términos limítrofes de Griñón, Batres y Cubas.

La M-415 o Ctra. de Carranque, también regional, comunica Serranillos con los términos de Carranque (Toledo) y Ugena (Toledo).

Ambas carreteras constituyen claras barreras al Norte y al Este del núcleo urbano de Serranillos.

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid tiene en proyecto la M-407 que partiendo del punto de encuentro entre la M-404 y la M-415 discurre en dirección Sur-Norte por el término de Serranillos. Esta carretera podría continuar hacia el Sur hasta la N-401, proyecto que a la fecha está en estudio.

Por otra parte, el Ministerio de Fomento va a llevar a cabo la construcción de la autopista A-41, que recorrerá el término en dirección norte-sur.

DOCUMENTO APROBADO PROVISORIAMENTE
EN SESIÓN DE FOLIA EN SESIÓN
EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
El Secretario.
BD

1.3.2 VIAS PECUARIAS

Por el término de Serranillos del Valle discurren dos vías pecuarias:

- a) Vereda de Batres. Parte de Griñón y atraviesa el término en dirección Este – Oeste hasta el río Guadarrama. Su anchura legal es de 20,89 m y la real varía entre 4 y 20 m.
- b) Vereda Toledana. Coincidente sensiblemente con parte del límite del término con Cubas y una pequeña parte con Griñón. Tiene una anchura legal de 20,89 m y una real variable entre 4 y 6 m.

2. MEDIO SOCIO – ECONÓMICO

2.1. POBLACIÓN

El número de habitantes de Serranillos del Valle, según el padrón municipal de habitantes del 2001, es de 1.590, con lo que prácticamente se ha cuadruplicado la población desde 1985, año en que contaba con 401 habitantes.

Los datos sobre población de los últimos tres años son los indicados en los datos expuestos en el anexo 1.

El número de viviendas en el año 1995 era de 480, habiéndose incrementado hasta 754 en el 2001, cifra obtenida por el número de licencias de primera ocupación concedidas en los últimos 6 años. No obstante, teniendo en cuenta que en la actualidad se están ejecutando un alto número de viviendas, podemos considerar que en el año 2001 el número de viviendas llegará a la cifra de 992.

La fluctuación entre el número de habitantes entre invierno y verano es mínima, siendo la mayoría de las viviendas de primera residencia.

La desviación existente entre el número de viviendas (unas 750) y el de habitantes (1.590) se debe principalmente a las siguientes razones: existencia de un porcentaje de viviendas en el casco sin habitar, empadronamiento no realizado aun por algunos habitantes dada la reciente construcción de muchas viviendas.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENARIO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
El Secretario,
BD

Por último, el techo de viviendas con la que prácticamente se agota el suelo urbano y apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias vigentes es de unas 1.250 viviendas, que implica un techo de población estimado de 3.750 habitantes.

2.2. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS.

Tanto en el casco como en las urbanizaciones circundantes, la vivienda predominante es la unifamiliar, salvo algunas edificaciones del casco de vivienda colectiva.

En el casco la mayoría de las viviendas presentan tipología de manzana cerrada sin retranqueo aunque aparecen algunas viviendas unifamiliares aisladas y algunas en hilera.

Fuera del casco la tipología de viviendas es aislada y pareada casi exclusivamente, lo que origina una trama muy homogénea.

2.3. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Según el "Directorio de Unidades de Actividad Económica de la Comunidad de Madrid de 1.999" Serranillos cuenta con 32 unidades locales y 114 ocupados que clasificados por actividad arrojan la siguiente distribución

	UNIDADES LOCALES	OCUPADOS
Industrias manufactureras	4	20
Construcción	4	44
Comercio	9	19
Hostelería	5	8
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	2	3
Intermediación financiera	1	
Actividades inmobiliarias	4	15
Administración pública, defensa y seguridad social	1	3
Actividades sanitarias y veterinarias	1	1
Otras actividades sociales y de servicios	1	1
TOTAL	32	114

El inicio de las primeras actividades data de 1.980

7

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA **27 FEB 2006**
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
 El Secretario.

BD

3. MEDIO URBANO.

El gran aumento de población de los últimos años así como el previsto en los próximos dado el rápido desarrollo del planeamiento vigente, hace prever una alta capacidad de suelo residencial en el nuevo planeamiento. De igual forma, la alta demanda de suelo industrial, que ha agotado los suelos calificados para ese uso, hace pensar que la actividad industrial en Serranillos podrá crecer rápidamente, equilibrando el fuerte crecimiento residencial.

3.1. ESTRUCTURA URBANA.

El tejido urbano de Serranillos del Valle se organiza básicamente desde el casco antiguo que se ve rodeado de urbanizaciones que ocupan la mayor parte del suelo urbano del término.

Como unidad independiente se encuentra el polígono industrial, sin conexión directa con la zona residencial.

Casco Antiguo.

Se organiza a partir de la Plaza de España y la Plaza del Puerto, comunicadas entre sí y a las que llegan la mayoría de las calles de trazado irregular, acorde con el trazado de antiguos caminos.

Esta organización crea una trama viaria de cierta riqueza, sobre la que se apoyan pequeñas viviendas unifamiliares y colectivas de una y dos alturas y algunas zonas verdes de nueva creación.

Vivienda unifamiliar aislada.

Alrededor de esta primera línea perimetral del casco urbano, aparece una segunda, cuya geometría, más compleja, incluye aquellas construcciones, que de manera esporádica han ido completando los limes del casco antiguo, extendiéndose como crecimiento natural.

Esta tipología, similar en todo el perímetro consolidado, se agrega de dos modos diferentes: Agrupaciones dispersas, como primer sistema de asentamiento de la vivienda aislada, de modo natural, aproximándose a lo ya edificado. Sucede a lo largo de la

MUNICIPIO DE SERRANILLOS DEL VALLE
COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
EN SESIÓN DEL PLENO EN SESION
DE FECHA 28 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
BD

de penetración: calle San Juan, paseo de la Ermita, calle del Huerto y calle Mayor; y cerrando los caminos de borde del casco: calle del Alamillo y calle de las Acacias.

Urbanizaciones.

El otro gran apartado de los tejidos consolidados lo constituyen fundamentalmente las llamadas "urbanizaciones" consolidadas.

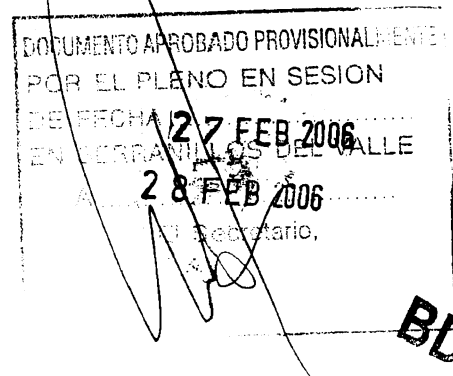
El conjunto de las "urbanizaciones" no constituye en sí un área homogénea, puesto que comprende tipologías urbanas y edificarais de distinto signo.

Vivienda unifamiliar aislada agrupada en urbanizaciones.

Dentro de éste separaremos aquellas que por sus dimensiones y proximidad con el casco juegan un papel muy distinto a las que desde su origen se han desarrollado de modo independiente.

1. Del primer grupo, las que se desarrollan en la calle de los Rosales y la calle de los Valles, y la de la calle del Tejar, ya han sido absorbidas por el crecimiento natural del recinto urbano, formando parte de su paisaje y desdibujando de modo correcto los límites del recinto histórico.
2. El segundo grupo de vivienda unifamiliar aislada en urbanizaciones, lo constituye el mayor crecimiento del municipio desde los años 70, en dos grandes urbanizaciones que nada dependen del original centro histórico, colgándose de la carretera M-404. Son las urbanizaciones La Sierra y La Pradera.

La mayor problemática que plantean este tipo de asentamientos, son debidos principalmente al alejamiento del casco, y la problemática que plantea la localización de las cesiones correspondientes y su posible dispersión, a sus dimensiones, que comparativamente con éste son muy grandes, y a los espacios intersticiales que las separan del recinto central. Es un punto muy importante para reconsiderar el crecimiento de Serranillos en su tendencia actual.



3.2. USOS URBANOS DEL SUELO.

3.2.1 RESIDENCIAL.

El techo de viviendas con la clasificación de las Normas vigentes es de 1.250, sobre una superficie de suelo urbano de 11 Ha, supone una densidad global de 11,36 viviendas por hectárea.

3.2.2 INDUSTRIAL.

El uso industrial se localiza casi íntegramente en el sector que se ha desarrollado recientemente junto a la carretera de Carranque. Cerca del casco aparecen algunas edificaciones aisladas de poca entidad.

El polígono industrial tiene una capacidad para 100 naves, aunque la demanda es muy superior.

En la actualidad se encuentran edificadas un alto porcentaje de parcelas, habida cuenta del reciente desarrollo del polígono, por lo que presumiblemente estará completamente desarrollado en un corto periodo de tiempo.

3.2.3 EQUIPAMIENTOS.

Serranillos cuenta con los siguientes equipamientos así como las superficies de suelo asociadas a los mismos:

Equipamiento	Superficie de suelo (aproximada)
Casa de la cultura	1925
Casa de niños	
Centro polivalente	
Ayuntamiento	196
Cementerio	3660
Parroquia de San Nicolás	720
Consultorio	512
Aula gimnasio	
Farmacia	--
Pista de fútbol sala	1200
Residencias de ancianos	1900
Total	10.113

* No está incluido el cementerio ubicado en el camino de la ermita.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
El Secretario,

Además, cuenta con varias parcelas repartidas por el centro, de pequeño tamaño y de escasa utilidad dada su dispersión, a excepción de las ubicadas en el sector residencial, donde se prevé la ejecución de un edificio de uso docente.

La superficie total de suelo de equipamientos es de 69.210 m², a techo de las Normas Subsidiarias vigentes, incluyendo el equipamiento deportivo existente junto a la M-415

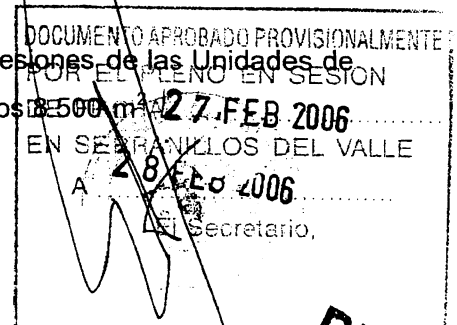
3.2.4 ACTIVIDADES TERCIARIAS.

Las actividades terciarias se limitan a pequeños comercios y oficinas ubicadas en el centro urbano, no existiendo zonas específicas de comercio u oficinas ni centros hoteleros.

3.2.5 ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Serranillos cuenta con los siguientes espacios libres:

- 1- Paseo de la Pradera. Eje verde municipal de Serranillos creado siguiendo el trazado del arroyo del Huerto. Recorre el suelo urbano en dirección Este – Oeste, con una longitud de unos 1.600 m.
- 2- Zona verde del Alamillo, siguiendo el trazado de dicho arroyo, al sur del suelo urbano. Lleva dirección Este – Oeste con una longitud de 500 m y una superficie de 22.350 m².
- 3- Zona verde del SAU 1. Las zonas verdes de cesión se distribuyen, aparte de la zona correspondiente al Paseo de la Pradera, en dos zonas diferenciadas, la que se apoya en la C/ de los olmos de 14.125 m² y otra de protección junto a la Ctra. de Carranque de 5.300 m².
- 4- Zonas de protección de la M – 404. Corresponde a cesiones de las Unidades de Ejecución 0, 1, 2, 3 y 4, con una superficie total de unos 8.500 m².



5- Pequeñas zonas verdes urbanizadas de forma dispersa por el suelo urbano. Destacan las ubicadas en C/ Madrid C/V C/ Galicia, la apoyada en la C/ Arroyo del Huerto y parque en la C/ del Río, de cesión del APD1. Totalmente una superficie de unos 4.500 m².

6- Zona verde al sur del núcleo, con tratamiento de parque urbano, de 38.061 m².

En resumen, la superficie total de zonas verdes existentes es de 130.000 m², que supone un estándar de 34,67 m²/ hab. sobre un techo de 3.750 habitantes estimado sobre las NN.SS. vigentes.

3.3. SERVICIOS BÁSICOS.

3.3.1 AGUA.

Serranillos del Valle se abastece de agua procedente de pozos de captación. Cuenta con un depósito de agua ubicado en la confluencia de las calles Almendros y de los Olmos. Desde dicho depósito se organiza una red principal en forma de anillo en su mayoría de fundición de diámetros 150 y 200 mm, tal como se indica en el plano de "Red Básica de Agua".

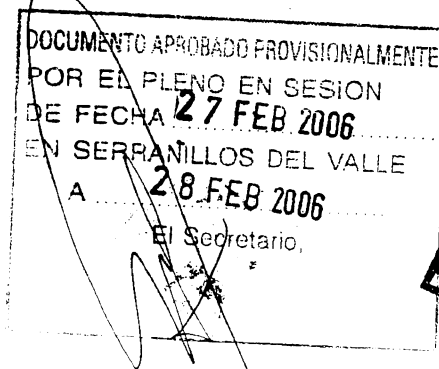
Las redes de abastecimiento de agua de las urbanizaciones que han desarrollado las NN.SS. se han ejecutado con normativa del Canal de Isabel II.

3.3.2 SANEAMIENTO.

Al día de hoy, Serranillos vierte la mayor parte de las aguas residuales al arroyo del Huerto, por cuyo cauce se canaliza la red principal del municipio. Se encuentra en construcción una Estación de Aguas Residuales promovida por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, que se ubicará en la confluencia del Arroyo del Huerto y el Arroyo Grande.

El polígono industrial vierte al Arroyo Grande a través de una depuradora ubicada junto a dicho arroyo.

El diseño de la red se indica en el plano denominado "Red Básica de Saneamiento".



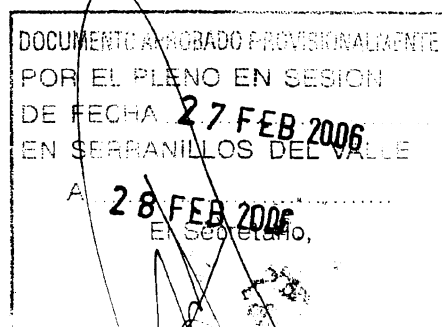
3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA.

El suelo urbano es atravesado por varias redes aéreas de Media Tensión de 15 kv, tal como se recoge en el plano de "Líneas de Alta Tensión", algunas de las cuales se han enterrado a su paso por los nuevos desarrollos. Existe una línea de Alta Tensión que discurre en dirección Este – Oeste, al sur de los desarrollos previstos en SNU.

3.3.4 RESIDUOS SÓLIDOS E INERTES.

Actualmente la gestión de residuos sólidos e inertes se realiza a través de varias empresas contratadas que se detallan a continuación:

- Recogida de bolsa de resto, envases y papel y cartón: la empresa que realiza la recogida es URBASER, S.A., mediante contenedores de 800 l de capacidad.
- Recogida de envases: se lleva a cabo por la empresa Urbaser, S.A., a través de contenedores de 800 l de capacidad.
- Recogida de papel y cartón: se lleva a cabo mediante dos contratadas: URBASER, S.A., mediante contenedores de 800 l, y CARPA,S.A., mediante contenedores tipo Iglú, de 3 m3.
- Recogida de vidrio: el municipio tiene firmado convenio con Ecovidrio. La empresa que realiza la recogida es RECYCLING HISPANIA, S.A.
- Recogida de restos vegetales puerta a puerta: se recogen puerta a puerta por un camión compactador.
- Recogida de muebles y enseres: se recogen puerta a puerta.
- Recogida de pilas usadas: la realiza la empresa concesionaria para esta recogida en la Comunidad de Madrid (TPA, S.A.).
- Recogida en punto limpio: el municipio cuenta con un punto limpio para aquellos residuos que no pueden depositarse en el contenedor de urbanos. Para ello cuenta con tres contenedores de 8 m3 para recoger residuos vegetales, inertes y voluminosos.



4. AFECCIONES.

Cabe destacar la siguiente normativa urbanística general de rango superior al planeamiento municipal, con la reciente aprobación de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid:

a) Legislación Estatal

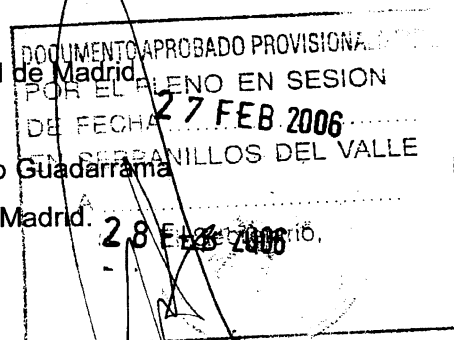
- Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2159/1976
- Reglamento de gestión Urbanística de la Ley del suelo. R.D. 3288/1976
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del suelo. R.D. 2187/1976
- Ley 6/1998 Sobre Régimen del suelo y Valoraciones (modificado por RDL 4/2000)
- Artículos vigentes del T.R.L.S. 1992

b) Legislación Comunitaria:

- Ley 9/1995 Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, solo los títulos II, III y IV.
- Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

c) Otras afecciones:

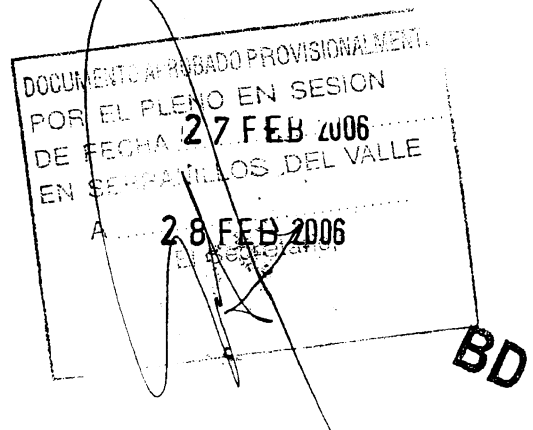
- PRET. Actualmente en ejecución, el desarrollo de este instrumento ya condiciona el crecimiento futuro del término, sobre todo en lo referente a la delimitación de espacios de interés regional, que se organiza sobre elementos de interés ambiental como arroyos, zonas de vegetación, fauna, flora o arbolado relevante, que conforman una red supramunicipal de corredores ambientales.
- Red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid
- Zonas arqueológicas protegidas
- Parque regional del curso medio del Río Guadarrama
- Red de carreteras de la Comunidad de Madrid.



Como condicionantes del posible desarrollo futuro nos encontramos algunos elementos fundamentales de la estructura general del territorio como son:

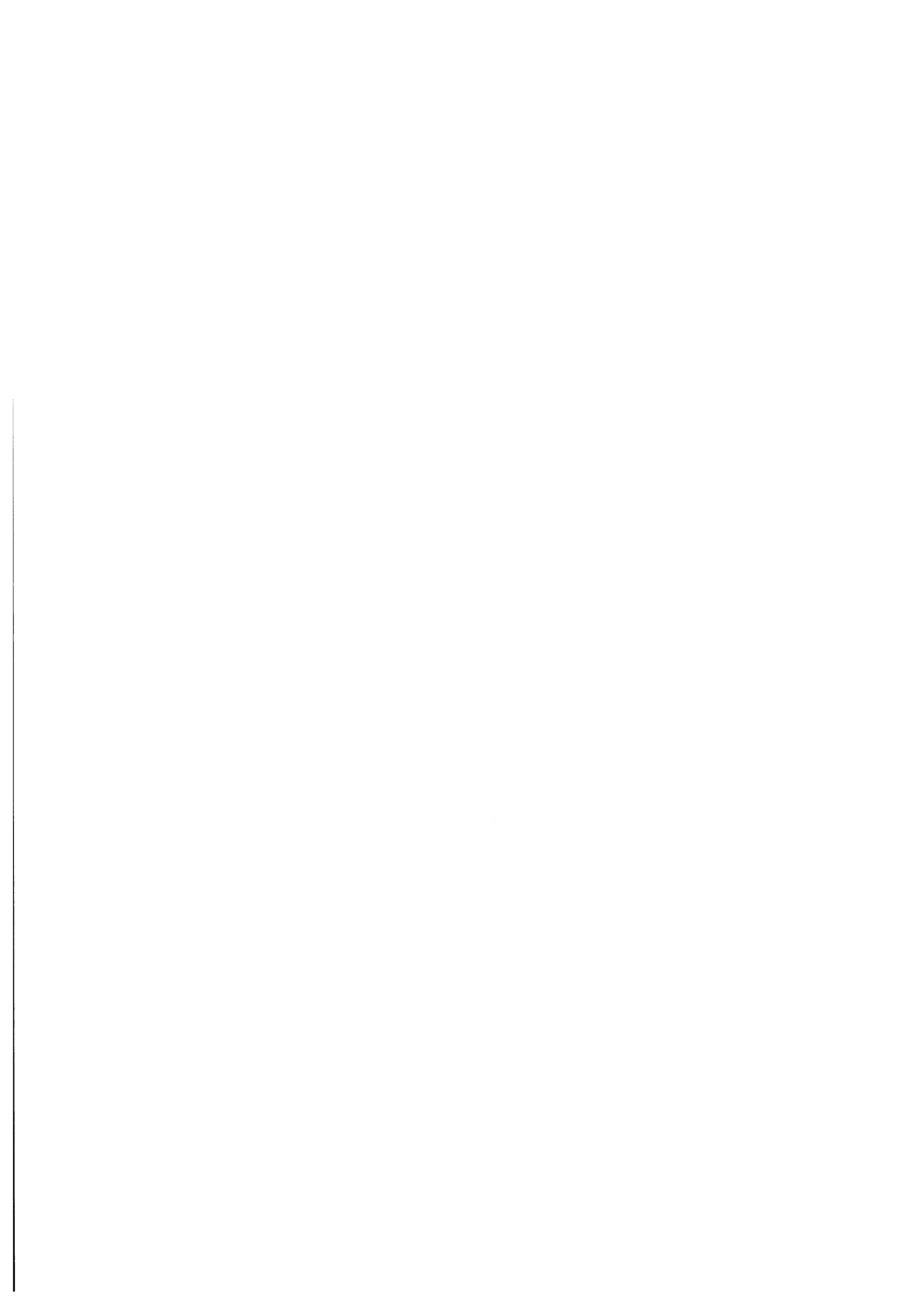
- Carretera M-404 por el Norte.
- Carretera M-415 por el Este
- Zona de interés arqueológico en el extremo Sureste del término
- Arroyo del prado y vereda del camino de Batres por el suroeste
- Término de Batres por el oeste, coincidiendo con la delimitación del Parque Regional del Guadarrama

Estos elementos constituyen los límites naturales a tener en cuenta por el Plan General para la ordenación de los nuevos suelos propuestos para el futuro crecimiento del núcleo urbano de Serranillos del Valle.



PARTE II

MEMORIA DE ORDENACIÓN



1. OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

En base al contenido de la información urbanística y sus anexos se establecen una serie de objetivos generales para la ordenación del territorio de Serranillos del Valle, que servirán de base para las diferentes alternativas adoptadas.

Dichos objetivos definidores de la propuesta son:

a) Medio físico.

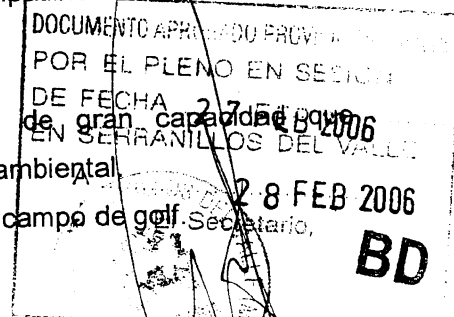
- Asunción de los elementos fundamentales estructurantes del territorio, en concreto la carretera M-404, la carretera M-415, la red de Arroyos y vías pecuarias, las zonas delimitadas del Parque Regional del Río Guadarrama, la reserva de suelo de interés arqueológico al sur y oeste del término, etc., como los principales condicionantes del desarrollo propuesto.
- Incorporación de las determinaciones del Estudio de Análisis Ambiental que se incorpora como anexo a la ordenación propuesta.

b) Infraestructuras y comunicaciones.

- Previsión de bandas de protección de las carreteras regionales.
- Enterramiento de líneas aéreas de Media Tensión que atraviesan los desarrollos previstos.
- Resolución integral de la Red de Saneamiento General de la población existente y futura, incluyendo los emisarios generales y la EDAR.
- Mejora de la red de abastecimiento de agua, mediante el suministro por parte del Canal de Isabel II.
- Mejora de la red de vertidos del polígono industrial existente, con previsión de futuro de vertido a la EDAR.
- Jerarquización del viario creando vías ajardinadas que potencien el uso peatonal y de bicicletas como medios de transporte interior compatible con el motorizado.

c) Zonas verdes y equipamientos.

- Dotación de espacios libres y de equipamiento de gran capacidad que desahoguen la trama urbana y den calidad de vida y ambiental.
- Creación de un equipamiento deportivo específico para campo de golf.



d) Medio urbano.

- Adopción de un modelo territorial que regularice la dispersión existente, ordenando los espacios vacíos y los de borde.
- Jerarquización de la trama edificatoria dando cabida a tipologías alternativas a la de vivienda unifamiliar aislada y pareada.
- Mejora del casco antiguo, protegiendo las áreas ambientales y potenciando la calidad arquitectónica de las edificaciones y de la urbanización.

e) Usos del suelo.

- Creación de nuevo suelo industrial para cubrir la gran demanda existente para este tipo de suelo. Regulación de la nueva industria a implantar como verdadera industria limpia, entre el polígono existente y las tramas residenciales.
- Establecimiento de usos terciarios y de servicio a carreteras al este de la carretera M-415, separados del núcleo residencial.
- Incorporación de usos residenciales unifamiliares y multifamiliares de baja densidad como usos predominantes en el desarrollo propuesto, tanto de vivienda libre como de protección.

f) Patrimonio arqueológico.

- Conservación del Patrimonio Arqueológico planteando un desarrollo que sea respetuoso con el patrimonio procurando la no afectación del mismo¹.

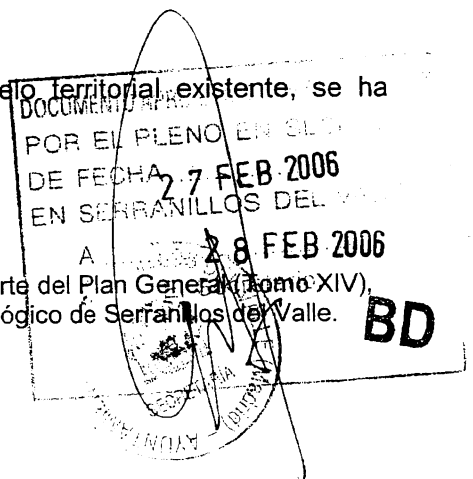
2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

A partir de los objetivos generales de ordenación se han desarrollado las siguientes alternativas de ordenación:

OPCIÓN CERO:

A partir del estudio de los distintos aspectos del modelo territorial existente, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

¹ Se ha realizado un proyecto arqueológico específico que forma parte del Plan General (Tomo XIV), donde se recogen las medidas de protección del patrimonio arqueológico de Serranillos del Valle.



El modelo territorial existente que coincide prácticamente con el definido por las Normas Subsidiarias vigentes, plantea una ordenación del territorio basada en crecimientos residenciales unifamiliares homogéneos así como en la implantación de un polígono industrial aislado sin conexión con la trama residencial. Se integran, como espacios ajardinados, los arroyos que atraviesan las zonas urbanizadas. No se plantea la jerarquización del viario, lo que unido con la uniformidad tipológica trae consigo una falta de carácter a nivel perceptivo en la trama urbana. Por otra parte, los bordes urbanos no quedan claramente marcados sino por el contrario bastante disgregados, "sugiriendo" nuevos crecimientos que ordenen estas zonas.

A) ALTERNATIVA 1.

Se propone un crecimiento principalmente hacia el suroeste hasta el arroyo del Prado y la carretera M-415, distribuyendo usos residenciales e industriales en torno a un viario general.

Hacia el este se propone un crecimiento residencial de escasa entidad con una vía de cierre.

B) ALTERNATIVA 2.

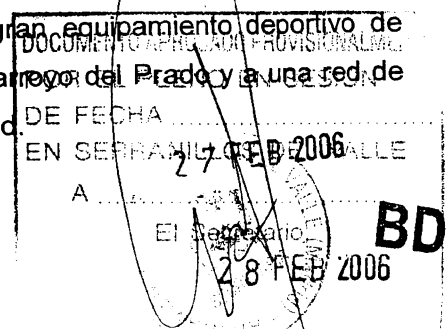
Respecto a la alternativa 1 se organiza un viario estructurante más coherente que recoge los diversos crecimientos. Se crea un gran espacio libre central y un mayor crecimiento residencial que integra los arroyos y el olivar de la Pradera. Se introduce un espacio libre deportivo al sur del Arroyo del Prado.

C) ALTERNATIVA 3.

Se modifica, respecto de la alternativa 2, el trazado de la vía interior estructurante que bordeaba los crecimientos hacia el oeste y el sur, recogiendo un crecimiento industrial hacia el sur del polígono existente, que se implanta bajo el arroyo del Prado y es atravesado por el camino de Batres. Dicho viario termina en una rotonda propuesta en la M-415. Se incluye en esta alternativa un suelo de servicios junto a la carretera M-415, lindando con el término municipal de Grifón.

D) ALTERNATIVA 4.

En la alternativa propuesta se da cabida a un gran equipamiento deportivo de carácter supramunicipal (campo de golf) al sur del arroyo del Prado y a una red de espacios libres y de equipamientos de gran capacidad.



La red viaria se establece igual que en la alternativa 2, evitando los suelos industriales al sur del arroyo del Prado (suelos de interés arqueológico).

Los suelos de servicios se mantienen junto a la carretera M-415, contemplando una gran franja de suelo de reserva para la futura ampliación de la M-407 en el límite del término.

Se amplía el crecimiento industrial hacia el norte y el oeste, separándolo de los usos residenciales con grandes espacios libres y viario.

El déficit de suelo residencial que provoca este crecimiento industrial se compensa con un nuevo suelo que se organiza hacia el oeste, dando carácter a esta zona, que en las restantes alternativas quedaba sin resolver.

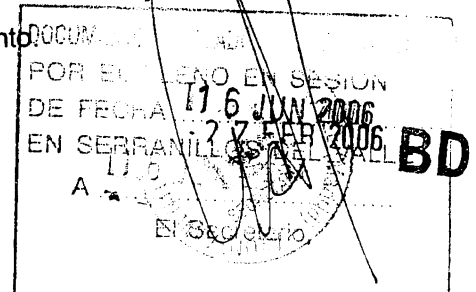
Se reserva una zona estratégica del nuevo crecimiento para el establecimiento de una reserva de suelo de vivienda protegida supramunicipal.

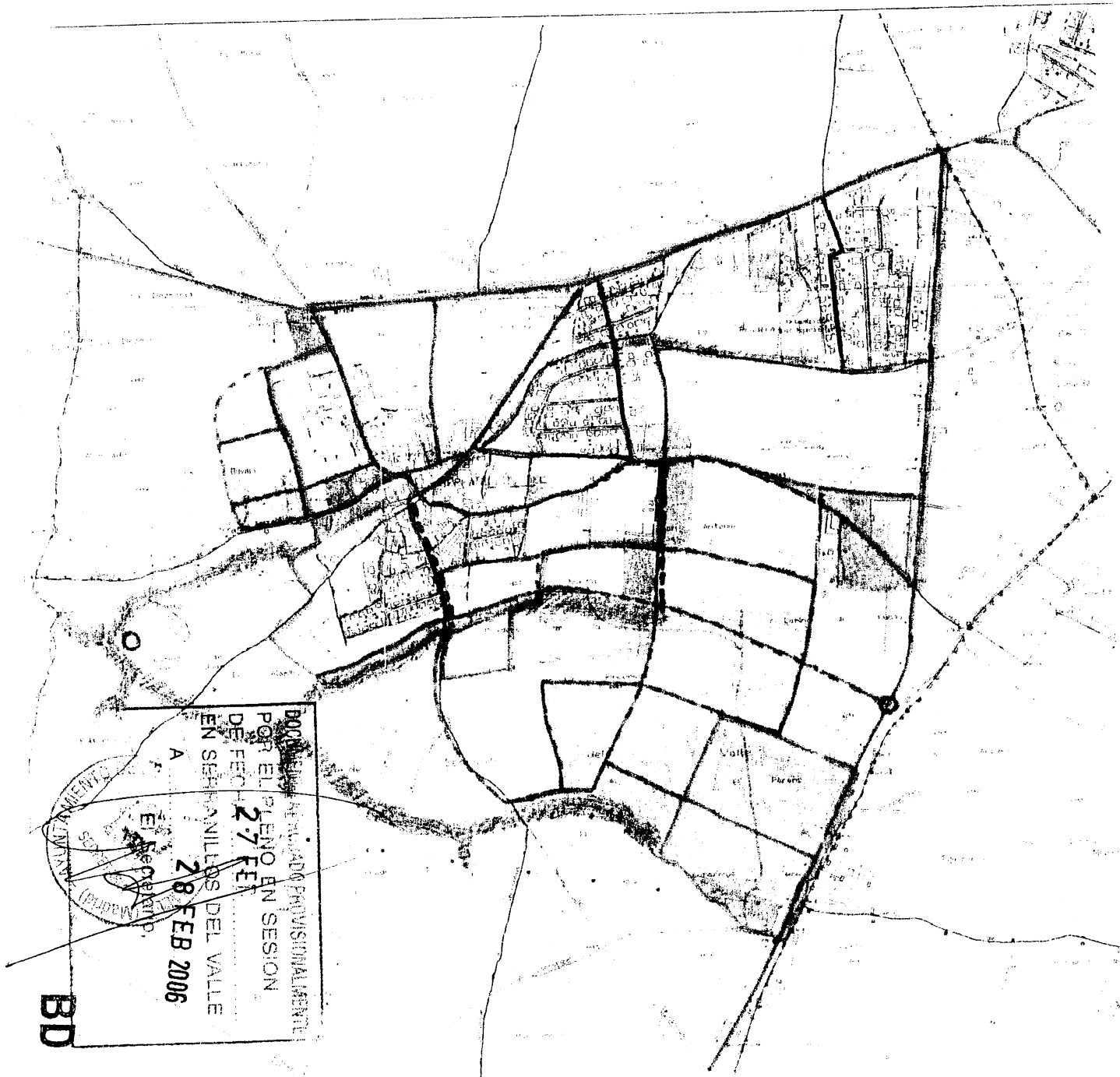
E) ALTERNATIVA 5.

Las alternativas anteriores eran las manejadas para el documento de Avance del Plan General. La aparición del proyecto de la futura Autopista de Peaje de Toledo AP-41, así como las observaciones y consideraciones establecidas por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental en el Informe Previo de Análisis Ambiental, han supuesto una serie de modificaciones a la Alternativa 4, convirtiéndola en Alternativa 5 que resulta la más adecuada y por tanto, la alternativa elegida como modelo de desarrollo del Plan General de Serranillos del Valle. Esta Alternativa 5, se conforma con la 4 más los cambios siguientes:

- En el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado, situado entre la Carretera M-415 y los límites del término de Serranillos con los de Griñón y Cubas de la Sagra (denominado SUZ NS1), se extiende también al límite sureste la condición de desarrollo de disponer una franja de 60 m de suelo destinado a zonas verdes y espacios libres.

- Se modifica el viario que rodea los sectores residenciales de Suelo Urbanizable Sectorizado denominados SUZ R1, SUZ R2 y SUZ R3, y se redistribuyen sus Redes Generales de Zonas Verdes y Equipamiento.





PROPUESTA DE ORDENACION

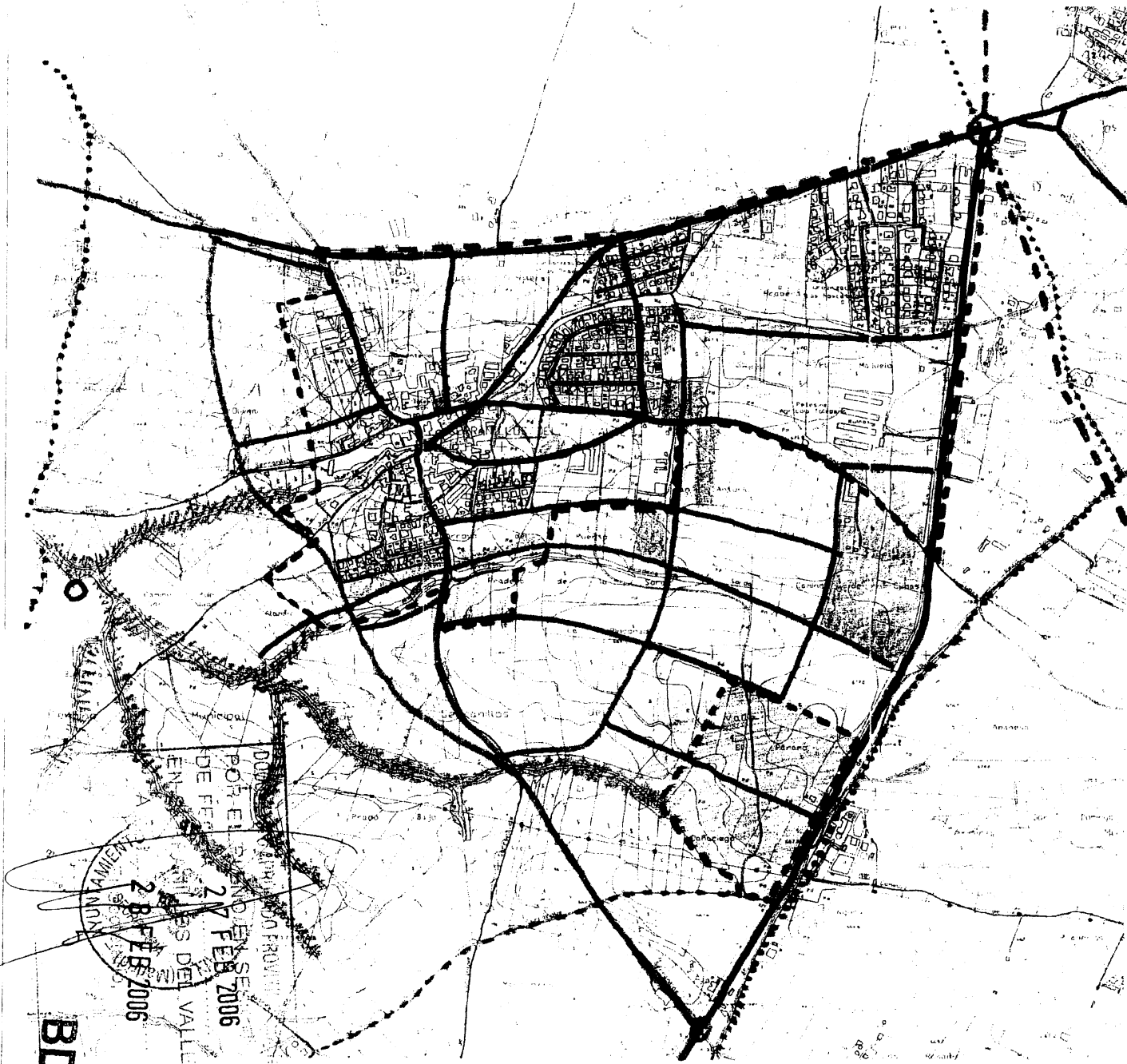
- RED VIARIA PRINCIPAL
- - - RED VIARIA SECUNDARIA
- LIMITE DEL TERMINO
- LIMITE SUELO URBANO Y URBANIZABLE NNSS 95
- RESIDENCIAL NNSS 95
- RESIDENCIAL PROPUESTO
40Ha - 1000 VIVIENDAS
DENSIDAD = 25 VIV/Ha
- INDUSTRIAL
NNSS 95 = 14 Ha
PROPUESTO = 6 Ha
- TERCARIO
NNSS 15 = 1 Ha
PROPUESTO = 2 Ha
- EQUIPAMIENTO
- ZONAS VERDES
- PROTECCION DE CAUCES
- ESTACION DE PURADORA

	NNSS 95	PROPUESTA
SUELO URBANO CONSOLIDADO	62 Ha	7134
DESARROLLO	37 Ha	51
SUELO URBANIZABLE	35 Ha	
TECHO VIVIENDAS	1320 viv	2320 viv
TECHO HABITANTES	3000 habit	6000 habit

ALTERNATIVA 1

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHAS 27 FEB
 EN SEÑALES DEL VALLE
 28 FEB 2006
 A
 EL SEPTIMO
 DE
 EL SEPTIMO

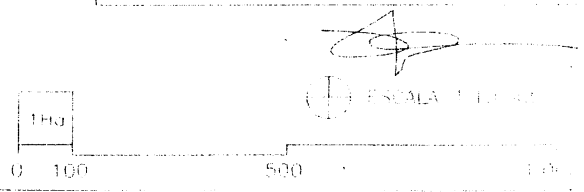
BD



- LEGENDA**
- LIMITE DEL TERRITORIO
 - RED CARRIA EXTERNA
 - RED CARRIA LOCAL (ESTR)
 - RED CARRIA URBANA (ESTR)
 - - - LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO (Nº 30, 1995)
 - [Pattern] RESIDENCIAL Nº 30, 1995 (1995)
 - [Pattern] RESIDENCIAL PROPUESTO (Nº 30) DEPENDENCIA DE VIVIENDA
 - [Pattern] INDUSTRIAL Nº 30, 1995 (1995)
 - [Pattern] INDUSTRIAL PROPUESTO (20 Hq)
 - [Pattern] TERCARIO COMERCIAL (20 Hq) VÍSCOS Nº RESUBEN (CALC)
 - [Pattern] EQUIPAMIENTO
 - [Pattern] ZONAS VERDES INTERIORES (20 Hq)
 - [Pattern] ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS (20 Hq)
 - [Pattern] PROTECCION DE CAUCES
 - LOCALIZACION 2ª ESTACION DE FERROCARRIL

INDICADORES

SUELO URBANO CONSOLIDADO	62 Hq	13,4%
SUELO URBANO DESARROLLO	37 Hq	6,0%
SUELO URBANIZABLE	35 Hq	6,0%
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	4 Hq	0,7%
TECHO DE VIVIENDAS	13.000	13,4%
TECHO DE HABITANTES	3.000	6,0%



DOBRO DNEROVNI
 POH EL DNEROVNI SE
 DE FERROVNI
 EN EL VALLE
 28 FEB 2006
 27 FEB 2006
BD

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

Lo que denominamos Modelo Territorial queda definido a partir de las redes de comunicaciones e infraestructuras y sus zonas de protección, de equipamiento comunitario y de espacios libres de uso y dominio público, que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

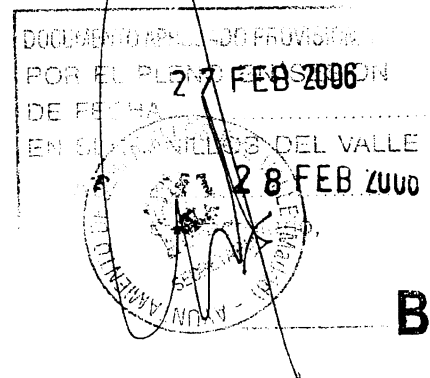
A) RED DE COMUNICACIONES

Comprende en primer lugar las carreteras regionales M-404 y M-415 que estructuran el municipio en su conjunto. Las zonas de protección de estas carreteras se dimensionan en base a la protección acústica necesaria y constituyen verdaderas redes generales de infraestructuras, capaces de albergar, además, canalizaciones de infraestructuras eléctricas, de abastecimiento de agua, etc., tanto generales como supramunicipales.

A partir de estas vías se estructura la ordenación propuesta. Las conexiones con la red viaria supramunicipal son las siguientes:

M-404: se accede actualmente por dos puntos. En la propuesta del P.G. se mantiene uno de ellos tal como es actualmente y de potencia y mejora el segundo de ellos (el oeste) con la creación de una rotonda que facilite todas las maniobras. Esta rotonda ya está ejecutada por la D.G. de Carreteras.

M-415: actualmente se producen tres conexiones con esta carretera: una para el sector industrial y dos coincidiendo con los viarios que delimitan por el norte y el sur el sector 1, actualmente en fase de urbanización. Se plantea el problema de los giros a izquierdas. En la propuesta del P.G. se proyecta una gran rotonda como acceso principal por esta carretera, que puede dar servicio, mediante las correspondientes vías de servicio a los sectores con una conexión más segura para los conductores que la utilicen.



El viario general primario, se resuelve con la incorporación de dos vías principales: una que recoge todos los desarrollos del suelo urbanizable, de gran anchura para albergar tráfico motorizado, peatonal y de bicicletas y otra, en dirección este-oeste desdoblada a ambos lados de la zona verde que integra el arroyo de la Pradera. Estas vías son elementos de orientación para "entender" la trama urbana del municipio.

El segundo orden viario se compone de una serie de vías: unas que comunican los nuevos sectores con la trama existente y otras que constituyen las vías principales de dichos ámbitos.

Para la red local se propone un viario interior, no vinculante, para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado que analizará y completará el oportuno instrumento de desarrollo de cada sector.

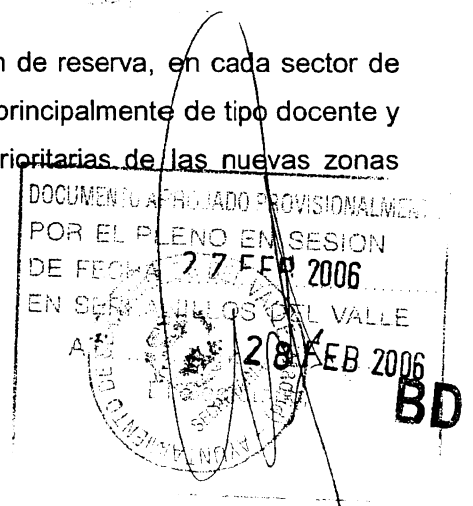
Por último, se propone una reserva de suelo para la futura duplicación de la carretera M-404, reserva de suelo que se ubica al norte de la carretera actual.

B) RED DE EQUIPAMIENTO

Frente a la dispersión de la red de equipamientos de las NN.SS., la propuesta del P.G. consiste en la implantación de grandes bloques de suelo para equipamiento, principalmente deportivo y educacional, reservando otras zonas de equipamiento sin uso definido que pueda albergar, según las necesidades concretas del municipio en el futuro, usos religiosos, culturales, sociales, institucionales, etc.

En el punto 4 de la presente memoria se justifica la dotación de la red general de equipamiento de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 36 de la LS 9/2001.

La red de equipamiento se completa con la previsión de reserva, en cada sector de suelo urbanizable de suelo de equipamiento interior, principalmente de tipo docente y deportivo, capaces de satisfacer las necesidades prioritarias de las nuevas zonas residenciales.



C) RED DE ESPACIOS LIBRES

Se compone de suelos públicos destinados a parques así como los destinados al ocio cultural o recreativo (art. 25C del RP)

A nivel general, se propone un gran espacio destinado a parque público junto al ya existente al sur del suelo urbano. Así se crea un verdadero parque urbano de servicio a la totalidad del municipio. Por su tamaño, (aproximadamente 10 Has), puede albergar usos deportivos y de ocio complementarios.

Por otra parte, los suelos de afección de cauces se integran dentro de la trama como zonas verdes que en lo posible respeten la morfología de dichos elementos. Dichas zonas verdes incluyen tanto la zona de Dominio Público Hidráulico (red pública ya existente), como las adyacentes, formando entre ambas una red de espacios libres de gran entidad.

En la zona oeste del suelo urbanizable, entre los sectores 1, 2 y 3 se crea una zona verde lineal que sirve de transición entre las viviendas existentes y los nuevos desarrollos.

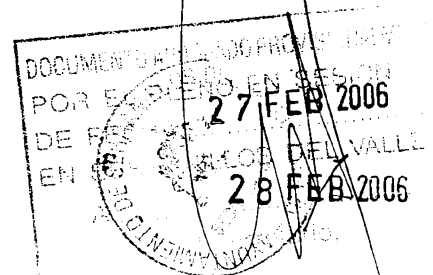
La justificación de la dotación de zonas verdes en relación con el art. 36 de la LS 9/2001 se establece en el punto 4 de esta memoria.

D) RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Dentro del conjunto de infraestructuras que proporcionan a la ciudad y su desarrollo los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento de la totalidad de usos y actividades se señalan aquellos, que por su carácter general denominamos básicas.

- SANEAMIENTO.

Como elemento principal se encuentra la Estación Depuradora, en fase de ejecución, en el extremo sur-oeste del desarrollo urbano, junto a la confluencia de los arroyos grande, del Huerto y del Mazarrón. Asimismo, se encuentra en ejecución la construcción de un emisario que comunica la EDAR con los actuales vertidos del suelo urbano al arroyo del Huerto.



La red general de saneamiento existente se ubica coincidiendo con el trazado del arroyo del Huerto, elemento topográficamente idóneo para la evacuación de casi la totalidad del suelo urbano.

Dada la existencia de una red de cauces que, respetando su morfología, se integran en el desarrollo, puede asegurarse la solución de saneamiento por gravedad de la totalidad de los suelos existentes y los propuestos.

Dentro de las previsiones del P.G. se encuentra la de solucionar convenientemente el vertido del polígono industrial.

En cuanto a las características de la red existente cabe señalar que es de tipo unitario y de dimensiones suficientes para dar servicio a las vías y edificaciones existentes.

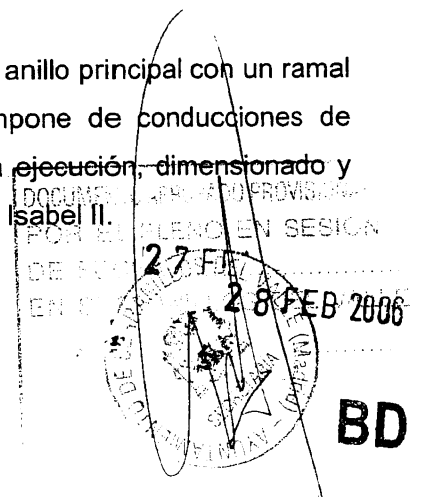
En las redes de los nuevos desarrollos se plantea una red separativa con vertido de las aguas pluviales a la red de arroyos, justificando la capacidad de los mismos para la incorporación de las aguas pluviales que se generen.

En el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, volumen VI del Plan General, se recogen de forma pormenorizada las características de la red de saneamiento existente y la propuesta para los nuevos desarrollos.

De acuerdo con el informe de la red de saneamiento y depuración del Canal de Isabel II se ha clasificado el suelo necesario para la ampliación de la EDAR existente, a fin de garantizar la evacuación de las aguas residuales de la totalidad de los suelos urbanos actuales y de los suelos urbanizables de los nuevos desarrollos.

- ABASTECIMIENTO.

La red existente se compone a grandes rasgos de un anillo principal con un ramal inferior que lo comunica. En su mayoría se compone de conducciones de fundición, con características técnicas, en cuanto a ejecución, dimensionado y materiales, de acuerdo con la normativa del Canal de Isabel II.



El abastecimiento se consigue mediante tres pozos de captación y bombeo que conducen el agua hasta el depósito situado en el extremo sur-oeste del sector 1.

El abastecimiento de los desarrollos propuestos por el P.G. se va a llevar a cabo mediante la suscripción del correspondiente convenio para la gestión de la red por parte del Canal de Isabel II, a partir del oportuno Plan Director de Abastecimiento de Agua.

Se propone en el P.G. la incorporación de redes de abastecimiento alternativas de agua no potable reciclada para riego.

En el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, volumen VI del Plan General, se recogen de forma pormenorizada las características de la red de abastecimiento existente y la propuesta para los nuevos desarrollos.

De acuerdo con el Informe de abastecimiento del Canal de Isabel II se han clasificado como redes públicas los suelos por los que discurren las arterias de aducción de agua y que van a garantizar el suministro de la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado. La ejecución y cofinanciación de las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua se llevarán a cabo en la Adenda al convenio de gestión a suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle y el CYII.

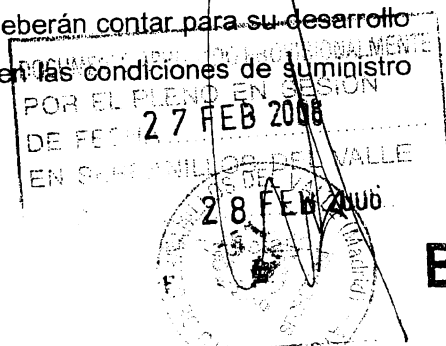
- ENERGÍA ELÉCTRICA.

El suministro de energía eléctrica corre a cargo de la compañía suministradora Iberdrola.

No existen redes de alta tensión aéreas que atraviesen el suelo urbano existente ni los nuevos desarrollos propuestos.

Las líneas aéreas de 15 kv que existen en la zona oeste del desarrollo, se enterrarán con cargo a los ámbitos por los que discurren.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán contar para su desarrollo con la viabilidad e informe técnico que garantice las condiciones de suministro de energía eléctrica.



La Compañía Suministradora va a ejecutar una subestación transformadora en el término de Griñón, desde la que abastecerá a los municipios colindantes.

- **TELEFONÍA Y TELOCOMUNICACIONES.**

No se precisa la reserva de suelo para la implantación de infraestructuras de este tipo, dada la escasa entidad de los desarrollos propuestos.

- **GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS E INERTES.**

La gestión de residuos realizada actualmente asegura la adecuada segregación y destino final de todos los residuos sólidos generados en el municipio, y está constituida por la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos por parte de diferentes empresas contratadas por el Ayuntamiento, que se detallan en la Memoria Informativa del Plan General. Por esta razón, los desarrollos propuestos por el Plan General no requieren un nuevo sistema de gestión, sino un aumento en los servicios proporcionados actualmente que asimilen el incremento en el volumen de residuos sólidos que se va a producir.

En relación al punto limpio existente, será redimensionado y adecuado a las necesidades requeridas a consecuencia de los nuevos desarrollos, garantizando la recogida de aquellos residuos que no pueden depositarse en el contenedor de urbanos.

- **RED DE GAS.**

La compañía Iberdrola Gas ha firmado un convenio con todos los municipios de la zona con el fin de dar suministro de gas a nivel general. Se ha previsto en el SUZNS1 la reserva de suelo para la conducción de gas desde Griñón.

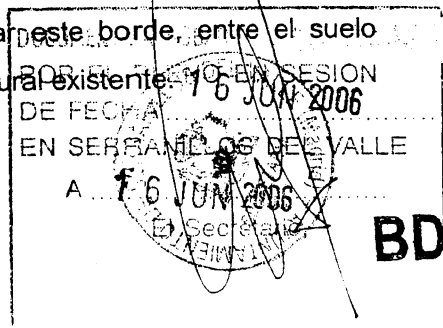
3.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SECTORIZACIÓN

La totalidad del suelo del término municipal, incluso las redes públicas, queda clasificado a efectos de su regulación y gestión en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable de protección.

3.2.1. SUELO URBANO.

Se delimita como suelo urbano el suelo consolidado y una pequeña porción de terreno en el borde sureste, con el fin de regularizar este borde, entre el suelo consolidado y el arroyo del Alamillo como elemento natural existente.

18



3.2.1.1. ÁREAS HOMOGÉNEAS:

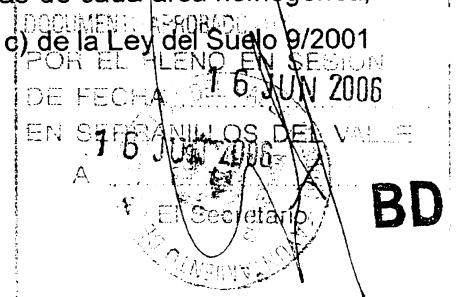
De acuerdo con el Artículo 37 de la LS 9/2001 se divide la totalidad del suelo urbano en seis áreas homogéneas diferenciadas por sus aspectos tipológicos y funcionales.

En el tomo IV- Fichas urbanísticas y Catálogo de Elementos Protegidos, se incluyen fichas de las áreas homogéneas delimitadas, en las que se ofrecen los siguientes datos:

- Plano de localización.
- Características generales: superficie del área homogénea, uso global, clase y categoría de suelo, ámbitos de actuación incluidos en el área, en su caso, usos pormenorizados y coeficientes de homogeneización.
- Descripción del área homogénea y justificación de su delimitación en base a tipologías edificatorias homogéneas.
- Datos numéricos (superficie edificada, edificabilidad y dotación de redes públicas) de acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes y el Plan General, a fin de determinar en qué áreas homogéneas es posible establecer determinaciones que supongan incremento de edificabilidad por contar con la dotación de redes públicas a escala local. En todo caso, en estas áreas no se reduce la superficie de suelo de zonas verdes, ni de dotaciones cuyo uso sea docente, sanitario o viviendas sujetas a protección pública.
- Resumen de redes públicas a obtener. Especialmente en el área homogénea del casco se han incrementado las dotaciones a fin de que se aproximen lo más posible a los estándares del Art. 36.6, de la Ley del Suelo.

De los cálculos de superficies de suelo y construidas de las parcelas de suelo urbano con arreglo al planeamiento vigente se desprenden los coeficientes de edificabilidad reales de las distintas áreas homogéneas. Asimismo se han calculado los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas con arreglo a las condiciones de edificabilidad del Plan General. Así, en las áreas en las que las redes locales no cumplen las dotaciones mínimas exigidas por la Ley del Suelo 9/2001 de la CM se han mantenido las intensidades de edificabilidad del planeamiento vigente.

Estos parámetros son los indicados en las distintas fichas de cada área homogénea, justificándose el cumplimiento de los artículos 39 y 42.6 c) de la Ley del Suelo 9/2001 de la CM.



Los usos pormenorizados que se establecen para la totalidad del suelo urbano (consolidado y no consolidado) así como los coeficientes de ponderación entre ellos, son los siguientes:

Uso	Coeficiente de homogeneización
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	1
Vivienda multifamiliar de baja densidad sin régimen de protección	1,2
Vivienda de protección pública $\leq 110 \text{ m}^2\text{c}$	0,50
Vivienda de protección pública $> 110 \text{ m}^2\text{c}$	0,60
Vivienda multifamiliar de promoción municipal*	0,80
Terciario comercial	0,70
Equipamiento privado	0,70
Actividades productivas	0,50

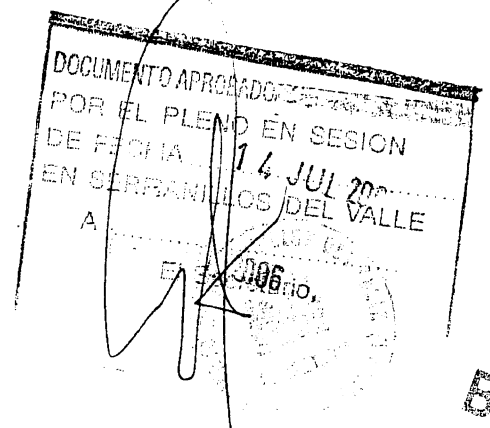
* Precio de venta limitado.

La Justificación de los distintos coeficientes se adjunta como anexo de esta memoria.

A partir de los parámetros contenidos en las fichas de las distintas áreas homogéneas se establecen los parámetros para la totalidad del suelo urbano expresados en el cuadro de la página siguiente.

De los parámetros para la totalidad del suelo urbano se deduce que se ha incrementado la edificabilidad del mismo tan solo $2.018,66 \text{ m}^2\text{c}$. Por el contrario se han incrementado notablemente las cesiones de redes públicas de zonas verdes ($1.129,60 \text{ m}^2$), de equipamientos ($14.069,28 \text{ m}^2$) y de viario local ($1.951,56 \text{ m}^2$).

Estas superficies suponen una dotación de redes muy superior a las mínimas exigibles de acuerdo con el artículo 36.6 de la LS, quedando justificado el cumplimiento del artículo 67.2 de la LS 9/2001 sobre el incremento de la edificabilidad que propone el presente Plan General.



PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS.

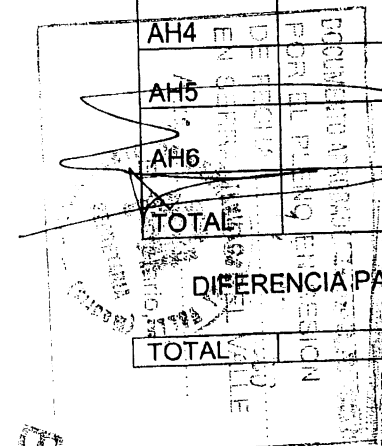
AH Usos				SUELO	SUELO	EDIFICABILIDAD
	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	VIARIO LOCAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	
AH1	5.127,85	2.964,28	13.572,50	64.638,47	0	101.475,65
AH2	10.714,15	3.614,99	22.852,21	76.876,49	0	40.835,21
AH3	27.535,20	10.111,96	57.135,56	219.587,81	0	105.876,82
AH4	34.288,83	37.573,92	78.909,03	327.972,70	0	132.279,93
AH5	15.216,31	1.446,02	17.403,41	0	83.391,57	42.273,13
TOTAL	92.882,34	55.711,17	189.872,71	689.075,47	83.391,57	422.740,74

PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL.

AH Usos				SUELO	SUELO	EDIFICABILIDAD
	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	VIARIO LOCAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	
AH1	5.127,85	7.847,54	13.964,18	64.491,38	0	86.580,42
AH2	10.714,15	3.614,99	21.445,22	78.283,48	0	42.386,94
AH3	26.319,38	19.297,98	57.826,43	224.482,58	0	110.171,99
AH4	34.751,25	37.573,92	78.909,03	327.510,28	0	131.707,92
AH5	15.216,31	1.446,02	17.403,41	0	82.629,82	42.273,13
AH6	1.883,00	0	2.276,00	13.796,07	0	11.639,00
TOTAL	94.011,94	69.780,45	191.824,27	708.563,79	82.629,82	424.759,40

DIFERENCIA PARAMETROS FINALES RESPECTO DE INICIALES.

TOTAL	1.129,60	14.069,28	1.951,56			2.018,66
-------	----------	-----------	----------	--	--	----------



3.2.1.2. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El Plan General de Serranillos del Valle adscribe casi la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la categoría primaria de Suelo Urbano Consolidado, por reunir las condiciones exigidas en el art. 14.2.a) del citado texto legal. Es decir, el Suelo Urbano Consolidado propuesto incluye los suelos clasificados como urbanos por las NN.SS vigentes y los suelos urbanizados en ejecución del planeamiento de desarrollo, así como aquellos en los que la urbanización no se encuentra totalmente terminada, pero cuenta con los permisos y avales que la garantizan. Esta categoría de Suelo Urbano Consolidado abarca una extensión de 1.209.245 m²s.

3.2.1.2.1. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SINGULARES.

En el suelo urbano consolidado se han delimitado una serie de ámbitos de actuación singulares de escasa entidad, que por sus características específicas de ordenación y/o gestión se remiten a alguna figura de planeamiento (estudio de detalle) para su desarrollo.

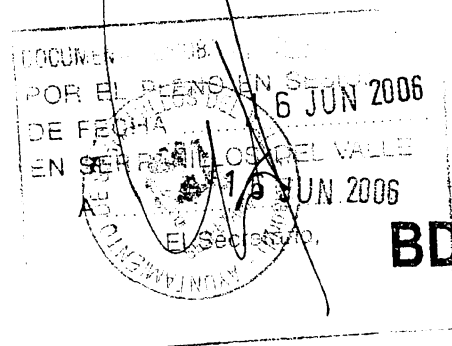
El coeficiente de edificabilidad de dichos ámbitos será el derivado de la ordenanza de suelo urbano que le sea de aplicación.

Estos ámbitos se han delimitado de acuerdo a lo establecido en el artículo 42.6.e) 2º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Son los siguientes:

AS1. "Calle Madrid Norte".

Se ubica en el área homogénea AH2. Corresponde a una parcela situada en la confluencia de las calles del Trébol y del Huerto. Tiene una superficie de 1.407 m². El objetivo es posibilitar el traslado de una actividad industrial, enclavada en la actualidad en una zona residencial.

El ámbito se califica con ordenanza multifamiliar de baja densidad en grado 2. Se remite el desarrollo a Estudio de Detalle con el objetivo de buscar la mejor solución de adecuación de la edificación en la zona en que se ubica.



AS2. "Calle del Trébol".

Se ubica en el área homogénea AH2. Tiene una superficie de 3.956 m². Se trata de una parcela situada en la calle Madrid, con una caída acusada hacia dicha calle y enclavada en una localización singular a la entrada del núcleo urbano. En ella existe actualmente una edificación industrial que impacta negativamente en el entorno residencial circundante.

El objetivo es posibilitar el traslado de la actividad industrial a otro lugar más adecuado así como implantar una edificación residencial multifamiliar singular en la parcela, para lo que se remite el desarrollo al oportuno estudio de detalle para favorecer una adecuada ordenación de volúmenes.

AS3. "Calle Moraleja de Enmedio".

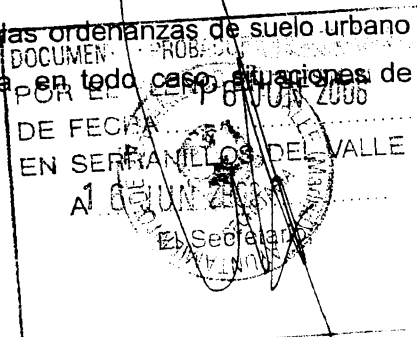
Ámbito ubicado en el área homogénea AH3. Tiene una superficie de 2.162 m². Se ubica en la confluencia de las calles Moraleja de En medio, Trébol y Arroyo del Huerto.

El área se ubica próxima al casco urbano y junto a una gran parcela de equipamiento público. Se califica con ordenanza multifamiliar de baja densidad en grado 1º y se remite el desarrollo a Estudio de Detalle, estableciéndose la condición de crear una amplia franja arbolada de transición entre la tipología unifamiliar y la multifamiliar.

Por último, dentro del suelo urbano consolidado, se han establecido ajustes de alineaciones ampliaciones puntuales y creación de pequeños tramos de calles a fin de ordenar algunas manzanas de tamaño excesivo. La obtención de estos viales serán, en todo caso, mediante cesión gratuita de los propietarios de las parcelas en que se ubiquen, que correrán igualmente con los costes de urbanización de los mismos incluyendo las conexiones a redes generales, en su caso.

3.2.1.2.2. A.2) PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Todas las unidades de ejecución y los dos sectores de las Normas Subsidiarias ya se han desarrollado. Así, el Plan General, recoge la ordenación de todos estos ámbitos de acuerdo con el planeamiento anterior. En relación con las ordenanzas se ha optado por aplicar a todos estos suelos algunas de las ordenanzas de suelo urbano del Plan General, que al ser compatible no genera en todo caso situaciones de



BD

edificaciones "fuera de ordenación". Por tanto no se recoge ningún ámbito de planeamiento incorporado en el presente Plan General.

3.2.1.3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Respecto de la clasificación de las NN.SS. vigentes se ha propuesto la clasificación como suelo urbano no consolidado de dos zonas que en las NN.SS. pertenecen al suelo no urbanizable y cuyo entorno ha sufrido una fuerte consolidación en estos últimos diez años:

- AA1. Linda al norte con la actual calle del Cerro, al oeste con la calle Moraleja de En medio, al sur con el arroyo del Alamillo y al este con el ámbito de suelo urbano no consolidado AA2.
- AA2. Linda al norte con la actual calle del Cerro, al oeste el ámbito de suelo urbano no consolidado AA1, al sur con el arroyo del Alamillo y al este con el camino que es prolongación la calle del Tejar.

La clasificación de estos suelos se justifica por lo expuesto a continuación, habiéndose además delimitado estos ámbitos por las siguientes razones:

- Necesidad de un rápido desarrollo para la obtención de suelo para viviendas de promoción municipal. En el AA2 se prevé la ejecución de 40 viviendas en régimen de protección municipal, con precio de venta tasado para jóvenes y personas mayores del municipio.
- Facilitar el desarrollo urbanístico de un área con bordes conformados por elementos naturales (arroyos y viales), que delimitan un ámbito de características similares a los clasificados como suelos urbanos en el anterior planeamiento general.

Los terrenos que conforman el suelo en cuestión, tal y como demostraremos detalladamente más adelante, disponen de todos los servicios y condiciones urbanísticas que establece el artículo 14.1 b), en relación con el punto 2 letra b) del mismo artículo, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid para ser considerados, como un suelo urbano no consolidado.

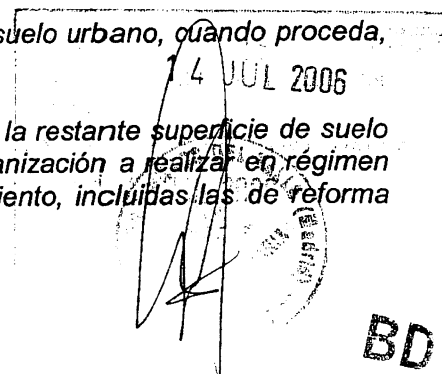
El artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid indica lo siguiente:

1. "Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de una trama urbana, cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

b) que cuenten con *urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte* y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, *acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público*".

2. "El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano, y en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma



interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas”.

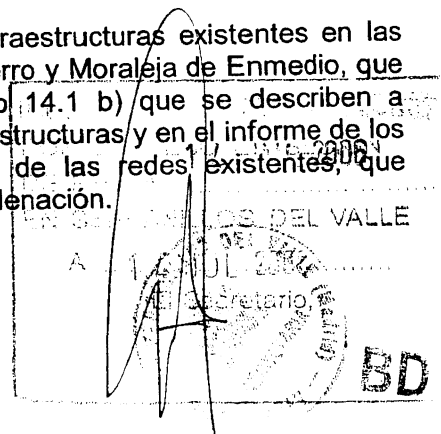
De la lectura del apartado b) del punto 1 debe entenderse, que la consideración del suelo como urbano no consolidado está limitada por la capacidad de las infraestructuras existentes para dotar o proporcionar a los suelos considerados de los servicios urbanos, por lo que esta consideración depende de una doble variable: la capacidad de las redes existentes y la demanda de servicios de las edificaciones a implantar en estos suelos. Esta demanda es en condiciones normales, proporcional a la superficie de los suelos que se consideren. Por tanto la consideración de una gran superficie de suelo con una elevada edificabilidad, cuya demanda supere la capacidad de las redes existentes no podría ser considerada como suelo urbano y debería considerarse urbanizable. Por el contrario una superficie de suelo de poca entidad, como en nuestro caso, de forma que su demanda de servicios pueda ser atendida por las redes existentes, podría ser considerada como suelo urbano. Entendemos que el primer supuesto, es decir, que la capacidad de las redes de servicios existentes sea insuficiente, se produce cuando los servicios no se consiguen por conexión y/o ampliación de los existentes, siendo necesario crear nuevas infraestructuras para dotar de servicios a los suelos considerados, tal como ocurre con los suelos clasificados en el presente Plan General como Suelos Urbanizables, que requieren para su puesta en servicio de nuevos emisarios de aguas residuales, arterias de agua potable, redes de energía conectadas con subestaciones eléctricas, nuevos viales de gran capacidad conectados con las infraestructuras supramunicipales, etc.

Por otra parte, la inexistencia de Reglamento al que alude el apartado 3 de del artículo 14 al indicar que **“Reglamentariamente se concretarán los criterios para valorar adecuadamente el grado de urbanización y de consolidación de los terrenos para la clasificación como suelo urbano, así como los criterios que sean de aplicación, en su caso, para distinguir entre las dos categorías establecidas”**, deja a nuestro parecer, a consideración del planificador, debidamente justificada, la posibilidad de clasificar los suelos que estime objetivamente como urbanos no consolidados.

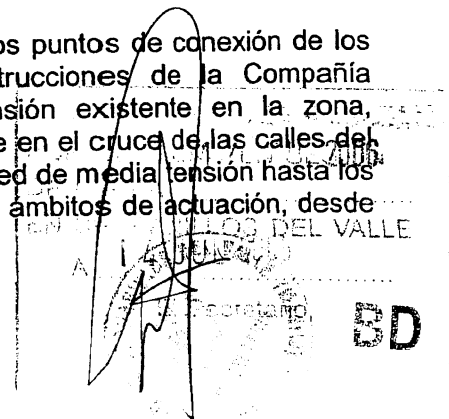
Por el contrario, el Reglamento, en cuanto norma jurídica de carácter general emanada de la Administración, tiene un valor subordinado a la Ley a la que complementa, de tal manera que la inexistencia de Reglamento que desarrolle lo establecido en el aludido artículo 14 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid respecto de la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado, no impide, en modo alguno, la potestad del planificador de utilizar ambas categorías y con ellas regular el uso y destino de los terrenos y de la edificación a través del propio Plan General de Ordenación Urbana, que pese a la amplia discrecionalidad de la que goza para definir su modelo de ciudad, está sometido a la finalidad de la norma, y en nuestro caso, a su conformación física, como parte de la trama urbana pendiente de gestión para su pleno desarrollo.

Los dos ámbitos considerados se sirven de las infraestructuras existentes en las calles a que dan frente, en concreto las calles del Cerro y Moraleja de Enmedio, que cuentan con los servicios señalados en el artículo 14.1 b) que se describen a continuación y que se reflejan en los planos de infraestructuras y en el informe de los servicios técnicos municipales sobre la capacidad de las redes existentes, que constituyen el anexo 3 de la presente memoria de ordenación.

25



- Acceso rodado: las calles del Cerro y Moraleja de En medio proporcionan acceso rodado en grado suficiente para acceder a los suelos considerados, por su escasa entidad y densidad edificatoria. No obstante, a fin de racionalizar y conectar la trama urbana se prevé la ejecución de nuevos viales en estas áreas, que enlazan con los viales de los suelos urbanizables colindantes.
- Red de agua: las redes existentes en las calles circundantes sirven como punto de conexión para dar servicio a las manzanas resultantes de los dos ámbitos, mediante prolongación de las mismas, de acuerdo con las previsiones de demanda de estos ámbitos. No obstante las redes de diámetro 80mm existente las calles Moraleja de Enmedio y calle del Cerro (tramo entre Moraleja de Enmedio y Humanes) deben ampliarse o reforzarse para un mejor funcionamiento, deber específico a imponer a los propietarios de los ámbitos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 d) de la LS 9/2001 sobre Derechos y Deberes de la Propiedad en Suelo Urbano No Consolidado *(Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.).*
- Red de saneamiento de aguas residuales: la red existente recorre las calles Moraleja de Enmedio y calle del Cerro (tramo entre Moraleja de Enmedio y Humanes). Consiste en un red de PVC de 300mm de diámetro que conduce las aguas residuales (a 90 metros de distancia del extremo suroeste del ámbito AA1) al emisario existente de 500mm que llega a la EDAR. Esta red de saneamiento tiene capacidad para absorber los caudales de aguas residuales de los dos ámbitos de acuerdo con sus demandas, sobre todo teniendo en cuenta que el vertido de las aguas pluviales de los dos ámbitos se va a realizar al arroyo de la Pradera situado junto a los ámbitos por el sur. En todo caso será necesario prolongar la red de pluviales por la calle Griñón para dar conexión al futuro desarrollo del sector número 6 y facilitar la red de desagües de los ámbitos por la calle Griñón. Este tramo de red se prevé que conecte igualmente con el emisario de 500mm, conexión a cargo de los propietarios, deber específico de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 d) de la LS 9/2001 sobre Derechos y Deberes de la Propiedad en Suelo Urbano No Consolidado *(Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.*).
- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público: los puntos de conexión de los dos ámbitos se realizan, de acuerdo con las instrucciones de la Compañía Suministradora (Iberdrola) en la red de media tensión existente en la zona, concretamente en el centro de transformación existente en el cruce de las calles del Trébol y del Huerto. Desde este punto se distribuye la red de media tensión hasta los centros de transformación a ubicar en cada uno de los ámbitos de actuación, desde



los cuales se distribuye la red de baja tensión que dará servicio a las parcelas resultantes de los desarrollos. Por tanto la red de media tensión existente tiene capacidad suficiente para abastecer a los dos ámbitos de suelo urbano propuestos.

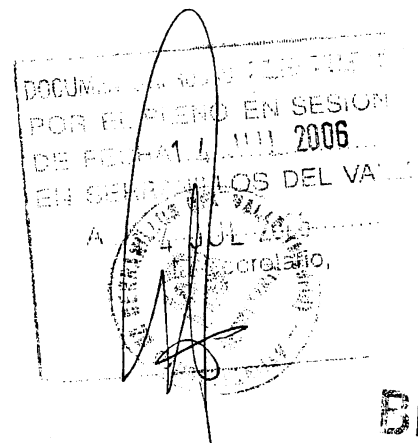
De acuerdo con lo expuesto y el contenido de la documentación que constituye el anexo 3 de esta memoria, se considera adecuadamente justificada la clasificación de los ámbitos AA1 Y AA2 como suelos urbanos en la categoría de no consolidados.

En los dos ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado se establecen todas las determinaciones generales, así como las pormenorizadas establecidas en el artículo 35 del Capítulo II de la Ley del Suelo 9/2001, es decir:

- Alineaciones y rasantes.
- Ordenanzas de suelo urbano de aplicación sobre las parcelas.
Condiciones de los usos.
- Condiciones generales de las edificaciones y la urbanización e instalaciones.
- Suelos de cesión para redes públicas de carácter general y local.
- Sistema de actuación y de ejecución.
- Usos global y pormenorizados.
- Coeficientes de homogeneización.

Por tanto sobre estos ámbitos no será necesario la realización de Plan Parcial para su desarrollo.

En los siguientes cuadros se recogen las características de los dos ámbitos así como la dotación de redes públicas locales y generales en comparación con las mínimas exigibles por la L.S.C.M.



DATOS BÁSICOS.

Ámbito	Superficie	Uso global	Coefficiente Edificabilidad	Superficie Edificable	Superf. Máx. construida
AA1	12.100	Residencial Unifamiliar	0,303	3.666*	3.632**
AA2	28.163	Residencial Multifamiliar	0,390	10.983*	11.639**

* Referidos al uso global del ámbito.

** Referidos a cualquier uso

DOTACIÓN REDES PÚBLICAS AA1

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: 3.632 m²c

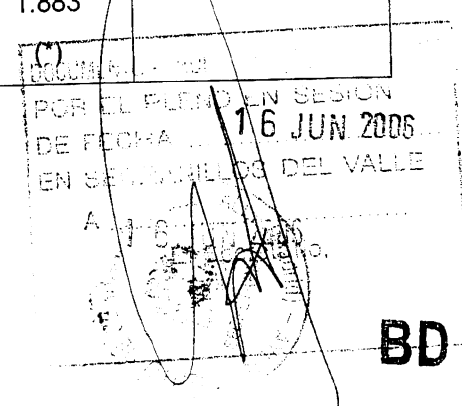
REDES	DOT. MIN. L.S.C.M.	AA1	CUMPLIMIENTO
Redes generales	70 m ² s/100m ² c — 2.542,4	3.220	SI
Zonas verdes	20 ————— 726,4	920	
Equip. y servicios urbanos	30 ————— 1.089,6	1.100	
Infraestructuras	20 ————— 726,4	1.200	
Redes locales	30 ————— 1.089,6	1.884	
Zonas verdes	15 ————— 544,8	550	
Equip. y servicios urbanos	(*) ————— (*)	(*)	

(*) Incluidas en el total de redes locales.

DOTACIÓN REDES PÚBLICAS AA2

SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA: 11.639 m²c

REDES	DOT. MIN. L.S.C.M.	AA1	CUMPLIMIENTO
Redes generales	70 m ² s/100m ² c — 8.147,3	9.881	SI
Zonas verdes	20 ————— 2.327,8	2.330	
Equip. y servicios urbanos	30 ————— 3.491,7	3.495	
Infraestructuras	20 ————— 2.327,8	4.056	
Redes locales	30 ————— 3.491,7	4.159	
Zonas verdes	15 ————— 1.745,85	1.883	
Equip. y servicios urbanos	(*) ————— (*)	(*)	

(C)
 POR EL PLENARIO EN SESION
 DE FECHA 16 JUN 2006
 EN SEÑORILLOS DEL VALLE
 A 16 JUN 2006


3.2.2. SUELO URBANIZABLE.

El suelo urbanizable supone el desarrollo urbanístico para un plazo estimado de 10 años desde la aprobación del P.G.

La clasificación del suelo urbanizable se justifica suficientemente en los capítulos iniciales de la presente memoria.

3.2.2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

La sectorización propuesta atiende a los siguientes criterios:

- Dimensión suficiente para construir entidades autónomas de planeamiento y en relación equilibrada con el tamaño del suelo urbano existente.
- División ajustada en lo posible a la estructura de la propiedad facilitando la gestión del sector.

Se delimitan 6 sectores de uso residencial y 2 sectores de uso "actividades productivas". Por otra parte se delimitan zonas exteriores adscritas a los sectores para redes públicas. El conjunto de estos suelos conforman el Área de Reparto, de 1.116.528 m2 de superficie, que se resumen en el siguiente cuadro:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

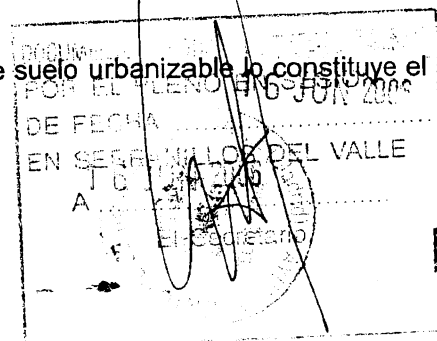
SECTORES RESIDENCIALES	706.566
SECTORES INDUSTRIALES	324.524
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS	85.438
TOTAL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	1.116.528

Las superficies desglosadas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se señalan en el cuadro de características que se adjunta como anexo 1 a la presente memoria de ordenación.

3.2.2.2. DETERMINACIONES ESTUCTURANTES SOBRE LOS USOS.

El uso global predominante del área de reparto de suelo urbanizable lo constituye el residencial unifamiliar.

29



BD

Se establecen los siguientes usos globales para cada sector de suelo urbanizable sectorizado.

SECTOR	USO GLOBAL
SR1	Residencial unifamiliar
SR2	Residencial unifamiliar
SR3	Residencial unifamiliar
SR4	Residencial unifamiliar
AR5	Residencial unifamiliar
SR6	Residencial unifamiliar
AP1	Industria limpia
AP2	Industria limpia

En las fichas de cada uno de los sectores se señalan los coeficientes de homogeneización de los posibles usos pormenorizados de cada uno de estos ámbitos.

A fin de homogeneizar los distintos usos globales de cada sector con el uso global predominante del Área de Reparto, se establecen los siguientes coeficientes:

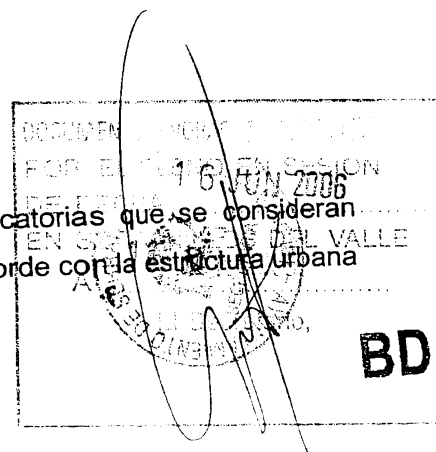
Usos Globales Sectores	Uso Global Predominante del Área de Reparto	Coef. Homogeneización
Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar	1
Industria limpia	Residencial unifamiliar	0,565 (*)

(*) Calculado a partir de valores de mercado y de acuerdo con los parámetros justificativos del anexo de la presente memoria en los que se fijan los coeficientes de ponderación de los distintos usos globales y pormenorizados de los sectores y ámbitos de actuación.

3.2.2.3. APROVECHAMIENTOS.

Aprovechamiento unitario de los sectores.

Se establecen, de acuerdo con las intensidades edificatorias que se consideran adecuadas para el municipio de Serranillos del Valle, acorde con la estructura urbana



existente y en relación con la fragilidad del territorio en el que se va a asentar los nuevos desarrollos, los siguientes aprovechamientos unitarios de los sectores de suelo urbanizable sectorizado:

Sector	Aprovechamiento unitario
SUZ R1	0,27 m ² cH / m ² s
SUZ R2	0,27 "
SUZ R3	0,27 "
SUZ R4	0,27 "
SUZ R5	0,27 "
SUZ R6	0,27 "
SUZ AP1	0,48 "
SUZ AP2	0,48 "

Aprovechamiento unitario del Área de Reparto.

El aprovechamiento unitario del Área de Reparto se calcula de acuerdo con el artículo 84.3 de la L.S.C.M. como la suma de los aprovechamientos urbanísticos de los sectores, referidos al uso global predominante del Área de Reparto (residencial unifamiliar), dividido entre la superficie total del Área de Reparto, es decir:

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE LOS SECTORES REFERIDOS AL USO GLOBAL PREDOMINANTE.

SR1: $157.552 \text{ m}^2 \times 0,27 = 42.539,04 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 42.539,04 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SR2: $132.204 \text{ m}^2 \times 0,27 = 35.695,08 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 35.695,08 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SR3: $98.868 \text{ m}^2 \times 0,27 = 26.694,36 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 26.694,36 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SR4: $58.616 \text{ m}^2 \times 0,27 = 15.826,32 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 15.826,32 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SR5: $159.778 \text{ m}^2 \times 0,27 = 43.140,06 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 43.140,06 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SR6: $184.986 \text{ m}^2 \times 0,27 = 49.946,22 \text{ m}^2_{\text{RU}} \times 1 = 49.946,22 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

SAP1: $124.260 \text{ m}^2 \times 0,48 = 59.644,80 \text{ m}^2_{\text{IL}} \times 0,565 = 33.699,31 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

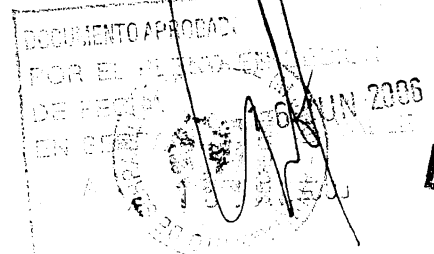
SAP2: $200.264 \text{ m}^2 \times 0,48 = 96.126,72 \text{ m}^2_{\text{IL}} \times 0,565 = 54.311,60 \text{ m}^2_{\text{RU}}$

Superficie Área de Reparto.

La superficie de Área de Reparto es igual a la suma de la superficie de todos los sectores, incluyendo el suelo de redes públicas adscritos a dichos sectores, es decir:

SR1: 157.552 m^2

31



SR2: 132.204 m²
 SR3: 98.868 m²
 SR4: 58.616 m²
 SR5: 159.778 m²
 SR6: 184.986 m²
 SAP1: 124.260 m²
 SAP2: 200.264 m²
 TOTAL SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO: 1.116.528 m²

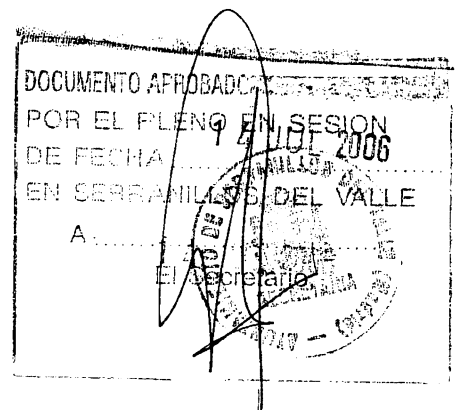
Por tanto, el aprovechamiento unitario del Área de Reparto será:

$$AU_{AR} = (42.539,04 \text{ m}^2_{RU} + 35.695,08 \text{ m}^2_{RU} + 26.694,36 \text{ m}^2_{RU} + 15.826,32 \text{ m}^2_{RU} + 43.140,06 \text{ m}^2_{RU} + 49.946,22 \text{ m}^2_{RU} + 33.699,31 \text{ m}^2_{RU} + 54.311,60 \text{ m}^2_{RU}) / 1.116.528 \text{ m}^2$$

$$AU_{AR} = 301.851,99 \text{ m}^2_{RU} / 1.116.528 \text{ m}^2 = 0,27 \text{ m}^2_{RU}/\text{m}^2$$

El cálculo del AU_{AR} se resume en el cuadro de la página siguiente. Su cálculo desglosado considerando los usos pormenorizados posibles de cada sector con sus correspondientes coeficientes, se desarrolla en el anexo 4 de la presente memoria.

De acuerdo con los valores obtenidos sobre aprovechamientos unitarios de los distintos sectores (referidos al uso global predominante) y del Área de Reparto del conjunto del suelo urbanizable sectorizado, se considera que los sectores cumplen la exigencia de equidistribución respecto del Área de Reparto.



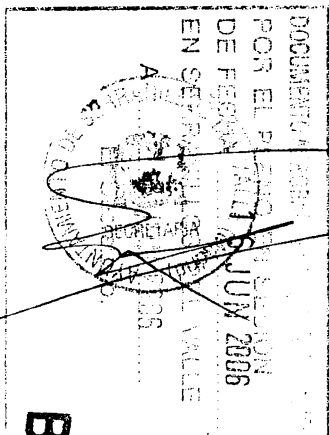
CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL ÁREA DE REPARTO

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE SECTOR Y REDES EXTERIORES	A.U. SECTOR coef.	APROVECHAMIENTO		COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO	
				m2 uso global sector		USOS A.REPARTO	m2 uso global predominante A.R.	
R1	RESIDENCIAL UNIF.	157.552	0,27	42.539,04	m2ru	1	42.539,04	m2ru
R2	RESIDENCIAL UNIF.	132.204	0,27	35.695,08	m2ru	1	35.695,08	m2ru
R3	RESIDENCIAL UNIF.	98.868	0,27	26.694,36	m2ru	1	26.694,36	m2ru
R4	RESIDENCIAL UNIF.	58.616	0,27	15.826,32	m2ru	1	15.826,32	m2ru
R5	RESIDENCIAL UNIF.	159.778	0,27	43.140,06	m2ru	1	43.140,06	m2ru
R6	RESIDENCIAL UNIF.	184.986	0,27	49.946,22	m2ru	1	49.946,22	m2ru
AP1	INDUSTRIA LIMPIA	124.260	0,48	59.644,80	m2il	0,565	33.699,31	m2ru
AP2	INDUSTRIA LIMPIA	200.264	0,48	96.126,72	m2il	0,565	54.311,60	m2ru
A.REPARTO		1.116.528					301.851,99	m2ru
							(A)	(B)

m2ru: aprovechamiento referido al uso global predominante residencial unifamiliar (uso global de los sectores SR1, SR2, SR3, SR4, SR5 y SR6)
 m2il: aprovechamiento referido al uso global de industria limpia (uso global de los sectores S-AP1 y S-AP2)

APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL AREA DE REPARTO (B/A) : 0,27 m2ru/m2

-40-



BD

3.2.2.4. CONDICIONES TEMPORALES DE LOS SECTORES.

El plan general agrupa estratégicamente las cesiones de redes supramunicipales en grandes bolsas de suelo a fin de evitar su dispersión. Esta solución conlleva por un lado la obtención, por parte de la Comunidad de Madrid, de unos paquetes de suelo localizados, con la entidad suficiente como para llevar a cabo actuaciones de cierta entidad y singularidad y en definitiva, de mayor interés general. Por el contrario, esta solución debe llevar aparejada una estrategia de gestión de los sectores con el objetivo de obtener y desarrollar los suelos de redes de forma conjunta.

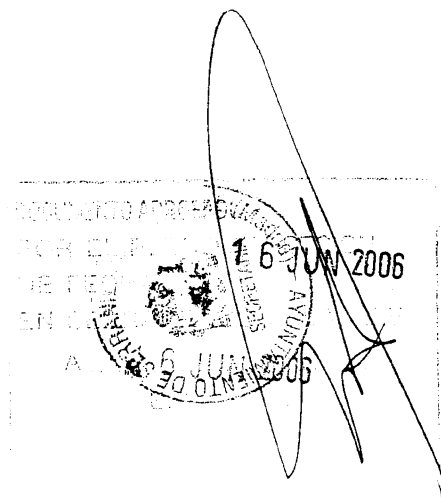
En base a esto se establecen las siguientes condiciones para los distintos sectores, en función de los suelos para redes exteriores supramunicipales asignados a los mismos.

Sectores	Redes supramunicipales exteriores adscritas	Condición	Objetivo
SR1 SR3	En SR6	Tramitación simultánea sectores SR1, SR3 y SR6	Obtención bolsa de suelo de red supramunicipal en SR6.
SR4 SR5	Al sur del arroyo de la pradera junto a S-AP1 y S-AP2	Tramitación simultánea sectores SR4, SR5, SAP1 y SAP2	Obtención bolsa de suelo de red supramunicipal al sur del arroyo de la pradera.

3.2.2.5. REDES PÚBLICAS.

El cumplimiento de los estándares de redes generales y supramunicipales se justifica en el siguiente cuadro:

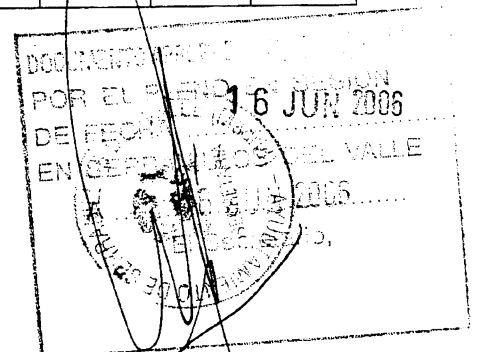
34



BD

**CUMPLIMIENTO DOTACIÓN MÍNIMA DE CESIÓN DE REDES GENERALES
(ART.36.5. y 91.3 LS 9/2001)**

	TOTAL	SR1	SR2	SR3	SR4	SR5	SR6	AP1	AP2
SUPERFICIE ÁMBITO+REDES EXT.ADSCRITAS	1.116.528	157.552	132.204	98.868	58.616	159.778	184.986	124.260	200.264
SUPERFICIE MÁX. CONSTRUIDA	351.571	44.115	37.017	27.683	16.412	44.738	51.796	49.704	80.106
DOTACIÓN MÍN. RED GENERAL ZONA VERDE (20m2s/100m2c)	70.314	8.823	7.403	5.537	3.282	8.948	10.359	9.941	16.021
DOTACIÓN MÍN. RED GENERAL EQUIPAMIENTOS (30m2s/100m2c)	105.471	13.234	11.105	8.305	4.924	13.421	15.539	14.911	24.032
DOTACIÓN MÍN. RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS (20m2s/100m2c)	70.314	8.823	7.403	5.537	3.282	8.948	10.359	9.941	16.021
DOTACIÓN TOTAL RED GENERAL (70m2s/100m2c)	246.099	30.880	25.911	19.379	11.488	31.317	36.257	34.793	56.074
DOTACIÓN RED GENERAL ZONA VERDE PLAN GRAL	108.972	11.703	17.773	7.066	10.436	21.203	13.235	10.467	17.089
DOTACIÓN RED GENERAL EQUIPAMIENTOS PLAN GRAL	137.889	20.079	11.200	13.110	4.962	15.880	26.046	16.704	29.908
DOTACIÓN RED GENERAL INFRAESTRUCTURAS PLAN GRAL	138.470	13.695	13.035	10.340	11.427	24.665	25.590	12.218	27.500
DOTACIÓN TOTAL RED GENERAL PLAN GRAL	385.331	45.477	42.008	30.516	26.825	61.748	64.871	39.389	74.497
DOTACIÓN MINIMA RED SUPRAMUNICIPAL EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA PÚBLICA (20 m2/100 m2c)	70.314,20	8.823	7.403	5.537	3.282	8.948	10.359	9.941	16.021
DOTACIÓN PLAN GENERAL	71.905	9.000	8.000	5.700	3.300	9.450	10.400	10.025	16.030



El cumplimiento del porcentaje de reserva de suelo de redes supramunicipales para la red de vivienda pública se concretará de acuerdo con las condiciones temporales de desarrollo de los sectores y en función de las necesidades de dotaciones que establezca la Comunidad de Madrid en el momento del desarrollo de cada sector.

En todo caso, el plan general propone la obtención de un gran paquete de suelo preferente de vivienda pública al sur del arroyo de la Pradera (SR1) y una bolsa de suelo preferente de equipamiento escolar en el sector 6 (SR2).

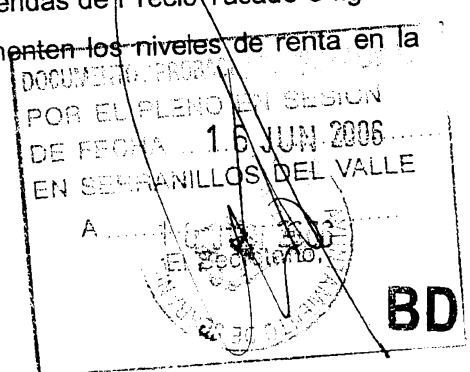
Estos suelos podrán desarrollarse mediante plan especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la L.S.C.M.

3.2.2.6. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN (ART. 38 LS 9/2001).

En cumplimiento del artículo 38 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001 se han determinado las tipologías y porcentajes de viviendas en el suelo urbanizable sectorizado del P. G., de la siguiente forma:

En superficie correspondiente al 10% del Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado se ha distribuido homogéneamente entre todos los sectores residenciales (SUZ R1 A SUZ R6) concentrando dicha superficie en grandes manzanas, dentro de las cuales se localizan las denominadas "viviendas de libre disposición" (VLD) para las que se propone la tipología de Vivienda Multifamiliar de Baja Densidad sin régimen de protección (vivienda libre). En las fichas de los sectores residenciales se especifica la superficie de suelo destinada a VLD.

En el resto del suelo que configura el Área de Reparto de suelo urbanizable sectorizado, el 50% de las viviendas se destinan al régimen de protección, que señala el artículo 38 de la LS 9/2001, es decir, sujetas a algún régimen de protección pública destinándose, como máximo, un 25% a viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.



El resto de las viviendas, es decir, excluyendo las VLD y las sujetas a algún régimen de protección pública, se proponen de tipo unifamiliar en tipologías aislada y pareada (no adosadas).

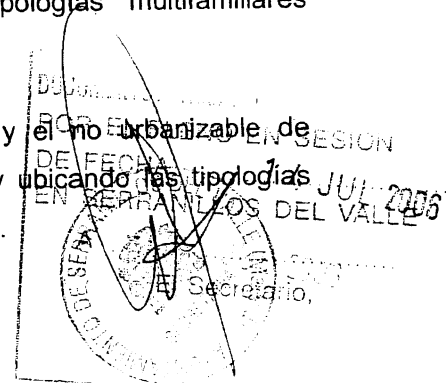
La aplicación, por tanto, del artículo 38 de la LS 9/2001 puede resumirse, numéricamente, en el siguiente cuadro (que deberá adaptarse encada Plan Parcial de acuerdo con el número de viviendas que desarrolle):

SUPERFICIE TOTAL A. REPARTO SUZS (m ²)				1.116.528	
10% SUPERFICIE A. REPARTO SUZS (m ²)				111.653	
Sector Residenciales	Reparto 10% superf A. Reparto (m ²) para ubicación VLD	Nº total de viviendas	Nº viviendas VLD (*) (multifamiliar libre)	Resto viviendas	
				50%	50%
				Viv. Libre	Viv. Protegida
SUZ R1	22.211	205	52	77	77 (35%)
SUZ R2	18.637	185	44	71	71 (36%)
SUZ R3	13.938	178	33	73	73 (39%)
SUZ R4	8.263	106	19	43	43 (39%)
SUZ R5	22.525	288	53	118	118 (39%)
SUZ R6	26.078	333	61	136	136 (39%)
TOTAL	111.653	1.295	261	517	517 (40%)
Porcentaje s/total		100%	30%	40%	40%

(*) Se obtienen por aplicación de una edificabilidad de 0,65 m²/m² y 125 m²c por vivienda y considerando un coeficiente de paso de parcela bruta a neta de 0,45.

Con respecto a la distribución de los distintos usos residenciales que establezcan los planes de desarrollo, ésta se realizará preferentemente en base a los siguientes criterios:

- Se ubicarán los usos residenciales unifamiliares en los puntos de contacto con las tramas unifamiliares existentes para asegurar la correcta transición entre las viviendas unifamiliares existentes y las nuevas tipologías multifamiliares propuestas.
- Las zonas de transición entre el suelo urbanizable y el no urbanizable de protección se resuelve con franjas de zonas verdes y ubicando las tipologías unifamiliares, en lo posible, en estas zonas de transición.

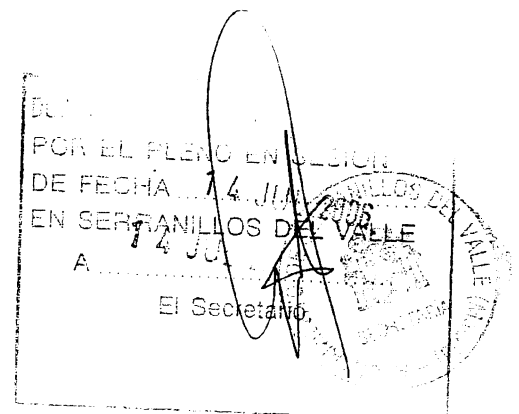


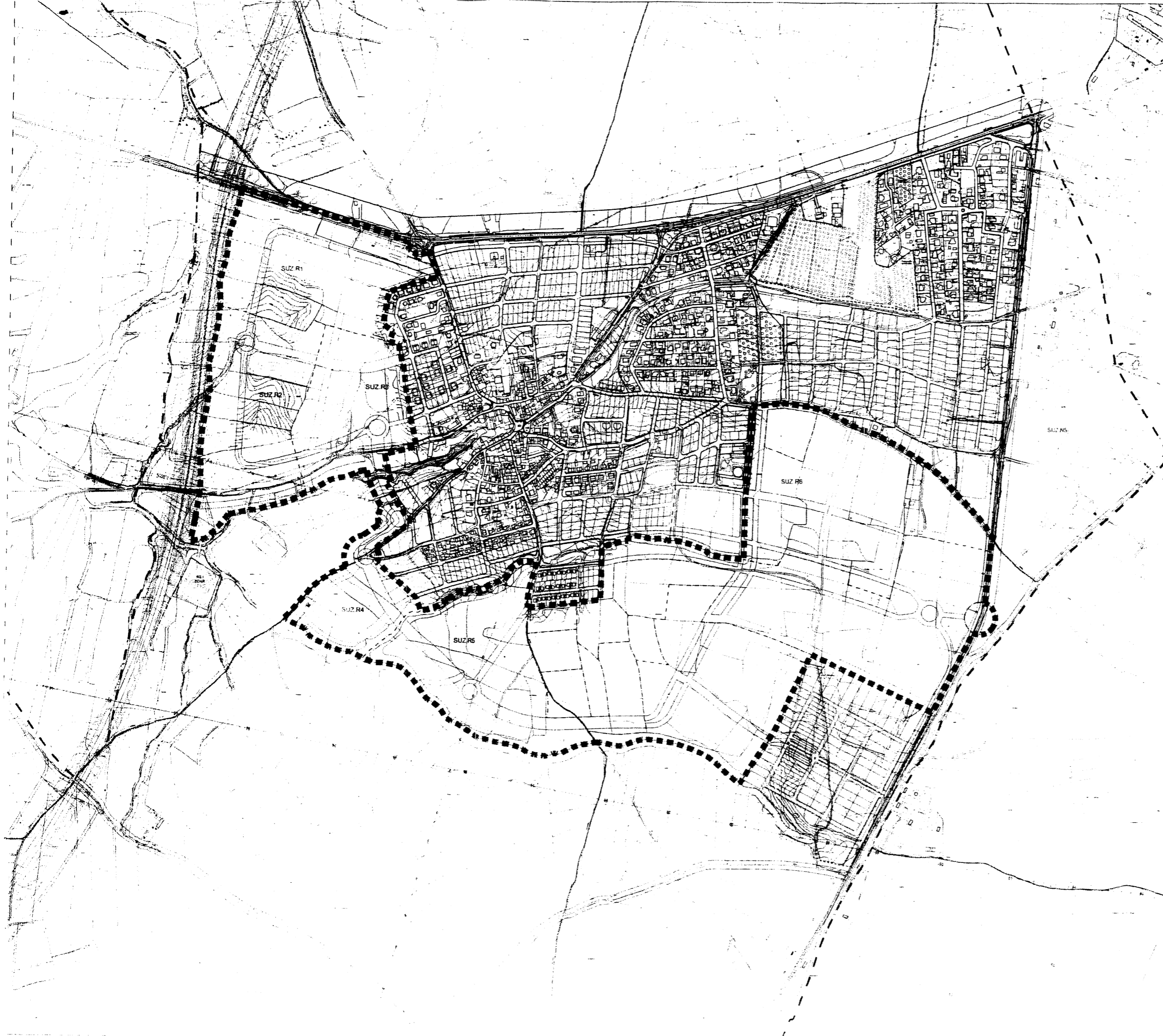
- Las viviendas multifamiliares se agruparán y se rodearán con un viario de mayor entidad, con aceras ajardinadas, consiguiéndose la jerarquización viaria que se pretende en los nuevos desarrollos y la separación de tipologías unifamiliares y multifamiliares.


A nivel de ordenanzas de suelo urbano de uso preferente en los sectores se limita la volumetría de la tipología multifamiliar estableciéndose la altura máxima igual que en la unifamiliar. Se limita el número máximo de viviendas a 10 unidades, para garantizar que el tamaño de la edificación no suponga un impacto hacia el entorno. En este sentido se establece un tamaño máximo de 40 m de cada unidad edificatoria. Por último se limita el tamaño de la vivienda a 100 m² útiles o 125 m² construidos, para garantizar que el número de unidades familiares sea contenido, evitando unidades de viviendas de pequeña superficie que generan concentraciones de personas y vehículos incompatibles con las densidades existentes actualmente en las zonas residenciales del municipio.

En función de los criterios expuestos se ha estudiado una posible zonificación de usos en el suelo urbanizable, establecida en el plano adjunto, a fin de verificar la viabilidad de la división de usos propuestos por el plan general, con independencia de que los planes de desarrollo concreten y maten esta solución orientativa.

Por último cabe mencionar que el porcentaje de vivienda de protección del 40% se verá incrementado notablemente con la vivienda de protección pública correspondiente a la red supramunicipal, ya que en el presente Plan General supone un 54% del total, superior al 33,3% que establece la Ley del Suelo como dotación mínima.





<p>ÁREA DE REPARTO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p>	
<p>10% DEL SUELO DEL ÁREA DE REPARTO (UBICACIÓN VIVIENDA DE LIBRE DISPOSICIÓN s/art 38.2. LS 9/2001)</p>	

Ayuntamiento de Serranillos del Valle

DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
 DE FECHA 10 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE

DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ZONIFICACIÓN EN SUELO
 URBANIZABLE SECTORIZADO
 (NO VINCULANTE)

BD

3.2.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se clasifica como suelo urbanizable con la categoría de no sectorizado, las siguientes zonas:

1) Terrenos comprendidos entre la carretera M-415, el término municipal de Griñón y el de Cubas, por las siguientes razones:

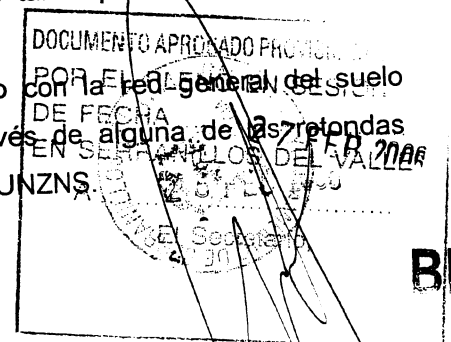
- La existencia de una serie de instalaciones y viviendas implantadas en esta zona se traduce en un detrimento del valor natural del suelo, resultando un terreno no apto para su especial protección, por lo que debe clasificarse como urbanizable (art. 15 LS 9/2001).
- Se consideran estos suelos adecuados, por su ubicación junto a la carretera M-415, para la implantación de usos, terciario comercial, de servicios o específicos de tipo recreativos y de ocio, que tendrían peor cabida en el suelo urbano y urbanizable propuesto que, por su carácter residencial o industrial podrían ser incompatibles con los citados usos.
- No se produce el desdoblamiento de la ciudad, que sería poco adecuado urbanísticamente. En primer lugar porque los usos previstos no son residenciales y en segundo lugar porque la totalidad de las redes públicas se ubican junto a los suelos urbanos y urbanizables sectorizados.
- No se producen incompatibilidades con los términos municipales de Griñón y Cubas habida cuenta de la lejanía de estos suelos con los desarrollos previstos por estos municipios. Se prevén bandas libres de protección en los límites con dichos términos, que coinciden además con elementos estructurantes del territorio como son: la Vereda Toledana.

Condiciones de sectorización.

Las condiciones para la sectorización serán tales que el sector resultante cumpla las siguientes condiciones:

- El sector debe conectarse a nivel viario con la red general del suelo urbano y urbanizable sectorizado a través de alguna de las retomas situadas en los extremos norte y sur de SUNZNS.

40



- El sector debe funcionar como una entidad funcional de forma que no deje suelos residuales que no puedan desarrollarse mediante otros proyectos de sectorización.
- La delimitación se hará, preferentemente, por límites naturales y catastrales (caminos, límites de fincas, etc.)
- Se asegurará la conexión del sector con las infraestructuras generales del municipio.

Condiciones de ordenación.

Para la ordenación de los sectores propuestos se perseguirán las siguientes condiciones básicas de ordenación:

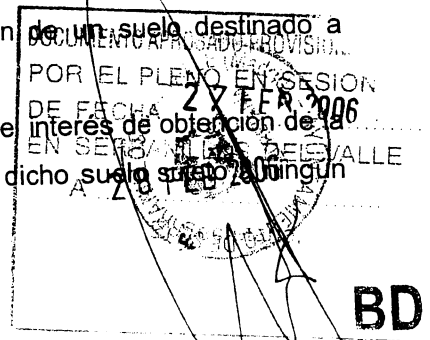
- Reserva de bandas de protección de la carretera M-415 y de los términos municipales limítrofes.
- Solución viaria que contemple la ejecución de dos vías organizadoras: una paralela al trazado de la carretera M-415 y otra de cierre a partir de las bandas de protección con los términos de Cubas y Griñón.

En todo caso se estudiará la ordenación conjunta, a nivel general, de la totalidad del área del suelo urbanizable no sectorizado, para asegurar la coherencia de las posibles propuestas parciales. Este estudio contemplará, al menos, los elementos estructurantes del SUZNS: infraestructuras, red de espacios libres y de equipamientos.

Terrenos comprendidos al sur del término municipal, entre la reserva de suelo para la autopista A41 por el oeste, el arroyo del Prado Bajo por el norte, el arroyo de Pinilla por el sur y la Vereda de Batres por el este. El área de suelo urbanizable no sectorizado queda dividido en dos piezas para la preservación de la Vereda de Batres, como suelo no urbanizable de protección.

El área se destina principalmente a la obtención de un suelo destinado a equipamiento deportivo extensivo.

Se justifica la clasificación, independientemente de interés de obtención de la citada dotación para uso deportivo, por no estar dicho suelo sujeto a ningún



régimen de protección específico por razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales, ni por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación como suelo urbanizable. No obstante, en el informe de la Dirección General de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente se señala que esta zona se encuentra incluida dentro de un interesante corredor para la avifauna del Sur de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, y sin perjuicio de lo que establezca el órgano ambiental, las figuras ambientales y urbanísticas de desarrollo tendrán en cuenta la condición anterior, debiendo realizarse un estudio en profundidad de las repercusiones que las actuaciones y los usos a implantar tengan sobre la avifauna, incluyendo las oportunas medidas preventivas y/o correctoras que sean oportunas para garantizar que se preserve el valor ambiental del área.

Condiciones de sectorización.

A fin de conseguir el objetivo perseguido, deberá delimitarse como un único sector todo el área de suelo urbanizable no sectorizado.

Condiciones de ordenación.

Deberá mantenerse en la mayor medida posible la topografía del terreno natural, integrando los arroyos con su morfología dentro de la ordenación del sector, de tal forma que no se alteren el drenaje natural del terreno.

Condiciones de ordenación.

Se admite como uso principal el uso deportivo extensivo, incluyendo el específico de campo de golf, con las instalaciones y edificaciones precisas para su desarrollo. Como usos complementarios del principal se admiten el dotacional y el terciario, prohibiéndose expresamente el residencial e industrial.

El suelo urbanizable no sectorizado propuesto se cuantifica en el siguiente cuadro.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		DOCUMENTO APROBADO PROVISORIAMENTE POR EL PLENO EN SESION DE FECHA 28 FEB 2006 VALOR DEL VOTO 28 FEB 2006 El Secretario
USO	SERVICIOS (NO RESIDENCIAL)	
SUPERFICIE TOTAL	1.178.040 m ²	

3.2.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

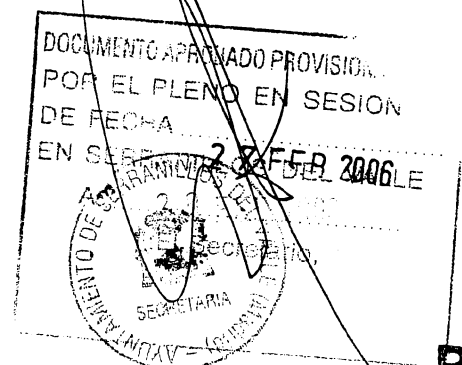
Se clasifica como suelo no urbanizable de protección los suelos con valores principalmente ambientales que aconsejan su protección.

Asimismo se protegen los suelos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica, que se protegen por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Las categorías de suelo no urbanizable de protección, en función de sus valores específicos, así como su delimitación, se establece en el plano de clasificación de suelo.

La normativa y el régimen de usos se recoge en las Normas Urbanísticas del P.G. Cabe destacar que algunas protecciones se superponen dando lugar a suelos protegidos por varias circunstancias a la vez.

La cuantificación de los distintos suelos no urbanizables de protección es la siguiente:



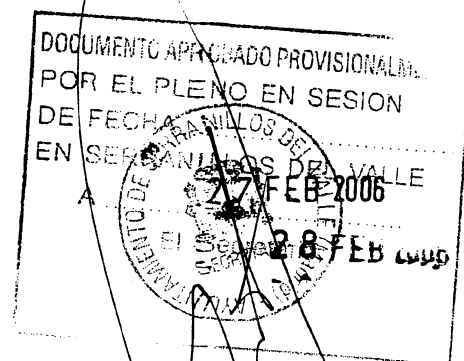
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN		
	SUPERFICIE	SUPERFICIE DE
	(*)	CADA CATEGORÍA
VIAS PECUARIAS	164.590	164.590
CAUCES Y RIBERAS	2.595.691	2.595.691
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	732.709	732.709
AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	852.217	1.551.917
PERTENECIENTE AL PORN		
ZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN	0	96.429
ZONA DE PROTECCIÓN Y MEJORA	0	932.786
ZONA DE MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD	863.667	1.236.181
PREPARQUE (**)	238.116	238.116
INFRAESTRUCTURAS		
AUTOPISTA AP-41	286.201	286.201
RESERVA DUPLICACIÓN M-404	179.683	179.683
EQUIPAMIENTOS:		
CEMENTERIO	8.444	8.444
EDAR	18.995	18.995
EQUIPAMIENTO SOCIAL	50.000	20.000
INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO	3.805.611	3.835.611
TOTAL SNUP + REDES EN SNUP	9.795.924	

(*)

En caso de superposición de protecciones para un mismo suelo se ha considerado a efectos de cuantificación de superficies, la del orden del cuadro de referencia.

(**)

La superficie de la franja de protección del PORN en la zona oeste del suelo urbanizable es igual a la que resultaría de la aplicación de la superficie para una banda constante de 100 metros desde el límite del PORN (superficie de aproximadamente 92.000 metros cuadrados en ambos casos).



3.2.4.1. REDES PÚBLICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro del suelo no urbanizable se localizan una serie de suelos para redes generales y supramunicipales. Algunos de ellos son redes existentes, otros están pendientes de obtención, bien por parte del plan general o por parte de determinados organismos estatales o comunitarios.

Estas redes se señalan en el plano 01 de clasificación de suelo y en el 04 de estructura general. Son las siguientes:

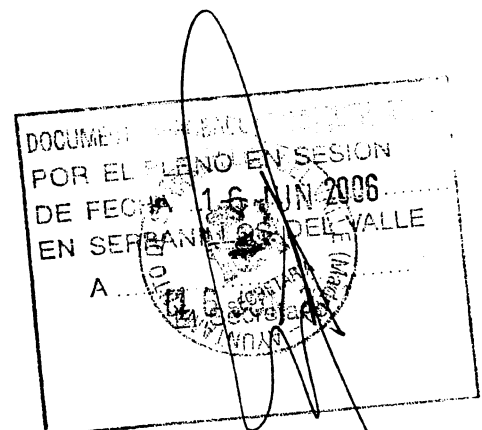
RED	DENOMINACIÓN	OBTENCIÓN	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
General	Cementerio	Ya obtenida	8.444	
Supramunicipal	EDAR	Ya obtenida	9.495	Canal Isabel II
Supramunicipal	Ampliación EDAR	A obtener	9.500	Canal Isabel II
Supramunicipal	Equipamiento social (Centro de menores)	A obtener	20.000	P. General Expropiación o Permuta (*)
Supramunicipal	Reserva duplicación M404	A obtener	179.683	D. G. Carreteras C.A.M
Supramunicipal	Reserva Autopista Toledo AP-41	A obtener	286.201	Ministerio Fomento
Supramunicipal	Reserva infraestructura aducción agua potable	Ya obtenida	30.000	Canal Isabel II

(*) **Entidad expropiante:**

Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Beneficiario:

Se cederá gratuitamente a la Consejería de
Justicia e Interior de la Comunidad de Madrid



4. CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación propuesta puede cuantificarse en los siguientes cuadros resúmenes:

4.1 PLANEAMIENTO VIGENTE (NN.SS. 1995)

DATOS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO.

SUELO URBANO	99,5 Ha
SUELO APTO PARA URBANIZAR	35,32 Ha
SUELO NO URBANIZABLE	1.199 Ha
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	1.334 Ha

USOS DEL SUELO

Nº DE VIVIENDAS ANTERIORES A LAS NN.SS	480 viv
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN NN.SS	770 viv
TOTAL TECHO VIVIENDAS NN.SS	1.250 viv
TOTAL TECHO ESTIMADO HABITANTES NN.SS	3.750 hab

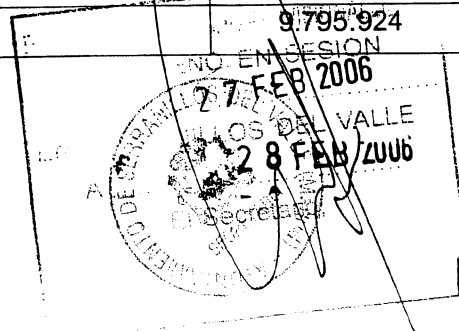
SUPERFICIE INDUSTRIAL A TECHO NN.SS.	103.059 m ²
--------------------------------------	------------------------

4.2 PLAN GENERAL.

SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL	1.334 Ha
------------------------------	----------

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
SUELO URBANO	S. URBANO CONSOLIDADO	1.209.245
	S. URBANO NO CONSOLIDADO	40.263
SUELO URBANIZABLE	S. URBANIZABLE SECTORIZADO	1.116.528
	S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1.178.040
SUELO NO URBANIZABLE		9.795.924

46



BD

CAPACIDAD DE VIVIENDAS Y HABITANTES.

TECHO DE VIVIENDAS NN.SS. 1995	1.250
--------------------------------	-------


VIVIENDAS EN EL PLAN GENERAL	VIVIENDAS LIBRES	1.153
	VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	517
	TOTAL VIVIENDAS	1.430

(*) Sin incluir las correspondientes a la red de vivienda supramunicipal.

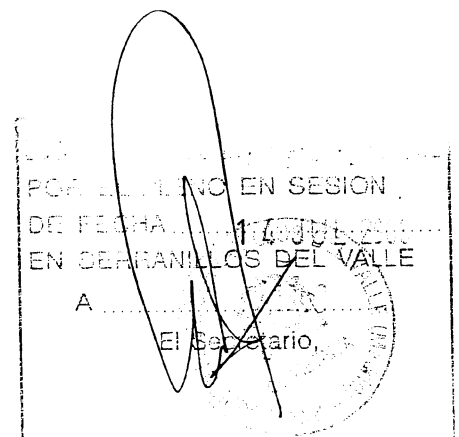
TECHO VIVIENDAS P.G.	2.680 viv
TECHO HABITANTES P.G.	8.000 Hab

En Madrid, julio de 2006

El Equipo Redactor:




G.P.A., C.B.



ANEXO 1: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENARIO EN SESIÓN
DE FIDELIDAD DEL 07 FEB 2006
EN SALAMANCA DEL VALLE
28 FEB 2006
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA
ECONÓMICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



BD

**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO.**

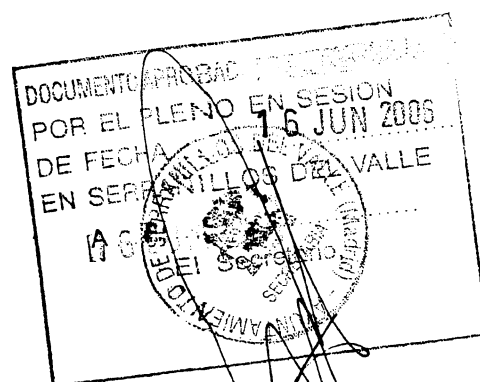
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁMBITO	SR1	SR2	SR3	SR4	SR5	SR6	AP1	AP2	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	123.494	120.804	87.418	55.316	150.328	177.206	124.260	192.264	1.031.090
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS	34.058	11.400	11.450	3.300	9.450	7.780	0	8.000	85.438
TOTAL ÁMBITO+REDES ADSCRITAS	157.552	132.204	98.868	58.616	159.778	184.986	124.260	200.264	1.116.528
DENSIDAD (VIV/HA)(*)	13	14	18	18	18	18			
Nº VIVIENDAS(**)	205	185	178	106	288	333			1.294
Nº VIVIENDAS VLD	115	97	72	43	117	13613			581
Nº VIVIENDAS DE PROTECCIÓN (**)	45	44	53	31	85	99			357
RED GENERAL Z. VERDE	11.703	17.773	7.066	10.436	21.203	13.235	10.467	17.089	108.972
R.G. EQUIPAMIENTO	20.079	11.200	13.110	4.962	15.880	26.046	16.704	29.908	137.889
R.G. INFRAESTRUCTURAS	13.695	13.035	10.340	11.427	24.665	25.590	12.218	27.500	138.470
R.S. EQUIPAMIENTO Y. VIVIENDA PÚBLICA	9.000	8.000	5.700	3.300	9.450	10.400	10.025	16.030	71.905
TOTAL REDES (***)	54.477	50.008	36.216	30.125	71.198	75.271	49.414	90.527	457.236

(*) A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS.

(**) SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL.

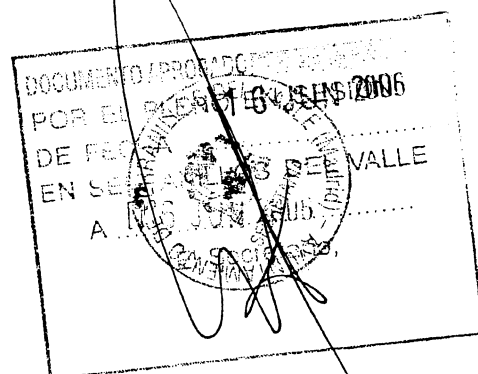
(***) NO ESTA INCLUIDA LA RED LOCAL, QUE SE DEFINIRÁ EN CADA SECTOR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.



BD

ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	AA1	AA2	TOTAL
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	12.100	28.163	40.263
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS	0	0	0
TOTAL ÁMBITO+REDES ADSCRITAS	12.100	28.163	40.263
Nº VIVIENDAS	16	120	0
Nº VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	0	40	0
R.L. EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS	1.334	2.276	3.610
R.L. ZONA VERDE	550	1.883	2.433
RED GENERAL Z. VERDE	920	2.330	3.250
R.G. EQUIPAMIENTO	1.100	3.495	4.595
R.G. INFRAESTRUCTURAS	1.200	4.056	5.256
TOTAL REDES	5.104	14.040	19.144

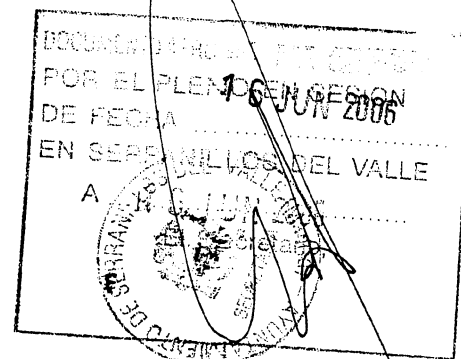


ANEXO II.

Coeficientes de ponderación. Justificación.

ÍNDICE:

- 1) Consideraciones previas.
- 2) Referencias de precios de venta.
- 3) Planeamiento parcial, urbanización y edificación.
- 4) Costes de edificación.
- 5) Valor residual.
- 6) Coeficientes de ponderación propuestos.



3D

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

1) CONSIDERACIONES PREVIAS.

Los denominados coeficientes de ponderación u homogeneización entre los usos y tipologías, que puedan aparecer en el desarrollo del planeamiento parcial, constituyen la pieza fundamental en la equidistribución externa (Área de Reparto) e interna (Sectores) y en el reparto de cargas y beneficios.

Dado que a los titulares de suelo de los diferentes sectores les corresponde el 90% del aprovechamiento unitario del Área de Reparto por cada m² de suelo aportado¹ en el Sector, y al Ayuntamiento el 10% restante, es preciso traducir los aprovechamientos (m² edificables del uso principal) en m² edificables reales de los distintos usos posibles.

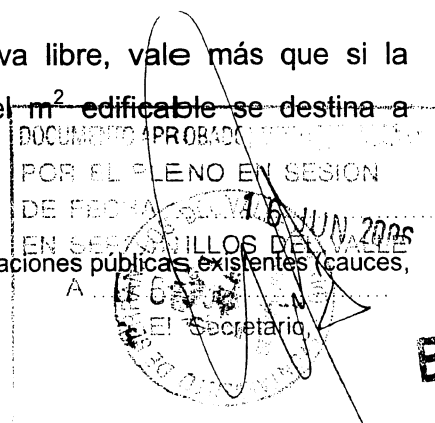
La distinción entre aprovechamiento y m² reales edificables (edificabilidad homogeneizada) se realiza mediante los citados coeficientes.

Como concepto general, en la equidistribución, de lo que se trata finalmente es de distribuir las repercusiones económicas, que representan las cargas (ejecución de obras de todo tipo, indemnizaciones, etc.) y los beneficios (solares resultantes) entre los operadores urbanísticos y el Ayuntamiento (actualmente, también la Comunidad de Madrid participa de los beneficios).

El traductor, universalmente aceptado, para homogeneizar toda clase de productos (en nuestro caso, los diversos usos y tipologías) es "el dinero", inventado hace siglos a estos efectos.

Un m² edificable con uso de vivienda colectiva libre, vale más que si la vivienda es de protección pública, o que si el m² edificable se destina a oficinas o a locales comerciales.

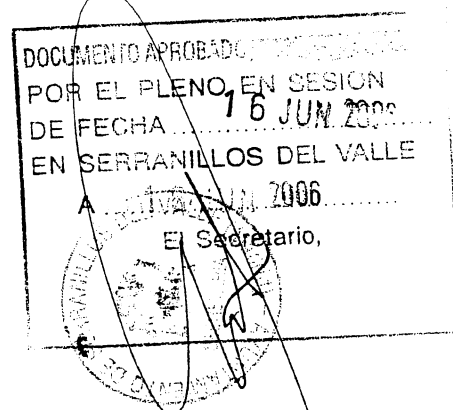
¹ Y generador de aprovechamiento, es decir, descontadas dotaciones públicas existentes (cauces, carreteras, vías pecuarias, etc.)



Todo lo anterior se indica como justificación de que los coeficientes de ponderación de los diversos usos y tipologías están íntimamente ligados y derivan directamente, del valor de los usos y tipologías a que el Plan General destina el suelo, y desde un punto de vista económico, al precio inicial admisible de suelo, que un operador urbanístico puede repercutir razonablemente sobre el producto final a “poner en venta”, tras su urbanización, construcción y obtención de un beneficio legal, justificado por su actividad.

Esté precio inicial del suelo (valor de repercusión sobre el precio final de venta), intentamos establecerlo, según los diferentes usos y tipologías, en los apartados que siguen, de una forma parecida (aún sin profundizar en mayores detalles, ya que se trata, en general, que serán desarrollados en detalle en los Planes Parciales) al denominado “Método Residual”.

Finalmente, señalar que la fijación de un Aprovechamiento Unitario de cada Sector se indica a efectos de controlar la intensidad edificatoria de los Sectores (ART. 39/5 L.S.C.M.), lo cual debe entenderse, de forma congruente, con la determinación estructurante del P.G.O.U. de limitar la edificabilidad real para todos los usos lucrativos, a fin de poder establecer las superficies de cesión de las Redes Públicas en sus tres niveles (Supramunicipales, Generales y Locales).



2) REFERENCIAS DE PRECIOS DE VENTA (Anuncios de prensa especializada, información de oficinas inmobiliarias locales y baremos de concursos municipales de parcelas urbanizadas)

2.1) Viviendas unifamiliares aislados o pareados.

MEDIA ESTIMADA = 2250 €/m²c

2.2) Multifamiliar (vivienda libre)

MEDIA ESTIMADA = 2235 €/m²c

2.3) Vivienda de promoción municipal.

MEDIA ESTIMADA = 1600 €/m²c

2.4) Terciario comercial

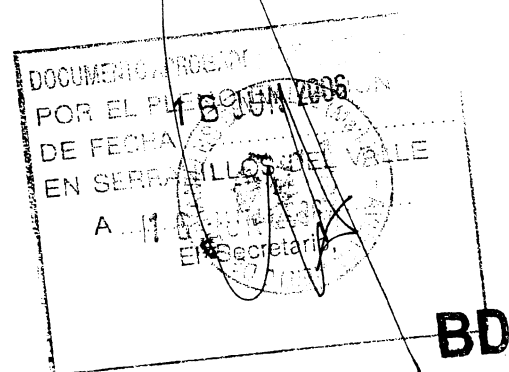
MEDIA ESTIMADA = 1450 €/m²c

2.5) Equipamientos privados

MEDIA ESTIMADA = 1450 €/m²c

2.6.) Actividades productivas (industrial)

MEDIA ESTIMADA = 1100 €/m²c



3) PLANEAMIENTO PARCIAL, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**3.1) Costes de planeamiento y urbanización (ART. 97 L.S.C.M.)**

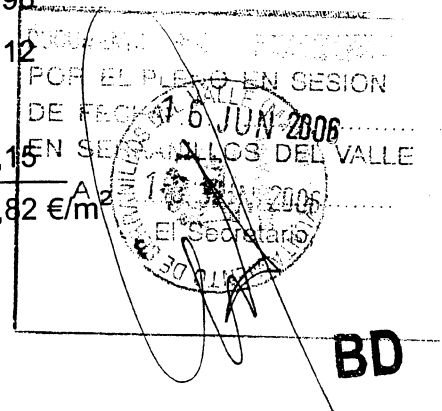
(Supuestas 50 Has de extensión con nivel de urbanización medio-alto).

3.1.1) Presupuesto de ejecución de las obras de urbanización.

	<u>€/m²</u>
- Movimiento de tierras	4,66
- Red viaria (firmes y pavimentos)	7,49
- Red de saneamiento separativa	6,88
- Abastecimiento de agua	1,69
- Energía eléctrica y alumbrado	3,35
- Telecomunicaciones y gas	2,71
- Jardinería y mobiliario	1,67
- Seguridad y Salud	0,52
- Control de calidad	<u>0,26</u>
Total Ejecución material	29,23
19% Gastos generales y beneficio industrial	<u>5,55</u>
<u>Total ejecución por contrata</u>	<u>34,78 €/m²</u>

3.1.2) Honorarios técnicos y jurídicos.

	<u>€/m²</u>
- Plan Parcial	0,36
- Topografía	0,08
- Proyecto urbanización	0,75
- Estudios acústicos, hidrológicos y otros medioambientales	0,40
- Conexión a sistemas exteriores	0,96
- Proyecto reparcelación	0,12
- Estatutos y Bases y formación Junta de Compensación	<u>0,15</u>
<u>Total</u>	<u>2,82 €/m²</u>



3.1.3) Otros gastos.

	<u>€/m²</u>
- Notarías, registros	0,10
- Costes financieros (prestamos, avales)	<u>1,67</u>
<u>Total</u>	<u>1,77 €/m²</u>

Total costes de Urbanización 39,37 €/m²

= 39,37 €/m²

Dicho importe repercutido sobre la superficie construida media de un sector es de:

$$39,37 \text{ €/m}^2 / 0,3 \text{ m}^2\text{c/m}^2 = 131,23 \text{ €/m}^2\text{c}$$

4) COSTES DE EDIFICACIÓN (€/m²c).

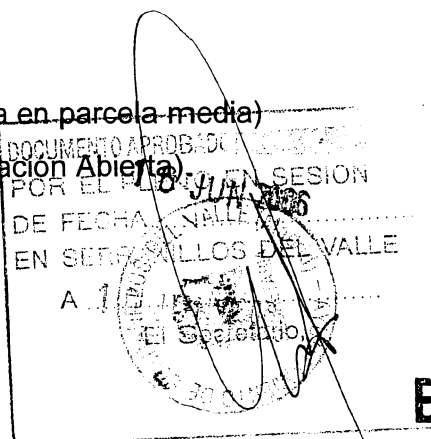
	USOS			
	M	IND	RU	T y EQP
Ejecución material	600	300	720	400
19% G.G. y B.I.	51%			
4% Licencias				
10% Honorarios proyecto y dirección (Arquit. y Aparej.)				
5% Gastos varios (Notaría, seguro decenal, etc)				
10% Costes financieros				
3% Comercialización				
Total coste edificación	906	453	1.087	604

M = residencial multifamiliar

RU = residencial unifamiliar libre (Aislada o pareada en parcela media)

T y EQP = Terciario y Equipamiento privado (Edificación Abierta)

IND = Industrial



BD

5) VALOR RESIDUAL. (€/m²c).

USOS Y TIPOLOGÍAS	Planeam y urbanizac. a)	Construcción b)	Beneficio c)	Venta d)	e)=d-(a+b+c)
M residencial multifamiliar	131,23	906	315	2235	883
T y EQP Terciario y Equipamiento privado	131,23	604	200	1450	515
RU residencial unifamiliar libre	131,23	1087	315	2250	717
IND Industrial	131,23	453	154	1100	362

Si adoptamos para la RU un coeficiente igual a la unidad, la comparación de los valores de suelo inicial estimados es la siguiente:

$$RU = 1$$

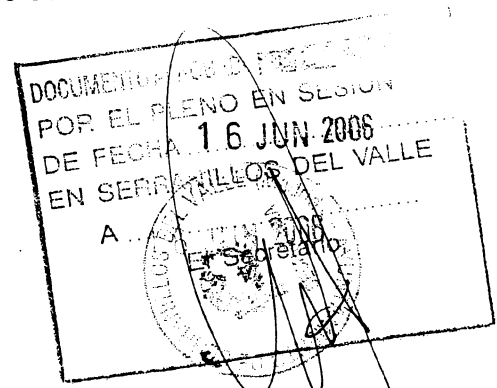
$$T \text{ y EQP} = 515/717 = 0,72$$

$$M = 883/717 = 1,23$$

$$IND = 373/759 = 0,51$$

6) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PROPUESTOS.

Por otra parte, según la Orden 1577/2005 de 11 de mayo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, relativa a los valores de repercusión de los terrenos en viviendas de protección pública (VPP), para las viviendas de precio limitado, tasado o de una superficie mayor de 110 m²c, se fija un precio límite del suelo del 25% del valor de venta, mientras que para las viviendas de protección pública básica puede admitirse solo un 15%, que puede ampliarse a un 20% en promociones de 500 o más viviendas.

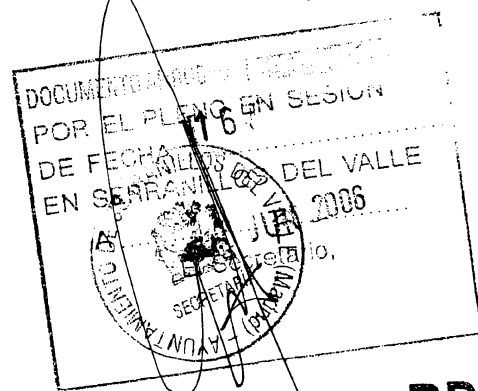


En base a lo expuesto, y por redondeo de los valores establecidos en el punto 5, se proponen los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso	Coeficiente de homogeneización
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	1
Vivienda multifamiliar de baja densidad sin régimen de protección	1,2
Vivienda de protección pública $\leq 110 \text{ m}^2\text{c}$	0,50
Vivienda de protección pública $> 110 \text{ m}^2\text{c}$	0,60
Vivienda multifamiliar de promoción municipal*	0,80
Terciario comercial	0,70
Equipamiento privado	0,70
Actividades productivas	0,50

* Precio de venta limitado al 70% del precio de mercado.

En todo caso, como indicamos en las “consideraciones previas” del presente Anexo a la Memoria del P.G.O.U., al estar directamente ligados los coeficientes de ponderación de usos y tipologías al fluctuante mercado inmobiliario, (y en especial al del suelo), parece conveniente establecer la posibilidad de matizar estos valores, en función de análisis de mercado específicos, a realizar en el momento preciso de redacción de los planes parciales.



7) COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN EN LAS DISTINTAS ÁREAS HOMOGÉNEAS DE SUELO URBANO.

Los coeficientes señalados en el cuadro del punto anterior se han obtenido, tal como se ha indicado, tomando como referencia el uso residencial unifamiliar (RU). Éste es el uso global adoptado para las áreas homogéneas AH1, AH2, AH3 y AH4. En las áreas homogéneas AH5 y AH6 los usos globales adoptados respectivamente son el de actividades productivas y el de vivienda multifamiliar libre. Por tanto a estos usos se les asigna el coeficiente 1.

Los coeficientes de los usos pormenorizados incluidos en estas áreas se calculan a partir de los cocientes entre los distintos coeficientes de homogeneización referidos al uso global residencial unifamiliar.

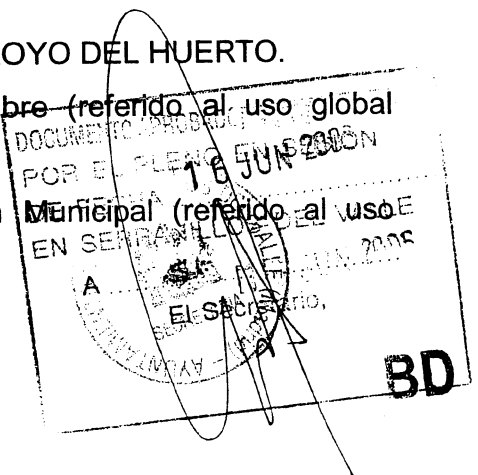
COEFICIENTES ÁREA HOMOGÉNEA AH5. POLÍGONO INDUSTRIAL.

- Coeficiente del uso Terciario Comercial y Equipamiento Privado (referido al uso global residencial unifamiliar) = 0,70.
- Coeficiente del uso Actividades Productivas (referido al uso residencial unifamiliar) = 0,50.
- Coeficiente del uso Actividades Productivas (referido al uso actividades productivas) = 1.
- Coeficiente del uso Terciario Comercial y Equipamiento Privado (referido al uso actividades productivas) = $0,70 / 0,50 = 1,40$.
- Coeficiente homogeneización propuesto = 1,417.

Se considera este valor como un valor más ajustado a la realidad de acuerdo con los valores de cálculo del método residual empleado.

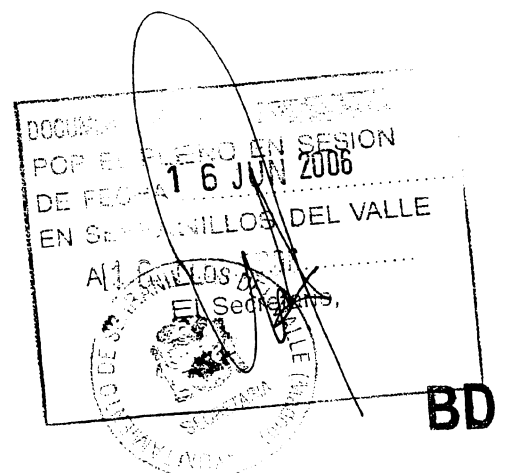
COEFICIENTES ÁREA HOMOGÉNEA AH6. ARROYO DEL HUERTO.

- Coeficiente del uso Vivienda Multifamiliar libre (referido al uso global residencial unifamiliar) = 1,2.
- Coeficiente del uso Vivienda de Promoción Municipal (referido al uso global residencial unifamiliar) = 0,80.



ANEXO II DE LA MEMORIA

- Coeficiente del uso Vivienda Multifamiliar libre (referido al uso global vivienda multifamiliar libre) = 1.
- Coeficiente del uso Vivienda de Promoción Municipal (referido al uso global vivienda multifamiliar libre) = $0,80 / 1,20 = 0,67$.
- Coeficiente homogeneización propuesto por redondeo = 0,70.



PARTE III

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1º. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART.1.1.- OBJETO

Las presentes Normas Urbanísticas se redactan al efecto de diferenciar el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. Forman parte del P.G. de Serranillos del Valle, que actualmente cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 22 de junio de 1.985 (fecha de publicación en el B.O.C.M.)

ART.1.2.- ÁMBITO Y VIGENCIA

Estas Normas Urbanísticas regirán, al igual que el nuevo P.G., en que se integran, en todo el término municipal de Serranillos del Valle, a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva de dicho P.G. en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales Modificaciones Puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART.1.3.- EFECTOS, PUBLICACIÓN DEL P.G.

1.3.1. EFECTOS

Los efectos de la entrada en vigor del P.G. serán los establecidos en el Art. 64 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

1.3.2. PUBLICACIÓN

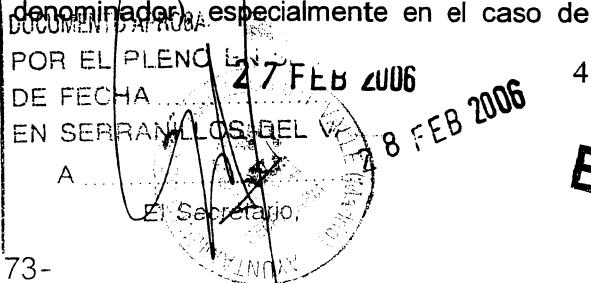
La publicación del P.G. se hará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

ART.1.4.- INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL P.G.

La interpretación de la Documentación corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actuante, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a la Comunidad Autónoma desde la perspectiva de los intereses supralocales que le son propios.

En todo caso, dicha interpretación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- La documentación normativa escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda sobre la documentación escrita, se atenderá en primer lugar a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, en segundo lugar a los Anexos Normativos y por último a la Memoria.
- De los Planos de Información y Ordenación, prevalecerán los de escala mayor (menor denominador), especialmente en el caso de



información contradictoria sobre el mismo tema.

- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
 - En general, será de aplicación siempre el criterio que favorezca y defienda mejor el interés colectivo en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
 - En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de información y ordenación del Plan General. Si este plano contuviera discrepancias respecto a las clasificaciones y deslindes legalmente aprobados de las vías pecuarias prevalecerán estos últimos.

ART.1.5.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL P.G.

1.5.1. REVISIÓN DEL P.G.

Para la revisión del P.G. se estará a lo establecido en el Art. 68 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

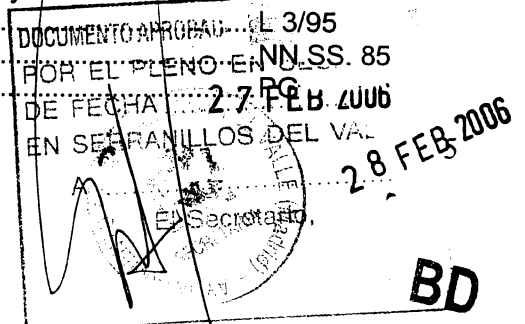
1.5.2. MODIFICACIÓN DEL P.G.

Las alteraciones y modificaciones del P.G. se harán de acuerdo con los artículos 67 y 69 de la Ley del Suelo 9/2.001 de la Comunidad de Madrid.

ART.1.6.- RELACIÓN DE SIGLAS

Se indica a continuación una relación de siglas, que corresponde, por una parte a la legislación urbanística vigente y por otra a abreviaturas de manejo usual en la redacción del planeamiento y que se utilizarán en la Documentación gráfica y escrita.

-	Ámbito de Actuación Singular	AS
-	Ámbito de Actuación	AA
-	Aprovechamiento unitario.....	AU
-	Area Homogenea	AH
-	Área de Reparto	AR
-	Coficiente de Homogeneización.....	CH
-	Coficiente de Edificabilidad	E
-	Comunidad Autónoma de Madrid.....	CM
-	Estudio de Detalle	ED
-	Ley 9/2.001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid	LS 9/2001/LSCM
-	Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	LS 6/98
-	Ley 3/1.995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.....	LS 3/95
-	Normas Subsidiarias que se revisan	NN.SS. 85
-	Plan General	



- Plan Parcial	PP
- Plan Parcial de Reforma Interior	PPRI
- Plan Especial.....	PE
- Plan Regional de Estrategia Territorial de la CAM	PRET
- Proyecto de Sectorización.....	PS
- Reglamento de Disciplina Urbanística (RD. 2187/78 de 23 de Junio).....	RD
- Reglamento de Gestión Urbanística (RD. 3288/78 de 25 de Agosto).....	RG
- Reglamento de Planeamiento (RD. 2159/78 de 23 de Junio).....	RP
- Red Local	RL
- Red General.....	RG
- Red Supramunicipal.....	RS
- Sector Residencial.....	SR
- Sector Industrial.....	SI
- Suelo Urbano	SU
- Suelo Urbano Consolidado.....	SUC
- Suelo Urbano no Consolidado.....	SUNC
- Suelo Urbanizable	SUZ
- Suelo Urbanizable Sectorizado	SUZS
- Suelo Urbanizable no Sectorizado	SUZNS
- Suelo no Urbanizable de Protección	SNUP

ART.1.7.- DEFINICIONES

A efectos de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas se indica a continuación el significado de los términos de empleo más usual.
 Las Figuras de Planeamiento y Proyectos que desarrollen el P.G. utilizarán dichos términos con el mismo significado.
 Sin perjuicio de lo anterior, si por insuficiencia de Terminología fuera preciso utilizar nuevos conceptos en el desarrollo del P.G., su definición hará una referencia comparativa a los aquí indicados.

ALINEACIÓN

Es la línea que separa el espacio público de la propiedad privada.
 Se distinguen dos tipos:

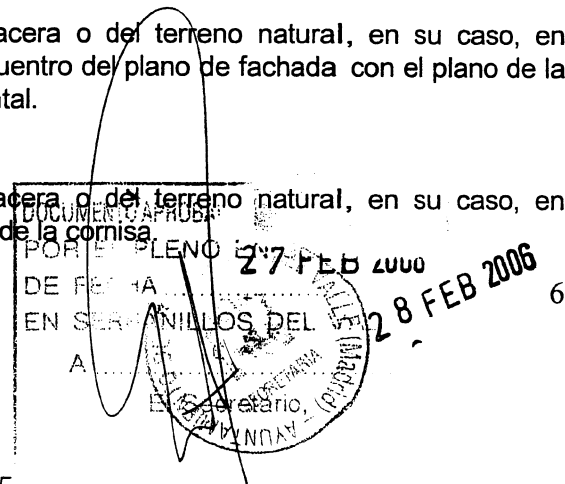
- Alineación actual: Es la definida por la posición actual de la edificación o cerramiento de la parcela.
- Alineación oficial: Es la definida por el Planeamiento. Su determinación exacta sobre el terreno podrá ser fijada, en su caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

ALTURA A CORNISA (H).

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro del plano de fachada con el plano de la cara inferior del último forjado posible horizontal.

ALTURA A CORNISA REAL.

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la parte inferior de la cornisa.



ALTURA A CUMBRERA O ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN (HT).

Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación al punto más alto de la cubierta de la construcción. También puede denominarse ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

ALTURA LIBRE DE PISOS (HLP).

Distancia entre el pavimento acabado y la cara inferior del techo de la pieza de que se trate.

ALTURA TOTAL DE PISOS (HTP).

Distancia entre los pavimentos acabados de dos piezas situadas en la misma vertical.

ÁREA DE MOVIMIENTO.

Polígono virtual cuyo perímetro no puede ser rebasado por las líneas de fachada de la edificación.

BALCONES, CORNISA Y ALERO.

- Se denomina balcón a las construcciones voladas desde la línea de fachada constituidas por un forjado de suelo visitable protegido por una barandilla calada.
- Se denomina cornisa al cuerpo volado, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta que sirven para proteger a la parte superior de la fachada de las aguas de lluvia.

BLOQUES ABIERTOS (B.A.).

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

CONSTRUCCIÓN AISLADA (AS)

Es aquella edificación que está situada en posición retranqueada de la alineación oficial y de los demás linderos de parcela.

CONSTRUCCIÓN PAREADA (PA)

Es el conjunto de dos edificaciones situadas sobre un lindero común de parcela.

CONSTRUCCIÓN ADOSADA O EN HILERA (HI)

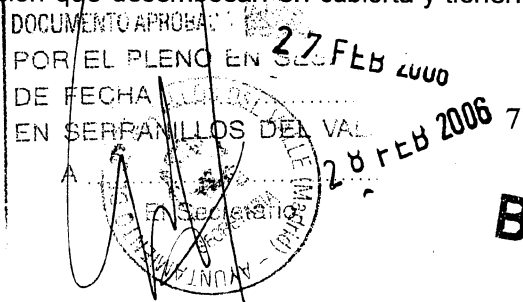
Es el conjunto de tres o más edificaciones en que cada una de ellas, excepto las de los extremos, están situadas sobre los linderos comunes de las parcelas colindantes.

CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

Elementos complementarios de la edificación como chimeneas, casetones de escalera, ascensores o similares, que sobresalen por encima de la altura total (HT).

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie libre en planta inferior a 1 m².



DENSIDAD BRUTA

Cociente entre el nº de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan. Usualmente se expresa en "viviendas por hectárea" (viv/Ha), incluidas las redes generales adscritas al ámbito tanto interiores como exteriores.

EDIFICABILIDAD

Medida de la edificación existente o permitida en un área determinada de suelo.

Puede especificarse:

- A) Por la cifra absoluta de la superficie total edificada expresada en m².
- B) Por la cifra relativa, o índice (m²/m²), obtenida como cociente entre la superficie total edificada y la superficie de suelo adscrito, expresadas ambas en m².

EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO

Edificación o cuerpo de edificación en cuyas plantas se desarrolla un mismo uso.

ENTREPLANTA

Forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo, que ocupa un máximo del 50% de la superficie del suelo aludido y que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores respectivamente a 2,20 m y 2,50 m.

ESTUDIO DE VIABILIDAD

Documento previo al proyecto de edificación, de tramitación obligatoria en Actuaciones en Edificios catalogados y en situaciones topográficas especiales o cuando lo estimen razonadamente necesario los servicios técnicos municipales, debiendo ser aprobado por la Comisión de Urbanismo. Su contenido mínimo será el correspondiente al nivel de anteproyecto, acompañándose descripción fotográfica de la edificación de que se trate y de su entorno.

FINCAS O PARCELAS FUERA DE LÍNEA

Son aquellas en que la alineación oficial no coincide con la actual.

HASTIAL

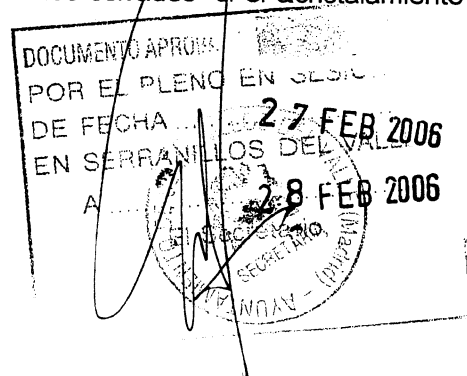
Paramento que, cerrando parte de la cubierta de una edificación tiene más pendiente que la permitida para los faldones de aquella.

MANZANA CERRADA (MC)

Tipología urbana en la que la edificación o el cerramiento o vallado de la parcela (conforme a Normas Urbanísticas) se sitúa sobre la alineación oficial al menos en un 70 % de su longitud.

MIRADOR Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS

Construcciones voladas desde la línea de fachada en prolongación de piezas habitables. Se denominan "miradores" si sus partes acristaladas superan el 80 % del total de su superficie de cerramiento, llamándose "cuerpos volados cerrados" si el acristalamiento no alcanza tal dimensión.



OCUPACIÓN.

Relación porcentual entre la superficie de suelo que la Norma considera ocupada por la edificación y la de la parcela o suelo adscrito a la misma.

PABELLÓN DE VIGILANCIA.

Pequeña construcción destinada a control de accesos, conserjería y vigilancia de un conjunto de edificaciones.

PARCELA.

Porción de terreno cuya aptitud para la edificación queda regulada en la Ordenación.

PARCELA EDIFICABLE

Parte de solar delimitado por sus linderos y las alineaciones oficiales que le afectan.

PARCELA MÍNIMA

Superficie mínima de suelo admisible en el proceso de parcelación y edificación.

PASAJES.

Espacios cubiertos de uso público situados en la planta baja de la edificación para acceso a locales comerciales y portales, en su caso, y conexión peatonal entre espacios de uso público.

Su dominio puede ser público o privado.

PATIO DE PARCELA

Superficie libre de edificación situada en el interior de la parcela edificable. Pueden ser:

Cerrados en todos sus lados.

Abiertos en uno o más de sus lados.

PATIO INGLÉS

Situado en colindancia con una de las fachadas de la edificación tiene como función proporcionar acceso, en su caso, y ventilación e iluminación a la planta semisótano. Su cota de piso no será inferior a 1,50 m de la rasante oficial de la parcela en que se sitúen y su longitud no superará el doble de la medida de su anchura útil. Ésta no será nunca inferior a 3,00 m.

PATIO MANCOMUNADO

Superficie libre de edificación situada sobre dos o más parcelas siempre y cuando los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a su uso como tal, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha condición.

PIEZA HABITABLE O VIVIDERA.

Se entiende bajo esta denominación aquellas piezas en que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, dando lugar a la permanencia prolongada y continua de personas.

PLANTA BAJA (PB).

Aquella cuyo pavimento acabado se encuentra a una altura inferior a 1,50 m sobre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación y no es semisótano.

DOCUMENTO APROBADO:
POR EL PLENO EN SESIÓN
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VAL
A 28 FEB 2006 BD

PLANTA DE PISO (PP).

Toda planta construida por encima de la planta baja y cuyo forjado de techo limita con la fachada de la edificación.

PLANTA BAJO CUBIERTA (BC).

Planta cuyos cerramientos exteriores inclinados están conformados con materiales propios de cubierta (aunque se encuentre situada sobre la planta baja, no considerándose nunca planta 1ª).

POLÍGONO.

Unidad Mínima de Ejecución en un Plan Parcial de Ordenación.

RASANTES.

Perfiles longitudinales formados por las cotas altimétricas de una vía, acera o terreno.

RASANTES OFICIALES.

Son las definidas por las NN.SS. en el suelo urbano consolidado y las señaladas por el Planeamiento de Desarrollo en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar (SAU).

RETRANQUEOS.

Línea que fija la situación más próxima posible de la edificación a la alineación oficial y a los linderos de la parcela.

SECTOR.

Unidad mínima de tramitación de un Plan Parcial en suelo apto para urbanizar.

SEMISÓTANO (SS).

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra entre 0,30 m. y 1,20 m. sobre la rasante de acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

SOTANO

Aquella planta cuya cara inferior de su forjado de techo se encuentra a menos de 0,30 m de la rasante de acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

SOLAR.

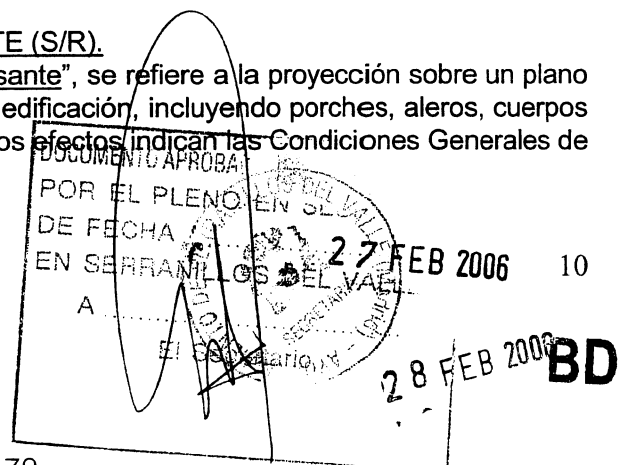
Parcela edificable que dispone de los servicios urbanos mínimos marcados por el planeamiento.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE (S/R).

También denominada "ocupación sobre rasante", se refiere a la proyección sobre un plano horizontal del perímetro exterior de toda la edificación, incluyendo porches, aleros, cuerpos volados, etc., con las salvedades que a estos efectos indican las Condiciones Generales de Edificación.



SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE (B/R).

Coincide con la superficie construida de la planta de sótano de mayor dimensión.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

Suma resultante de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

AMBITO DE ACTUACIÓN (AA).

Ámbito de ejecución y gestión en suelo urbano no consolidado y remitido a planeamiento posterior de desarrollo.

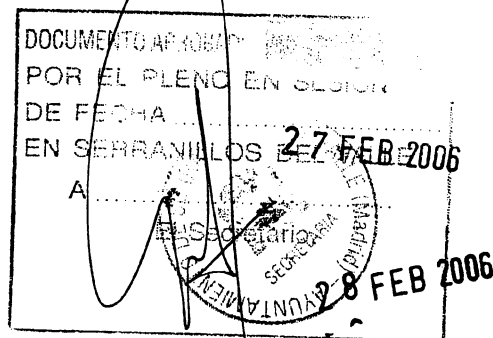
VALLA O CERRAMIENTO.

Construcción lineal que situada sobre la alineación oficial separa el espacio público del privado.

Provisionalmente y durante la ejecución de una obra puede situarse sobre espacio público. Su forma, materiales a emplear en su construcción, etc., quedan definidos en Normas y Ordenanzas. Su regulación en detalle podrá ser objeto de Ordenanza Específica Municipal a redactar complementariamente a las NN.SS. por el propio Ayuntamiento.

ZONA.

Superficie de suelo con uso homogéneo en la que se aplica una Ordenanza determinada (dicha ordenanza se suele también denominar "Norma Zonal").



11

BD

CAPITULO 2º. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

ART.2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, según queda reflejado en los planos correspondientes. Esta división básica del suelo determina los regímenes correspondientes de aprovechamiento y gestión de los mismos, al tiempo que delimita las facultades del derecho de Propiedad de sus titulares.

El suelo urbano comprende aquellas áreas consolidadas por la edificación y provistas de servicios urbanos adecuados, así como las que en ejecución del planeamiento lleguen a adquirir tal situación.

El suelo no urbanizable de protección se corresponde con los terrenos que el Plan General mantienen ajeno al desarrollo urbano previsto, por concurrir en ellos las circunstancias que señala el Artículo 16 del L.S.9/2.001.

El resto de los terrenos del Término Municipal, no clasificados como urbanos o no urbanizables de protección, constituyen el suelo urbanizable sobre los que el Plan General proyecta el desarrollo futuro a medio plazo de Serranillos del Valle.

ART.2.2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

El Plan General. define este concepto a través de:

- a) Las Redes Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, de Espacios libres de uso y dominio público, de Equipamientos públicos y de aquellas Infraestructuras Básicas de servicios.
- b) Los usos específicos en suelo urbano determinados por las Normas Zonales correspondientes y los usos globales del suelo urbanizable.
- c) El viario y dotaciones principales que, aún consideradas de carácter local, complementan, en un segundo nivel, el territorio.

ART.2.3.- REDES SUPRAMUNICIPALES GENERALES Y LOCALES

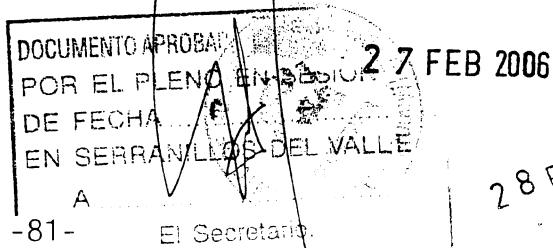
En general se denominan Redes aquellos elementos básicos de la ordenación del territorio que sirven al conjunto de la población conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

Las Redes Generales definen la estructura general y orgánica del municipio sirviendo a la población del mismo.

Las Redes Locales sirven a entornos más reducidos (zonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable).


Las redes supramunicipales definen la estructura del territorio a nivel comarcal.

El sistema de redes locales se establece para cada ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado y para cada sector de suelo urbanizable sectorizado.



El sistema de redes generales se establece para el conjunto del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.

El sistema de redes supramunicipales se establece para el conjunto del suelo urbanizable sectorizado.

DOCUMENTO APROBADO
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A
El Secretario,  28 FEB 2006
3
BD

CAPÍTULO 3º. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART.3.1.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN Y SUS CLASES

- A) GENERALES
- Planes Generales
 - Planes de Sectorización
- B) DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN
- Planes parciales
 - Planes Especiales
- Además de otras figuras menores como Estudios de Detalle y Ordenanzas Municipales complementarias.
- B) DE GESTIÓN
- Proyectos de Reparcelación
 - Proyectos de Parcelación
- C) DE EJECUCIÓN
- Proyectos de Urbanización
 - Proyectos de Obras de Infraestructuras
 - Proyectos de Edificación
 - Proyectos de Instalación o Actividad

ART.3.2.- PLANES DE SECTORIZACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

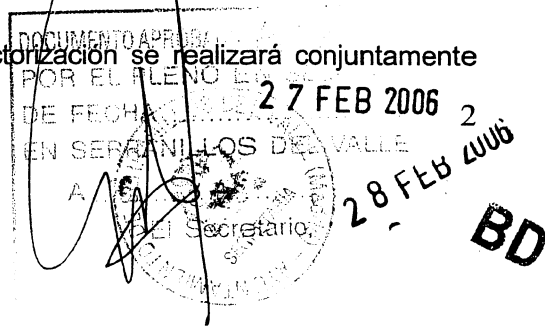
Su función, contenido y documentación será los establecidos en los artículos 44, 45 y 46 de la LS 9/2001.

De acuerdo con el art. 22 c/ de la LS 9/2001 los propietarios de suelo en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado podrán consultar a las Administraciones competentes sobre la viabilidad de sectorización y respecto de las obras de conexión con las redes exteriores a la actuación, siendo vinculante.

En las fichas urbanísticas de estos suelos se establecen las condiciones de ordenación relativas a sectorización, ordenación, conexiones con redes generales, etc.

En todo caso, la delimitación de cualquier sector en SUZNS cumplirá las condiciones básicas de dimensiones y características adecuadas para ser espacios de desarrollo unitario de planeamiento y gestión (Art. 37.2 de la LS 9/2001)

La tramitación de los planes de sectorización se realizará conjuntamente



con la del Plan Parcial que lo desarrolle, de acuerdo con el art. 45.2 d) de la LS 9/2001.

Los planes de sectorización deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el CYII.

ART.3.3.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

PLANES PARCIALES (P.P.)

Tienen por objeto el desarrollo de cada uno de los Sectores en SUZS señalados, y de cada Ambito de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado con las condiciones de la ficha correspondiente.

Las determinaciones y contenido se ajustarán a lo indicado en la LS 9/2.001 y la documentación reglamentaria que la complementa.

Dado el margen de flexibilidad que se plantea en las fichas de desarrollo, la redacción de los PP hará especial énfasis en el análisis ponderado de alternativas de ordenación, así como a la justificación de los coeficientes de ponderación de sus usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes.

La superficie inicialmente delimitada que se señala en las fichas correspondientes, será ajustada mediante levantamiento topográfico preciso. Dicho plano topográfico será aportado con la garantía de su visado por el Colegio Oficial de Topógrafos o del correspondiente a otro Profesional competente en la materia.

Los planes parciales deberán incluir el informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, emitido por el CYII.

PLANES ESPECIALES

Tienen por objeto el desarrollo de aquellas áreas que se indican, con las condiciones de la ficha correspondiente.

Su contenido y determinaciones se ajustarán a lo indicado en los Artículos 50, 51 y 52 de la LS 9/2.001 dependiendo de su finalidad.

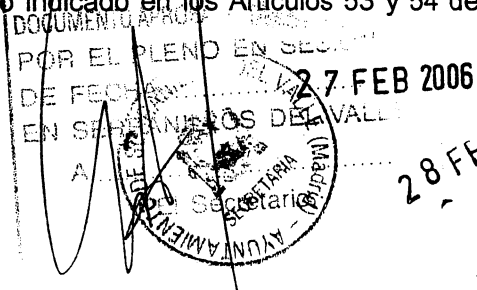
En general, los PERI serán semejantes en su grado de precisión y contenido documental a un Plan Parcial, salvo en aquellos aspectos que no guarden relación con la reforma.

ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se formularán para establecer alineaciones y rasantes, completar o reajustar las ya señaladas, ordenar volúmenes y precisar el viario interior.

Además de los indicados para el desarrollo de los ámbitos que se señalan, el Ayuntamiento podrá requerir su redacción, previamente a la concesión de licencia de edificación, en el supuesto de que así lo aconseje las características de la actuación que se pretenda.

Los límites, el contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle se ajustarán a lo indicado en los Artículos 53 y 54 de la LS 9/2.001.



La ordenación de manzanas destinadas a vivienda multifamiliar se llevará a cabo, preferentemente, mediante estudio de detalle o bien mediante Estudios Previos de acuerdo con el artículo 3.8.

ORDENANZAS MUNICIPALES

Las Normas Generales de edificación, urbanización y protección medio ambiental, paisajística y de escena urbana que se contienen en los capítulos 5, 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales. Asimismo, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus propias competencias, podrá formular Ordenanzas Municipales específicas para regular aspectos determinados en relación con usos del suelo, actividades, tramitación de licencias de obras y otros similares.

ART.3.4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para la ejecución del planeamiento se aplicarán los sistemas de actuación previstos en la Ley vigente, esto es, las actuaciones privadas se ejecutarán por el sistema de compensación y las públicas por los sistemas de cooperación, expropiación o ejecución forzosa (Art. 101 de la LS 9/2.001).

PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

Constarán de la Documentación a que se refieren los Artículos 86 a 89 de la LS 9/2.001, debiéndose utilizar en la elaboración de planos la escala mínima 1/1.000, y aportar las Cédulas Urbanísticas de las parcelas resultantes.

Toda la documentación se apoyará sobre plano topográfico de los suelos correspondientes.

PROYECTOS DE PARCELACIÓN

La parcelación, segregación, agregación o división de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, a fin de tramitar la licencia municipal correspondiente.

(No será preciso tal trámite si el Proyecto de Reparcelación contuviese ya las anteriores determinaciones).

Las escalas mínimas para la Documentación Gráfica serán 1/5.000 para el suelo no urbanizable y 1/1.000 para el suelo urbano y para el suelo apto para urbanizar.

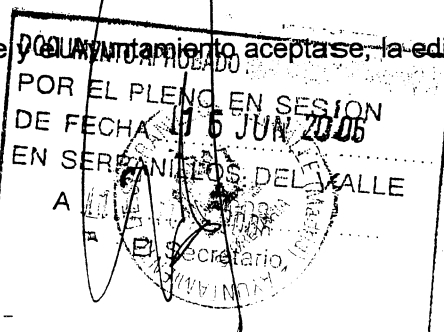
ART.3.5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

La ejecución del P.G. y sus Figuras de Planeamiento de Desarrollo se llevará a cabo mediante los siguientes Proyectos Técnicos:

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán las determinaciones señaladas en los Artículos 67 a 70 del R.P.

En caso de pretenderse y de ser aceptado por el Ayuntamiento, la edificación y



4

BD

urbanización simultánea, la garantía exigible al Promotor será del 100% del presupuesto real de contrata del Proyecto de Urbanización, incrementado con el 16% de IVA en vigor, actualizado para la fecha a que se prevea la finalización de las obras.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener todas las determinaciones en materia medio ambiental estipuladas en los correspondientes Planes Parciales. Para el adecuado seguimiento establecido en el Estudio de Vigilancia, el promotor remitirá al Ayuntamiento un **Justificante de Urbanización** a la finalización de las obras cuyo contenido mínimo serán las actuaciones y medidas de protección ejecutadas en las siguientes materias:

- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Fauna y vegetación.
- ▶ Cauces.
- ▶ Ahorro de agua potable.
- ▶ Medio nocturno.
- ▶ Convenios firmados con las diferentes suministradoras para la dotación de infraestructuras y servicios.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la Conformidad Técnica del CYII con relación a la distribución de agua potable, así como observar especialmente las especificaciones relativas a las dotaciones, diseño, materiales y diámetros mínimos que se definen en las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del CYII.

PROYECTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

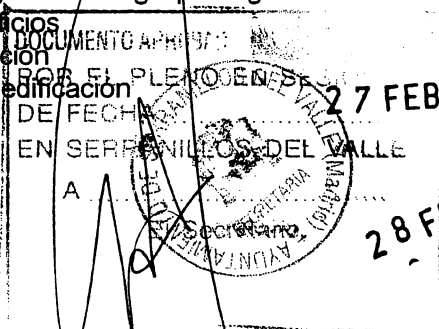
Para la ejecución de obras de urbanización, que, por su entidad no precisen la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización, podrán redactarse Proyectos Técnicos de Obras específicos, que, siguiendo las Normas Generales de Urbanización de las presentes Normas Urbanísticas, mantengan un nivel de definición suficiente para que puedan ser ejecutados por Técnicos distintos del Autor del Proyecto, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal.

Tanto los Proyectos de Urbanización, como los Proyectos de Obras de Infraestructuras, deberán incorporar la conformidad técnica de las empresas suministradoras de los servicios correspondientes.

ART. 3.6.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- A) Obras en los edificios
- B) Obras de demolición
- C) Obras de nueva edificación



A) Obras en los edificios

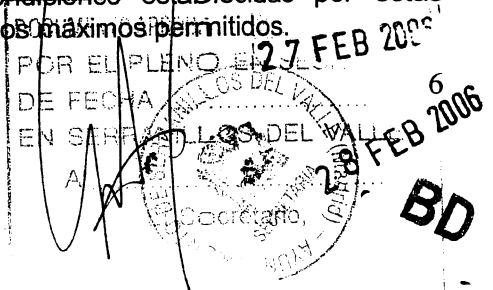
Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse en modo individual o asociadas entre sí:

1. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.
5. Obras de reestructuración. Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- a) Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por estas Normas y de los aprovechamientos máximos permitidos.



- b) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo; en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.
6. Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

B) Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

1. Demolición total
2. Demolición parcial

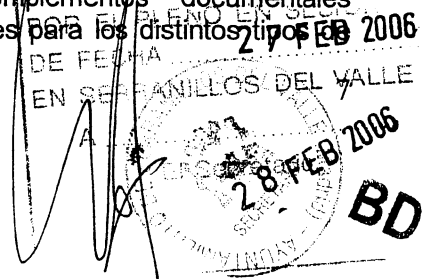
C) Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas y adaptándose a las rasantes oficiales de manera parcial o incluso total, en su caso.
2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de



obra, así como la documentación y autorizaciones de los organismos reguladores en materia o actividad.

Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala:

1. Obras de restauración:

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y de sus características originales de evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada en su entorno.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

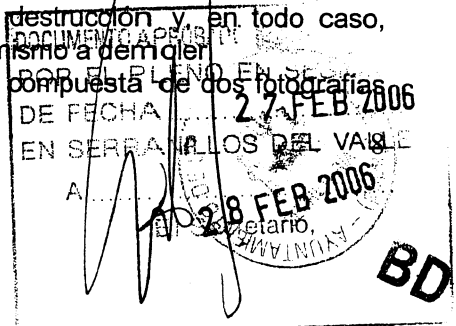
5. Obras exteriores

- a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exterior del edificio.
- b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La documentación fotográfica mínima estará compuesta de dos fotografías



del edificio a demoler y otras dos del tramo de calle en que se sitúa la edificación. Las fotografías serán en color y formato 15 x 18.

Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera y en su defecto levantamiento actual.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

3. Obras de nueva planta

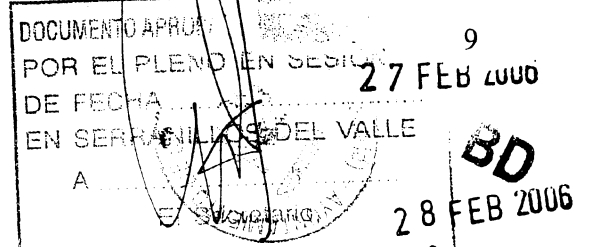
En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Las construcciones prefabricadas, viviendas, naves, piscinas no prefabricadas, etc. requerirán para su tramitación, el proyecto técnico que contenga la misma documentación exigible a las de construcción convencional, de acuerdo con las condiciones comunes de los proyectos de edificación a que se aludió anteriormente.

4. Obras de ampliación

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final propuesto.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran deberá acompañarse estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Todos los Proyectos de Edificación a llevar a cabo para el desarrollo de los nuevos sectores establecidos por el presente Plan General, deberán contener todas las determinaciones en materia medio ambiental estipuladas en los correspondientes Planes Parciales Para el adecuado



seguimiento establecido en el Estudio de Vigilancia Ambiental, el promotor incluirá en el **Certificado de Fin de Obra** que remite al Ayuntamiento, las actuaciones y medidas de protección ejecutadas en las siguientes materias:

- Topografía y horizonte superficial.
- Paisaje y visualizaciones.
- Contaminación atmosférica.
- Ahorro de energía.
- Ahorro de agua potable.

ART. 3.7.- PROYECTOS DE INSTALACIÓN O ACTIVIDAD

Se entiende por Proyecto de Actividades y/o Instalaciones aquellos documentos técnicos que vienen a definir la organización de las instalaciones y los elementos mecánicos que precisa un local para posibilitar el uso y desarrollo de una determinada actividad.

Deberán especificar en sus documentos plano de situación de la actividad sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5.000 si es en Suelo No Urbanizable y 1:2.000 si es Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.

En su memoria desarrollarán y justificarán el cumplimiento de la normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, del Reglamento de Espectáculos públicos o de la normativa vigente en cada momento que le sea de aplicación, así como del cumplimiento de la normativa propia de las empresas suministradoras de servicios.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

ART. 3.8.- ESTUDIOS PREVIOS.

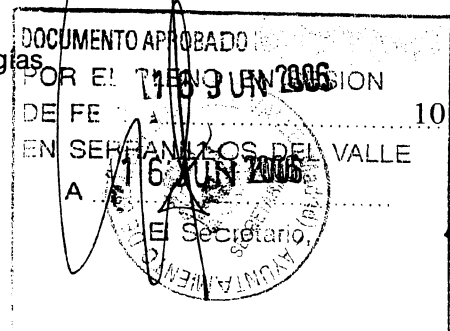
A fin de hacer más operativa la tramitación y obtención de licencias de obras y las aprobaciones de instrumentos de planeamiento y gestión, se establece la figura del Estudio Previo a fin de obtener informe técnico sobre dicho Estudio, que en todo caso no será vinculante.

Los Estudios Previos contendrán la documentación necesaria para la finalidad de la consulta y como mínimo la siguiente:

- Escrito de solicitud.
- Justificación del pago de tasas, en su caso.
- Memoria descriptiva y en su caso, justificativa.
- Documentación gráfica.

Los Estudios Previos podrán incluir propuestas sobre cualquier aspecto relativo a:

- Ordenación de volúmenes.
- Ordenación de usos y tipologías.



- Alineaciones y rasantes.
- Áreas de movimiento.
- Proyectos de condiciones estéticas.
- Ajardinamiento de parcelas o zonas verdes, zonas de aparcamientos, ubicación de rampas de aparcamiento.
- Etc.

En todo caso, los Estudios Previos servirán como punto de partida para la redacción de figuras de planeamiento, proyectos de obras y urbanización, proyectos de parcelación, etc., sin que en ningún caso puedan sustituirlos.



CAPITULO 4º
SECCIÓN 1ª
NORMAS GENERALES DE LOS USOS

ART. 4.1. DEFINICIÓN

Son las normas a las que deben sujetarse las actividades en los edificios según las zonas en que éstos se sitúen.

ART. 4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS

El P.G. regula de forma pormenorizada los usos admisibles en el suelo urbano finalista, según las condiciones establecidas en cada Ordenanza.

En el suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo la ficha correspondiente de cada Unidad de Ejecución indica la Ordenanza de aplicación de cada zona en que resulte dividido el suelo delimitado.

En las áreas de Planeamiento Incorporado los usos son los determinados por el Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento previamente aprobado, que se incorpora a las Normas Subsidiarias, con las determinaciones complementarias que indique la ficha correspondiente.

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable los usos pormenorizados se establecerán de acuerdo con las Normas Zonales de suelo urbano con aquellas precisiones específicas que en los Planes Parciales puedan ser necesarias.

En el suelo no urbanizable de protección (SNUP) se determinan, para cada categoría definida, los usos admisibles.

En cuanto a las vías pecuarias los usos permitidos son los recogidos en el Capítulo 8 Normas Particulares para el suelo no urbanizable de protección de estas Normas Urbanísticas.

ART. 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

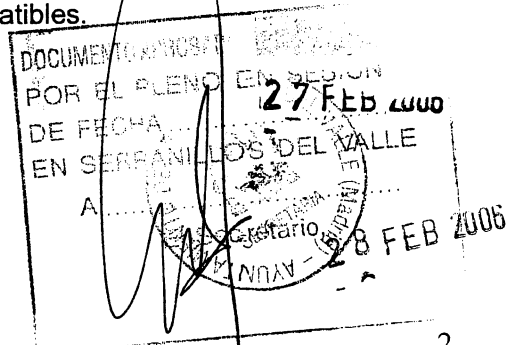
En relación con su localización los usos se clasifican en:

- Principal o característico.
- Compatible o complementario.
- Prohibido.

El uso principal es aquel que define una zona del territorio.

El uso o los usos compatibles o complementarios son aquellos que pueden coexistir con el uso principal, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios sino, incluso, reforzada o complementada su propia función.

El uso prohibido es aquel que se considera incompatible con el uso principal. Las diferentes Ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles.



2

BD

ART. 4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.

A los efectos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en el suelo urbanizable se establece la siguiente estructura de los usos:

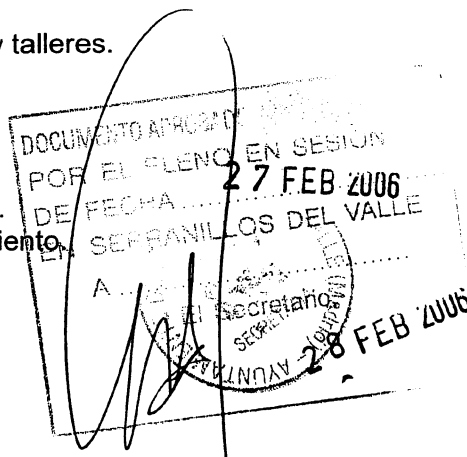
4.4.1. Usos globales.

1. Residencial.
2. Terciario. Comercial.
3. Equipamiento.
4. Industrial.
5. Infraestructuras.
6. Espacios libres.
7. Red viaria.

4.4.2. Usos pormenorizados.

Los usos globales se pormenorizan en las siguientes clases:

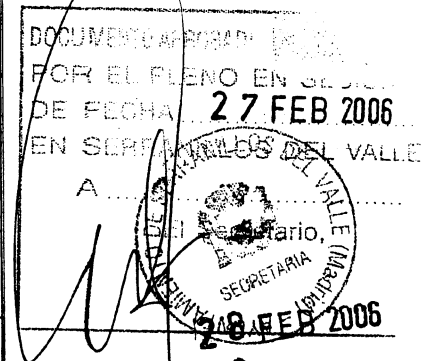
1. Residencial.
 - A: Vivienda.
 - B: Residencia comunitaria.
2. Terciario.
 - A: Comercio.
 - B: Oficinas.
 - C: Hotelero
 - D: Reunión.
 - E: Espectáculos.
3. Equipamiento.
 - A: Educación
 - B: Cultural.
 - C: Asistencial.
 - D: Sanitario.
 - E: Institucional.
 - F: Religioso.
 - G: Deportivo.
 - H: Otros servicios públicos.
4. Industrial.
 - A: Industria ordinaria y talleres.
 - B: Almacenes.
5. Infraestructuras y servicios
 - A: Servicios urbanos.
 - B: Anexos a red viaria.
 - C: Garajes y aparcamiento.
6. Espacios libres
 - A: Zonas verdes.



3
BD

4.4.3. Cuadro general de los usos

USO	CLASE	CATEGORÍA
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar
		2) Multifamiliar
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial
		2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales
		4) Superficie mayor de 1.500 m ² y una o varias razones comerciales
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales
		2) Sin atención al público
		3) Con atención al público
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones o 2.500 m ² c.
		2) Más de 50 habitaciones y mayor de 2.500 m ² c.
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas
		2) Idem. Más de 50 plazas
		3) Bares y cafeterías
		4) Salas de fiestas y discotecas
5) Club sociales		
E) Espectáculos	1) Cines, salas con espectáculo	



4
BD

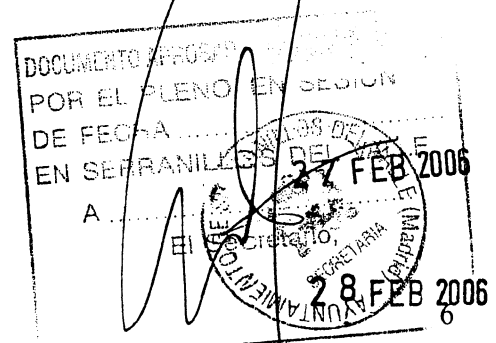
USO	CLASE	CATEGORÍA
3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años)
		2) Primaria (6 a 11 años)
		3) ESO (12 a 15 años)
		4) Bachillerato y FP (16 a 17 años)
		5) Universitario
		6) Otras Enseñanzas
		7) Academias privadas
		B) Cultural
	2) Museos y bibliotecas	
	C) Asistencial	1) Clubes u hogares de 3ª edad o jóvenes (sin residencia)
		2) Ludotecas
		3) Residencia de ancianos
		4) Centros de prestación de servic. de asistencia social
	D) Sanitario	1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)
		2) Con internamiento (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)
		3) Establecimientos veterinarios
	E) Institucional	1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local
		2) Oficinas de la Admón
	F) Religioso	1) Centros de culto y reunión
G) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	
	2) Idem. Con espectadores	

DOCUMENTO
 POR APLA
 DE FECHA
 EN SERPANTELO
 A.

SECRETARÍA
 27 FEB 2006
 28 FEB 2006

5
BD

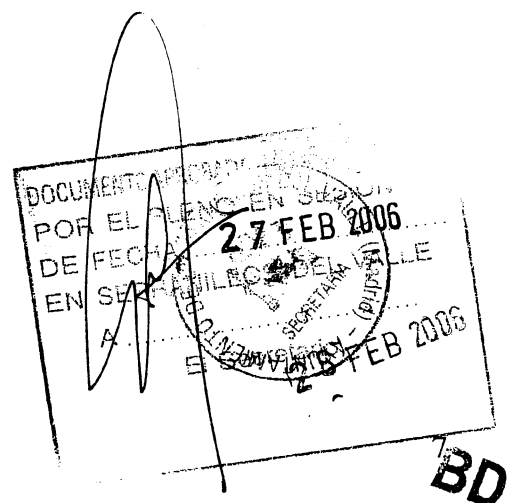
USO	CLASE	CATEGORÍA
3) Equipamiento	H) Otros servic. públicos.	1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV
		2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV . Talleres de reparación de vehículos
		3) Incompatibles con uso de vivienda
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial y/o asociado a otros usos.
		2) Compatible con uso industrial
		3) Almacenamientos especiales.
5) Infraestructuras y servicios	A) Servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica
		2) Captación y distribución de agua
		3) Saneamiento y depuración
		4) Otros (gas, telefonía...)
		5) Residuos sólidos
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras



BD

USO	CLASE	CATEGORÍA
6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano
		2) Jardines y plazas
		3) Protección de vías
		4) Anexo a viario
		5) Jardines privados
7) Aparcamientos	A) Públicos y privados	1) Individuales
		2) Colectivos

NOTA.- El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen.



SECCIÓN 2ª.- Condiciones Particulares de cada uso

ART. 4.5. USO RESIDENCIAL

4.5.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar.

Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase vivienda

Categoría 1ª. Unifamiliar. Una única vivienda dispone de una parcela adscrita con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (agrupada o en fila o hilera).

Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie nunca inferior a 250 m², utilicen mancomunadamente un espacio libre limitrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por el grado de la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

Categoría 2ª. Multifamiliar. Las viviendas disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior.

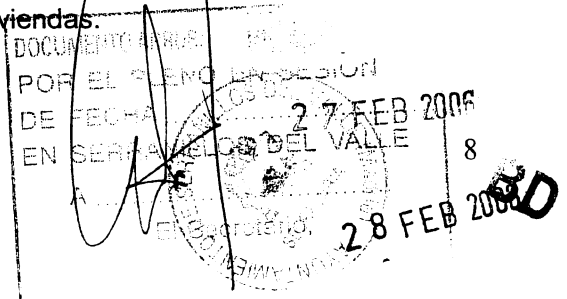
B) Clase de residencia comunitaria

Categoría 1ª. Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición estricta de "familia". Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, "casas de huéspedes" y similares.

Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual las instalaciones se consideran como terciario – hotelero, siéndoles de aplicación las condiciones específicas de este uso. Se excluyen asimismo de esta clase del uso residencial las residencias de ancianos y los centros de acogida con o sin residencia fija y otros establecimientos similares, cuyo uso queda regulado como equipamiento de clase asistencial.

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Será de aplicación en aquello que no se oponga a lo estipulado en estas Ordenanzas, la O.M. 24/II/1944 referente a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.



A) Iluminación y ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de una fachada con huecos de contacto con el espacio exterior, cuya superficie acristalada no sea menor de 1/6 de la superficie útil de la estancia que se considere y que a su vez sea practicable en, al menos, 1/8 de esta superficie.

Las piezas no habitables (baños y aseos) podrán reducir la superficie del hueco de iluminación y ventilación a 1/10 de su superficie útil en planta, permitiéndose, en todo caso, la ventilación por "shunt" o dispositivo similar, que garantice una renovación por hora.

B) Servicios e instalaciones

Dotación mínima de agua.- 200 litros/habitante/día.

De energía eléctrica

	Tamaño familiar
Potencia mínima.- 3.300 - 5.000 W	(< 5 individuos)
	8.000 W (> 5 individuos)

De saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas a través de la red municipal en suelo urbano y urbanizable.

De servicios

Los edificios que contengan más de una vivienda, así como las residencias colectivas o comunitarias, dispondrán de un local destinado a basuras debidamente ventilado y que contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza en planta baja. Podrán estar situados en planta bajo rasante siempre que dispongan de acceso sin barreras a través de rampa y tengan ventilación adecuada.

C) Condiciones de evacuación de humos y gases

Los humos y gases de calentadores y calderas serán evacuados por medio de conductos apropiados hasta el exterior. En caso de ir a la cubierta de la edificación alcanzará una altura mínima de 0,80 m. por encima del punto más alto de la cubierta que se halle situado en un radio de 2 m. del conducto.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, la altura de coronación del conducto sobrepasará 0,80 m. mínimos, la correspondiente a la de la edificación más alta de las consideradas.

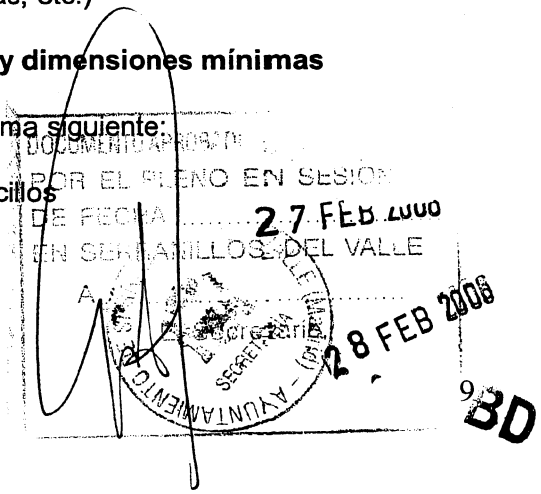
Las ventilaciones de garajes y cuartos de calderas serán independientes de las que puedan requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.)

D) Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Vivienda mínima

Queda definida por el programa siguiente:

- Hall
- Dormitorio doble o dos sencillos
- Baño
- Estancia



- Cocina independiente
- Tendedero con celosía de forma que no sea visible la ropa desde la vía pública (no exigible en caso de que exista un patio interior y la cocina disponga de ventana dando al mismo).

Superficie útil mínima: 80 m² (excepto viviendas en régimen de protección)

Superficie útil mínima de piezas en viviendas y residencias (excepto en viviendas en régimen de protección)

- Hall.- 2 m² con anchura mínima de 1,40 m.
- Cocina.- 6 m² con anchura mínima de 1,60 m en caso de cocina independiente.
- Dormitorio sencillo (1 cama).- 8 m² (contando armarios) con anchura mínima de 2,00 m.
- Dormitorio doble.- 10 m² (contando armarios) con anchura mínima de 2,60 m.
- Dormitorio principal: 12 m² con anchura mínima de 2,60 m.
- Baño.- 4 m² con anchura mínima de 1,40 m.
- Pasillos. Anchura libre mínima 0,90 m en viviendas.

En pasillos o corredores de zonas comunes de vivienda colectiva o residencias comunitarias, la anchura mínima libre será de 1,20 m.

- Estancia.- Superficie mínima 18 m² en programas que incluyan un dormitorio doble o dos sencillos.

La anchura mínima será de 3 m.

E) Otras condiciones

Los aseos y baños tendrán sus accesos independientes de las estancias y cocinas. Si la vivienda dispone de dos o más baños completos, uno de ellos podrá ir incorporado a la habitación principal.

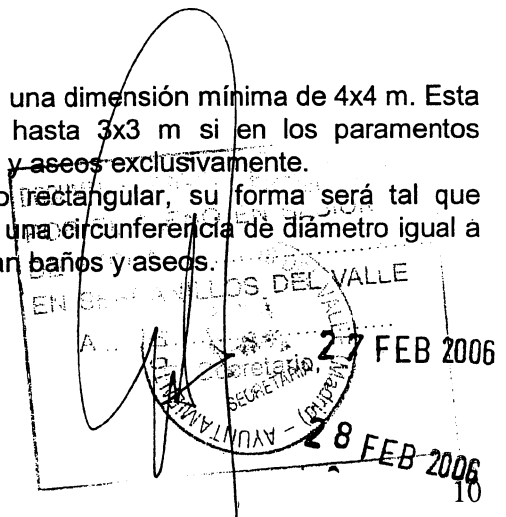
No se permite el uso vividero en semisótanos, ni plantas bajo rasante; sólo en viviendas unifamiliares que cumplan el programa mínimo sobre rasante, y que además dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Toda vivienda ha de ser exterior, considerándose como tal aquella que disponga de estancia principal, dando a calle o si no diera a calle, a un espacio libre, público o privado, cuya anchura sea igual o superior a 6 m.

F) Condiciones de los patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 4x4 m. Esta dimensión podrá reducirse hasta 3x3 m si en los paramentos enfrentados se sitúan baños y aseos exclusivamente.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a 4m o a 3m si al patio solo dan baños y aseos.



BD

ART. 4.6. USO TERCIARIO

4.6.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, técnico-administrativos, alojamiento temporal, ocio, de reunión y espectáculos, restauración y otros similares.

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase comercio

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una única razón comercial y una superficie de venta al público útil total hasta 200 m².

Categoría 2ª. Igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². Pueden coexistir varias razones comerciales, formando una agrupación de comercios, en número no superior a 10.

Categoría 3ª. Locales comerciales de igual actividad que los anteriores pero con una superficie útil total de venta entre 500 y 1.500 m².

Pueden coexistir asimismo varias razones comerciales formando una agrupación de comercios, en número no superior a 20.

Categoría 4ª. Ídem categoría 3ª, con superficie útil total de venta mayor de 1.500 m² y una o varias razones comerciales.

B) Clase oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda propia del profesional titular de aquellas, tales como médicos, arquitectos, abogados y otras profesiones liberales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público.

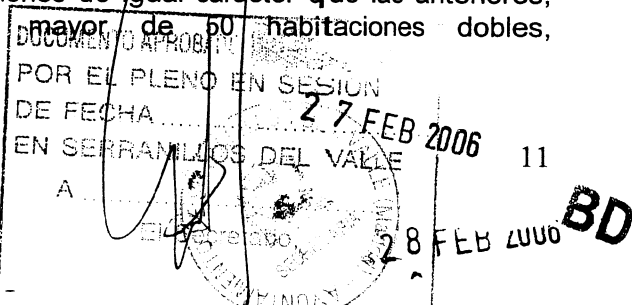
Categoría 3ª. Instalaciones similares a las de la categoría anterior, pero con atención al público.

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares).

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2.500 m². totales construidos s/rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento, excepción hecha de instalaciones y otros servicios comunes ubicados bajo rasante y que no tengan uso vividero estancial o de trabajo posible.

Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos, las de estudiantes, las "casas de huéspedes" y similares con capacidad entre 30 y 100 personas.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero con capacidad mayor de 50 habitaciones dobles,



comprendiendo todo el programa necesario para el funcionamiento de las instalaciones, excepción hecha de aquellos espacios bajo rasante sin posible uso vividero, estancial o de trabajo y destinados a servicios comunes de la edificación.

D) Clase reunión

Categoría 1ª. Restaurantes y similares con una capacidad para un máximo de 50 usuarios.

Categoría 2ª. Restaurantes y similares con una capacidad mayor de 50 usuarios.

Categoría 3ª. Bares y cafeterías sin servicio independiente de restaurante como tal.

Categoría 4ª. Salas de fiesta y discotecas.

Categoría 5ª. Clubes sociales y locales similares de reunión sin espectáculo.

E) Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos, en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier tipo.

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones aplicables para el uso terciario las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los Centros dedicados a la rama de Hostelería, en su caso.

A) Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

Además de cualquier otra legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán reunir las siguientes condiciones:

- La zona del local libre y utilizable por el público no será menor de 10 m².

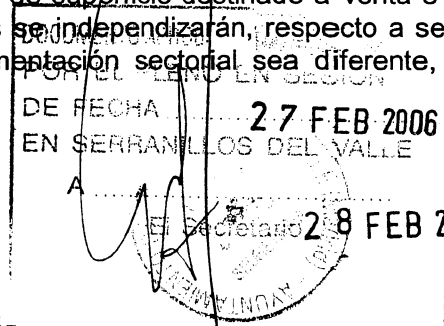
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera, portal o zonas comunes directamente sino a través de un espacio intermedio con puerta contraincendios.

- Si los locales se disponen en más de una planta, sus escaleras de comunicación tendrán un ancho mínimo de 1,20.

- Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo esté bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta posición.

B) Condiciones de los servicios higiénicos

Para todas las categorías deberá existir un lavabo y un inodoro por cada 100 m² o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. Los aseos se independizarán, respecto a sexos. En caso de que la reglamentación sectorial sea diferente, será de



12

BD

aplicación la norma más estricta.

C) Condiciones de aparcamiento

- En general y para todas las categorías 1 plaza/50 m².
construidos excepto comercio en categoría 3^a y 4^a en que existirán
10 plazas / 100 m² construidos.

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías habrán de
realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las
clases y categorías siguientes:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	3 ^a y 4 ^a
Hotelero	1 ^a y 2 ^a
Reunión	4 ^a
Espectáculos	1 ^a

D) Condiciones de almacenamiento.

- En general deberá existir un local de almacenamiento de
mercancías adecuado a las necesidades propias de la actividad o
de cada razón comercial, no siendo su superficie, en ningún caso,
inferior a 7 m² útiles.

ART. 4.7. USO EQUIPAMIENTO

4.7.1. Definición clases y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la
población, desde el sector público o privado, actividades de interés
social y comunitario.

Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y
categorías:

A) Clase Educación (Titularidad pública o privada.)

Categoría 1^a. Preescolar, Educación infantil (0 a 6 años)

Categoría 2^a. Centros de Enseñanza Primaria (6 a 11 años)

Categoría 3^a. Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria
(hasta 15 años)

Categoría 4^a. Centros de Bachillerato o Formación Profesional
(hasta 17 años)

Categoría 5^a. Centros Universitarios y de Investigación

Categoría 6^a. Otras Enseñanzas

Categoría 7^a. Academias privadas.

B) Clase cultura

Categoría 1^a. Salas de exposiciones independientes o asociadas
al uso terciario comercial y similares, de titularidad
pública o privada.

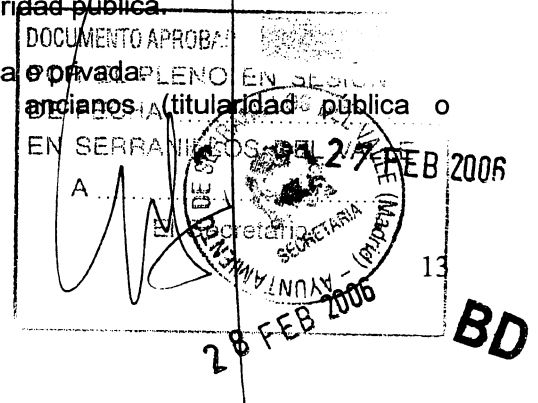
Categoría 2^a. Centros culturales, Museos y Bibliotecas (titularidad
pública o privada).

C) Clase asistencial

Categoría 1^a. Clubes u hogares de jóvenes o 30 edad, sin
residencia. Titularidad pública.

Categoría 2^a. Ludotecas.
Titularidad pública o privada.

Categoría 3^a. Residencias de ancianos (titularidad pública o
privada)



Categoría 4ª. Centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.

D) Clase sanitario

Categoría 1ª. Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)

Categoría 3ª. Establecimientos veterinarios.

E) Clase Institucional

Categoría 1ª. Centros y sedes de la Administración Central, Autonómica o Local.

Categoría 2ª. Oficinas con atención al público de la Administración Central Autonómica o Local.

F) Clase religioso

Categoría 1ª. Iglesias y otros Centros de culto y reunión con asistencia pública.

G) Clase deportivo (titularidad pública o privada)

Categoría 1ª. Locales cerrados para la práctica deportiva sin espectadores.

Categoría 2ª. Ídem. con espectadores

H) Clase servicios públicos

Categoría 1ª. Mercados

Categoría 2ª. Bomberos

Categoría 3ª. Policía

Categoría 4ª. Cantones de limpieza

Categoría 5ª. Cementerios

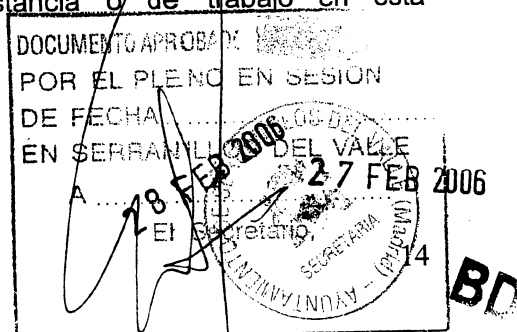
Categoría 6ª. Otros similares del mismo carácter público.

4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran aplicables para el uso de equipamiento las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial.

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad de las instalaciones, (Sanidad, Educación, Cultura, etc.) así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos para locales con espectadores. Las Instalaciones deportivas sobre suelo público utilizarán preferentemente las denominadas Normas NIDE.

Queda excluido el uso público en plantas bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta localización.



4.7.3. Condiciones de aparcamiento

- Se proveerá en la edificación o dentro de la parcela adscrita aparcamientos a razón de 1 plaza/75 m²c.
- Los centros escolares de superficie superior a 1.000 m²c, así como los situados en el casco urbano, con independencia de su superficie, deberán además resolver el transporte escolar con estacionamiento suficiente para autobuses y coches privados dentro de la propia parcela adscrita.

ART. 4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES

4.8.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, carga y descarga y otros servicios.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Industria y talleres.

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para el uso de vivienda de menos de 150 m² de superficie y hasta 5 C.V. de potencia. Se excluyen dentro de esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias y talleres de servicio incómodos, aunque tolerables con el uso de vivienda con las oportunas medidas correctoras, hasta 250 m² de superficie y 10 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 3ª. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda.

B) Clase Almacenamiento

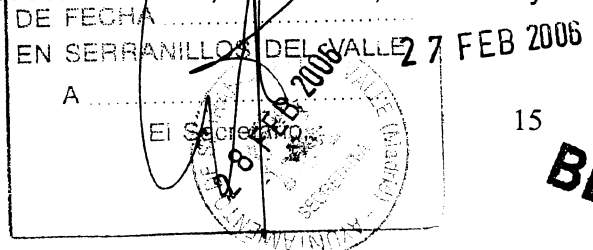
Categoría 1ª. Se caracteriza por ser compatible con el uso residencial y/o asociada a otros usos (terciario, hotelero, etc.)

Categoría 2ª. No compatible con la vivienda, pero sí con el uso industrial.

Categoría 3ª. Almacenamientos especiales no compatible con cualquier uso o actividad que implique la presencia de personas en su entorno y que por tanto ha de ser localizada en posición aislada y en suelo no urbanizable.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollen y en especial las de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y



15

BD

Peligrosas (Decreto 2414/1981 Ministerio de Industria) y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Quedan prohibidas específicamente las reparaciones ruidosas, especialmente los trabajos de chapista y prueba de motores en la Categoría 1ª y 2ª de la Clase A) Industria y Talleres.

Los límites máximos admisibles de superficie y potencia instalada para las 3 categorías de la Clase A) serán:

Para la aplicación de los límites de superficie y potencia instalada se tendrá en cuenta:

a) La superficie computada será útil y no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

b) En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a C.V.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad medidas correctoras especiales.

Las aguas residuales procedentes de las industrias verterán a la Red municipal previo tratamiento adecuado de depuración de productos tóxicos o contaminantes.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser transportados por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras deberán ser llevados a vertedero por cuenta del titular.

Se deberá dar cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

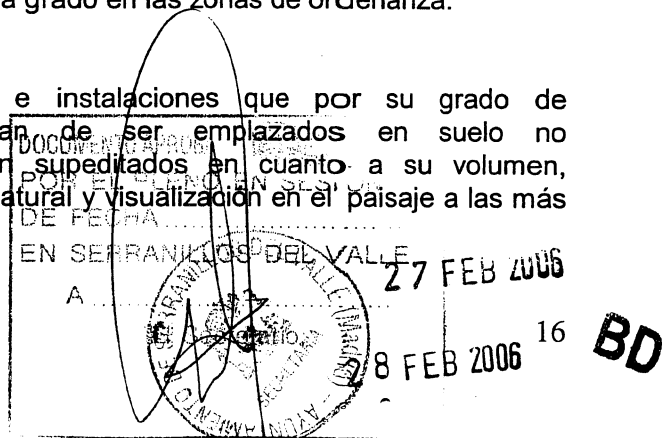
4.8.3. Condiciones particulares de aparcamiento

Todas las operaciones de carga y descarga, tanto para la Clase A) Industria como la B) Almacenamiento, se realizarán dentro de la parcela adscrita, quedando expresamente prohibido realizarlas en viario público.

Los aparcamientos, también a establecer dentro de la parcela adscrita, serán los suficientes para los camiones y turismos que demande el funcionamiento de la instalación, siendo como mucho los indicados para cada grado en las zonas de ordenanza.

4.8.4. Otras condiciones

Aquellos almacenes e instalaciones que por su grado de incompatibilidad hayan de ser emplazados en suelo no urbanizable, quedarán supeditados en cuanto a su volumen, adaptación al medio natural y visualización en el paisaje a las más



estrictas condiciones. A tal fin se requerirá un informe municipal favorable, previo a la concesión de la licencia, de un anteproyecto que, en su caso, puede ser el mismo que el requerido por la CM para la calificación urbanística en suelo no urbanizable.

ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

4.9.1. Definición, clases y categorías

Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios.

En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase: Servicios urbanos.

Categoría 1. - Producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

Categoría 2. - Captación y distribución de agua

Categoría 3. - Saneamiento y depuración

Categoría 4. - Gas, telefonía y otros

Categoría 5. - Residuos sólidos.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Categoría 1. - Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1. - Asociado a otros usos.

Categoría 2. - Uso público exclusivo.

4.9.2. Condiciones particulares

A) Clase: Servicios urbanos.

Será de aplicación la normativa de ámbito estatal, **autonómica** o local que afecte al uso de que se trate, así como la reglamentación específica de las Compañías Suministradoras en su caso.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Estaciones de Servicio (Gasolineras)

- La calificación urbanística de los terrenos, así como los requisitos sustantivos, estarán sujetos a lo establecido en la L9/95, en los art. 53 y siguientes.
- Como usos complementarios con el propio abastecimiento de carburante se consideran los de lavado, engrase, oficina, aseos y venta de pequeños artículos. El total edificado no sobrepasará un índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,20 m²/m².
- El conjunto de las instalaciones será acondicionado y urbanizado, de acuerdo con su utilización, proveyéndose de un número mínimo de aparcamientos dentro de la parcela, a razón de dos plazas por cada punto de suministro.

DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE

A 17

28 FEB 2006

BD

- La petición de licencia municipal irá acompañada, en su caso, del Informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras de la CM, así como de los Organismos competentes en la instalación de esta clase de Actividades, tanto desde el punto de vista técnico, como urbanístico, si la clase de suelo en que se pretenda ubicar así lo requiriese.

ART. 4.10. ESPACIOS LIBRES

4.10.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Zonas Verdes

Categoría 1ª. Parque urbano. Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento.

Categoría 2ª. Jardines públicos y plazas. Espacios destinados a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento, aunque su carácter es más urbano en cuanto al amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.

Categoría 3ª. Protección de vías. Coinciden predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Bulevares, glorietas, isletas ajardinadas. Pueden incluir aparcamientos (siempre que sean ajardinados) y aceras con anchura suficiente para la plantación de arbolado.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, aún conservando su titularidad privada.

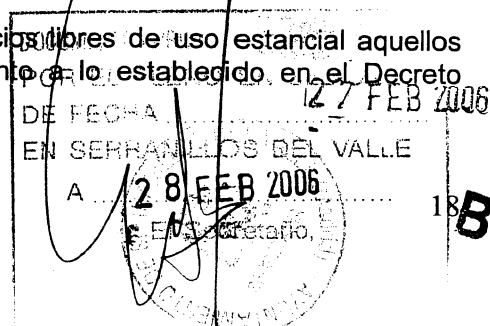
4.10.2. Condiciones particulares

A) Clase Zonas Verdes

Siendo su característica principal el de espacio libre no edificado solamente se admiten como uso compatible aquellas edificaciones o instalaciones que complementan y refuerzan el uso principal.

La intensidad del uso complementario queda fijada en la Ordenanza correspondiente.

Únicamente podrán ser espacios libres de uso estancia aquellos en los que se de cumplimiento a lo establecido en el Decreto



78/99, de 27 de Mayo, que regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, para Áreas de sensibilidad acústica tipo II.

ART. 4.11. APARCAMIENTOS

4.11.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los garajes- aparcamientos en los edificios de usos públicos y privados.

Se establece una única clase y dos categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos individuales hasta seis plazas.

Categoría 2ª. Aparcamientos individuales de más de seis plazas o colectivos (públicos o privados).

4.11.2. Condiciones particulares.

Dimensiones de las plazas. Serán de al menos 2,25 x 4,50 m libres, entre caras de pilares. En caso de plazas donde uno de los laterales sea un muro la dimensión mínima será de 2,50 x 4,50.

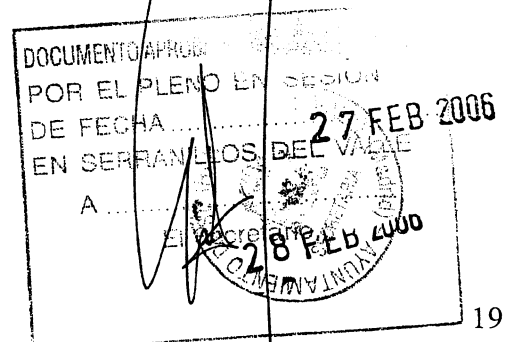
La anchura mínima de las calles interiores será de 4,50 m cuando a esta calle den plazas de aparcamiento y de 3,50 m en caso de ser únicamente para circulación.

La altura mínima será de 2,40 m excepto zonas puntuales donde será de 2,10 m (acceso garaje, cuelgue de vigas o instalaciones, etc.)

El radio de giro de calles y rampas será tal que permita la circulación de los vehículos sin necesidad de maniobras.

En lo referente a las condiciones de ventilación y protección contra incendios se estará a lo estipulado en la normativa específica en vigor.

Otras condiciones. Los aparcamientos exteriores de edificaciones de uso colectivo serán ajardinados, debiendo incluir este aspecto en los proyectos para solicitud de licencias.



19

BD

CAPITULO 5º
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 5.1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que han de cumplir las edificaciones en general, con independencia de la clase de suelo en que se encuentren.

En casos especiales y puntuales no previstos por la Norma General, la interpretación y aplicación de la misma, será justificada y controlada por el Ayuntamiento en base a conseguir la mejor utilización del edificio y el menor impacto ambiental, siendo en todo caso de aplicación el artículo 98, apartados 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento (Normas de aplicación directa).

ART. 5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras.

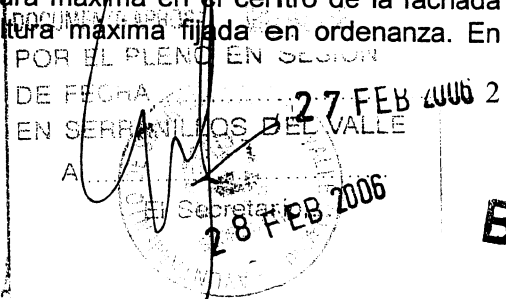
- a) La altura de la edificación puede establecerse:
- Por el número de plantas de sus fachadas principales.
 - Por la altura a cornisa (H) o altura a cornisa real de sus fachadas principales.
 - Por la altura total o a cumbrera (HT) del edificio.
- b) Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones serán de aplicación conjunta debiéndose cumplimentar todas ellas.
- c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.

Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.

- d) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.
- e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferentes rasantes, la altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.
- f) La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de los muros opuestos, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera.

En parcelas de esquina con una calle horizontal y otra descendente desde la esquina habrán de cumplirse las dos condiciones siguientes:

- Por la calle horizontal la altura máxima será la que indique la ordenanza desde la rasante de la acera.
- Por la calle descendente la altura máxima en el centro de la fachada podrá sobrepasar 30 cm la altura máxima fijada en ordenanza. En



caso de ser insuficiente la altura deberá banquearse la edificación.

ART. 5.3. TIPOLOGÍA DE CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas.

Si son inclinadas:

- A) Los faldones de cubierta tendrán una pendiente máxima de 30° sexagesimales.

Las cumbreras quedarán situadas a cota igual o inferior a la altura total de la edificación (HT)

La edificación, sobre la altura de cornisa, deberá quedar incluida en el volumen teórico formado por: un vuelo horizontal de 100 cm que porta desde el plano de fachada a la altura de cornisa máxima, un plano vertical de 25 cm que parta del extremo del citado vuelo y un plano inclinado de pendiente máxima 30° sexagesimales, hasta alcanzar la altura total de la edificación (HT).

No se admitirá, en cualquier caso, soluciones de cubierta que den lugar a "petos" o "cantos" de grosor superior a 25 cm.

No se admitirán cambios de pendiente en los faldones de cubiertas.

Como solución a las cubiertas planas se admiten antepechos de no más de 100 cm pudiendo superar éstos el volumen teórico máximo.

- B) Se permiten las ventanas en el plano de la cubierta y en los hastiales.

- C) Se permiten las buhardillas con las condiciones siguientes:

a) Que queden incluidas en el plano trazado a 60° desde el arranque de los faldones de cubierta.

b) Que su anchura individual no supere 1,20 m (de hueco interior), ni que la longitud total, suma de las anchuras del número de buhardillas que aparezcan en una fachada, sea superior al 40% de la longitud de ésta. La distancia mínima entre buhardillas se fija en 1,75 m libres.

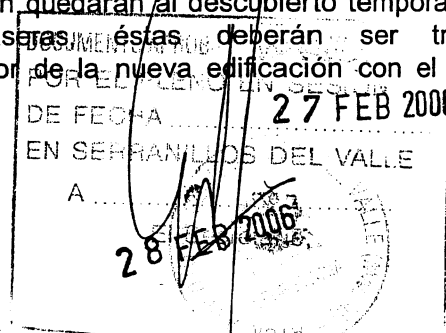
c) Fuera del casco antiguo se admitirán buhardillas de mayor dimensión siempre que no superen la condición de ocupación superior al 40% de la longitud total de las fachadas.

- D) Otras construcciones posibles por encima de las alturas máximas a cornisa permitidas, tales como cajas de ascensores, cuartos de poleas u otra maquinaria, remates de escaleras, depósitos y otras instalaciones similares de servicio quedarán incluidas dentro del plano de 60° a que se alude y no superarán la HT, exceptuándose tan solo las chimeneas, antenas y otros elementos similares o singulares.

ART. 5.4. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza que pudieran producirse en nueva edificación o rehabilitación deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Si al realizarse una construcción quedaran al descubierto temporalmente paredes medianeras o traseras, éstas deberán ser tratadas adecuadamente por el promotor de la nueva edificación con el mismo



3

BD

acabado que las fachadas principales, sin posible acción en contra por parte del propietario del edificio colindante.

ART. 5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

No se permiten piezas habitables de uso residencial, en sótanos ni semisótanos **salvo en viviendas unifamiliares que cumplan el programa mínimo sobre rasante, y que además dispongan de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.**

La altura libre mínima no podrá ser inferior a 2,20 m, exceptuándose las piezas habitables donde será de al menos 2,50 m.

No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 3,00 m.

En vivienda colectiva se permite la existencia de trasteros en sótanos y semisótanos a razón de 1 viv. y 8 m² útiles máximos/trastero. Dispondrán de ventilación natural o forzada y el acceso a la zona dispondrá de hall cortafuegos. Su superficie no computará como edificabilidad.

ART. 5.6. ENTREPLANTAS

En las plantas bajas de la edificación, siempre que éstas no tengan uso de vivienda, se permiten entreplantas, siendo su superficie computable como aprovechamiento del edificio en que se ubiquen con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima = 50 % de la planta baja en que queden situadas.
- Altura libre mínima por encima y por debajo del forjado acabado de piso de la entreplanta: 2,20 m y 2,50 m. respectivamente.
- Acceso desde el propio local de planta baja, al que quedará vinculado.

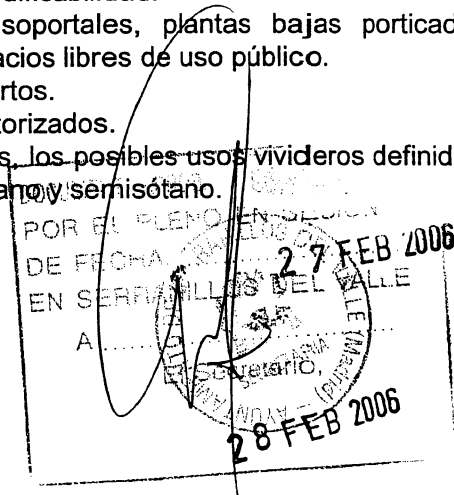
ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Son computables a efectos de edificabilidad:

- Cuerpos volados cerrados.
- 50 % de terrazas cubiertas cerradas solo por un lado lateral
- 100 % de terrazas cubiertas cerradas por sus dos lados laterales
- Portales.
- Planta sótano y semisótano en usos diferentes al residencial unifamiliar, excepto los locales destinados a garaje, servicios, locales técnicos necesarios para el desarrollo de la edificación y trasteros de hasta 6 m² de superficie útil.

Quedan excluidos a efectos de edificabilidad:

- En vivienda colectiva: soportales, plantas bajas porticadas y pasajes de acceso a espacios libres de uso público.
- Patios interiores no cubiertos.
- Balcones y miradores autorizados.
- En viviendas unifamiliares, los posibles usos vivideros definidos en el art. 5.5. en plantas sótano y semisótano.
- Espacios bajo cubierta.



ART. 5.8. MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.

Son computables como superficie de ocupación:

- La edificación cerrada, incluso los cuerpos volados.
- El exceso sobre el vuelo máximo permitido en cada ordenanza de los aleros de cubierta.
- 100 % de porches con edificación en plantas superiores.
- 50% de porches sin edificación en plantas superiores.
- Cubiertas fijas, desplegadas o móviles de piscinas, y otras instalaciones deportivas.
- Terrazas
- Miradores

Quedan excluidas a efectos de superficie de ocupación:

- Balcones, jardineras, impostas y otros elementos ornamentales o decorativos.
- Pérgolas y toldos.

ART. 5.9. SEPARACIÓN A LINDEROS (RETRANQUEOS)

Los denominados "retranqueos" son bandas de terreno libre de edificación, que separa ésta de la alineación oficial (a cualquier espacio de uso público: calle, zona verde, equipamiento, etc.) y linderos laterales y testero de parcela en una distancia mínima que, en cada caso, fija la Ordenanza correspondiente.

Cuando el alero de la edificación sobrepase 1 m. de vuelo, se considerará el extremo de éste a efectos de medición del retranqueo.

En dichas bandas quedan prohibidas toda clase de construcciones e instalaciones con carácter general, requiriéndose el permiso fehaciente (en documento público ante Notario) del colindante para la ejecución de cualquier instalación auxiliar, tal como depósitos de combustible, piscinas, garajes, barbacoas fijas, pérgolas, etc...

ART. 5.10. MOVIMIENTOS DE TIERRAS

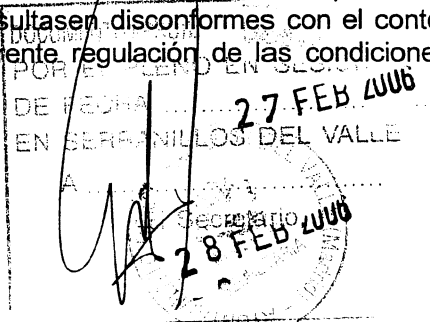
Con carácter general, las edificaciones se proyectarán teniendo en cuenta las rasantes oficiales y la topografía natural del terreno, entendiéndose como tal la línea recta que une las rasantes oficiales.

En edificación abierta o aislada la altura máxima deberá respetarse en todo su perímetro. Se medirá desde la cota del terreno en contacto con la edificación. Se admite la formación de terrazas o banqueros en el terreno sin superar la altura de 0,50 metros para cada uno de ellos y sin alterar la topografía natural del terreno en las bandas de retranqueo a los linderos.

En el supuesto de que se altere la topografía del terreno en las condiciones señaladas, figurará en el proyecto la solución adoptada.

ART. 5.11. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los edificios o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que resultasen disconformes con el contenido de las mismas en razón a la diferente regulación de las condiciones de



edificabilidad o aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En caso de que se realicen obras que supongan cambio de uso, incremento de número de viviendas o de volumen en la edificación o que alteren elementos estructurales o de fachadas, la edificación resultante deberá ajustarse a la ordenanza que le sea de aplicación, en todos sus parámetros.

ART. 5.12. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES

5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación

Se permitirán las chimeneas de ventilación de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Su utilización será independiente para el uso específico a que se destinen.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aún con carácter provisional.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento térmico/acústico y revestimiento, en evitación de molestias a colindantes.

Los conductos de evacuación de humos, no discurrirán visibles por las fachadas exteriores. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras pertinentes cuando, previo informe técnico se acredite que una salida de humos cause perjuicios al vecindario.

En todo local no destinado a vivienda se preverá una chimenea de ventilación independiente y con salida a cubierta, para la evacuación de humos y gases, así como las correspondientes ventilaciones posibles independientes de baños y aseos.

En toda vivienda las cocinas dispondrán de salida de humos específica con las condiciones anteriores.

Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

5.12.2. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie practicable total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de diez metros, salvo que se garanticen por medios mecánicos las renovaciones de aire exigibles y se dote de iluminación necesaria de acuerdo con la actividad a desarrollar.

5.12.3. Portales

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. La anchura libre del hueco de entrada del portal no será menor de 1,50 m.

Los accesos a toda edificación cumplirán la legislación vigente sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.



5.12.4. Escaleras

Las escaleras con utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,10 m. En viviendas unifamiliares la anchura mínima podrá ser de 0,80 m.

En viviendas colectivas el ancho libre no será inferior a 1,00 m.

En las edificaciones en que el número de plantas posibles a alcanzar sea menor o igual a 4, incluida la baja, el semisótano y la bajo cubierta, en su caso se admitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras, por medio de lucernarios, que tengan, por lo menos, una superficie en planta de dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera. La dimensión mínima del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, será de 0,80 m y su superficie de 1,20 m².

Las características de las escaleras se adaptarán a lo establecido en la legislación vigente de protección contra incendios en los edificios.

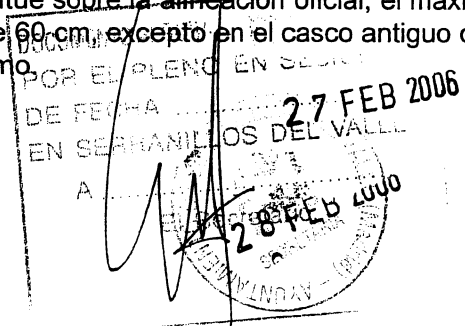
Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando el nº de plantas a recorrer sea igual o mayor a 3 contabilizando las situadas sobre y bajo rasante. En cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de ésta por lo que, en estos casos, el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

5.12.5. Entrantes, salientes y vuelos.

Los voladizos sobre las vías públicas se permitirán con las siguientes condiciones:

- Balcones.
Permitidos en todas las calles. El saliente de fachada será de 30 cm como máximo y el canto del forjado o losa de 15 cm.
Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm.
- Miradores.
Permitidos a todas las calles. El saliente de fachada será de 30 cm como máximo.
Se separarán 0,60 m, como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm y la suma total será como máximo del 25% del total de la fachada en que se ubique.
- Terrazas y cuerpos volados cerrados.
Permitidos en todas las ordenanzas excepto en casco antiguo y en las edificaciones sin retranqueo a la alineación oficial.
- Marquesinas.
Su altura libre sobre la acera será de 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50 cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado existente o la línea de alcorques prevista.
- Aleros
Cuando la edificación se sitúe sobre la alineación oficial, el máximo vuelo de los aleros será de 60 cm excepto en el casco antiguo que será de 40 cm como máximo.



ART. 5.13. PABELLONES DE VIGILANCIA

Se permiten en línea de fachada, junto a los accesos del conjunto de edificaciones de que se trate, con unas dimensiones máximas de:

Superficie construida.- 10 m² .

Altura total.- 3,5 m. y una sola planta

Separación a linderos laterales.- 3 m.

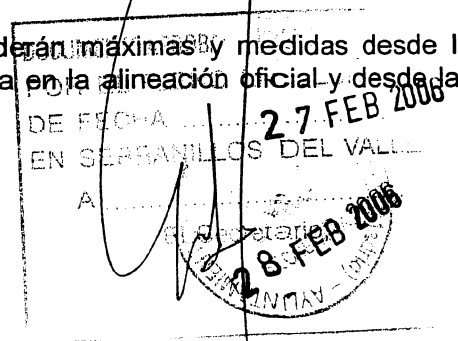
Se permiten únicamente los pabellones de vigilancia en las ordenanzas correspondientes a residencial multifamiliar y terciario (oficinas).

ART. 5.14. CERRAMIENTO DE PARCELAS.

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas, tendrán la obligación de mantenerlas en estado decoroso y convenientemente cercadas.

- Los cerramientos de las parcelas a espacio público, es decir, zona verde o viario, se realizarán preferentemente con los mismos materiales y acabados que la edificación principal y serán de las siguientes características: .
 - Base opaca de 1,20 m de altura máxima coronadas por elemento diáfano de forma que la altura total no supere los 2,20 m.
 - El elemento diáfano de coronación se resolverá con un elemento metálico (lamas, celosía, ...) prohibiéndose expresamente la utilización de chapas lisas o perforadas y los enrejados de mallazo de simple torsión y similares.
- Los cerramientos de linderos entre parcelas privadas estarán formados por una base opaca de 1,20 m de altura máxima y el resto, hasta 2,20 m de altura máxima total con un elemento diáfano, admitiéndose el empleo de malla de simple torsión o similar.
- En casco urbano, el cerramiento entre parcelas, no visible desde la vía pública, podrá resolverse con una base opaca de hasta 2,20 de altura máxima terminada en enfoscado y pintura enronada en color con la fachada.
- Los cerramientos de pistas deportivas podrán ser de hasta 5 m de altura, guardando, en caso de superar la altura de 2,20m, el retranqueo obligatorio a fachada y a linderos.
- En calles con pendiente deberá resolverse el cerramiento con banqueros, de forma que la diferencia de cota entre la coronación de los tramos colindantes sea como máximo de 30 c, no superándose en ningún punto la altura máxima incrementada en 15 cm.
- Se prohíbe expresamente el empleo de elementos de coronación formado por vidrio o elementos punzantes.
- Los cerramientos de parcela a espacios privados de uso público se resolverán de la misma forma que los que den a espacio público.

Las anteriores alturas se entenderán máximas y medidas desde la vía pública, para el cierre de fachada en la alineación oficial y desde la cota



8

BD

más alta del terreno en el cierre de medianerías.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de treinta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART. 5.15. VALLADO DE OBRAS

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 m. para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

ART. 5.16. CERRAMIENTO DE PARCELAS EN ZONAS DE SITUACIÓN ACÚSTICA ESPECIAL (ZSAE)

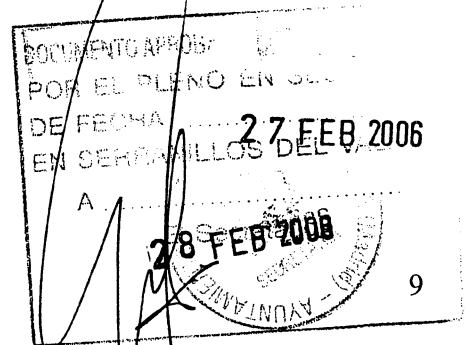
En las parcelas afectadas por la delimitación de ZSAE se permitirá la ejecución de cerramientos ampliando la base opaca establecida en el Artículo 5.14 hasta 2,20 m.

ART. 5.17. RAMPAS DE GARAJE.

En los dos primeros metros, desde la alineación de la parcela al interior de la misma, la pendiente de la rampa de acceso será como máximo del 10%. A partir de este punto la pendiente máxima será del 22%.

La anchura mínima libre de la rampa en todo su recorrido será de 3 m.

La puerta de acceso a la planta bajo rasante será de al menos 2,60 m.



BD

CAPITULO 6º

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ART. 6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General de Comunicaciones que estructura el término municipal lo forman la Carretera M404 y la Carretera de Carranque, ambas comunitarias.

El sistema general viario así formado incluye como tal las bandas de protección, cuya anchura será la definida por la vigente Ley de Carreteras y Reglamentos en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

La Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid tiene en proyecto la M-407 que partiendo del punto de encuentro entre la M-404 y la M-415 discurre en dirección Sur-Norte entre los términos de Serranillos y Griñón. Por otra parte el Ministerio de Fomento está redactando el proyecto de la autopista A-41, que discurrirá por el Oeste del término en sentido Norte-Sur.

El sistema general viario así formado incluye como tal las bandas de protección, cuya anchura será la definida por la vigente Ley de Carreteras y Reglamentos en el nivel comunitario o estatal que corresponda.

Cualquier nuevo acceso a las carreteras de la Comunidad de Madrid desde los desarrollos previstos, se realizará mediante vía de servicio.

Las glorietas y accesos deberán ser desarrollados mediante proyectos específicos que serán remitidos a esta Dirección General para su informe y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente y se ajustarán a las normas y recomendaciones sobre accesos y glorietas de la Comunidad de Madrid. Las glorietas tendrán un radio interior mínimo de 25 metros.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras viarias deberán ser sufragados íntegramente por los promotores de los nuevos desarrollos (artículo 51 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid).

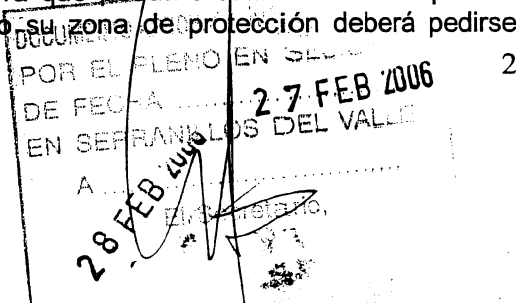
Se clasifica como Red General las carreteras y sus zonas aledañas de dominio público, de tres (3) metros de anchura como mínimo medidos desde el borde de la explanación.

Deberá respetarse la zona de protección de la carretera. Ésta comprende una banda a ambos lados de la carretera de quince (15) metros de ancho como mínimo medidos desde el borde de la explanación en suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables.

Se remitirán a la Dirección General de Carreteras aquellos instrumentos urbanísticos que se tramiten en desarrollo de las Normas Subsidiarias y que afecten a carreteras de la Comunidad de Madrid, para su oportuno informe por parte de esta Dirección General.

La normativa de aplicación general es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo.

Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse



permiso a esta Dirección General.

Antes del comienzo de cualquier obra incluida en un Area de Protección Arqueológica o donde se presuma o se conozca la existencia de Patrimonio Arqueológico, deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid antes de poder llevarse a cabo.

ART. 6.2. SISTEMA VIARIO LOCAL

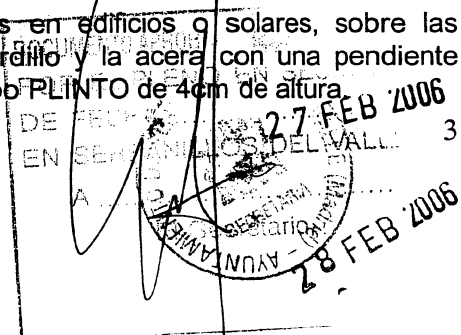
En las vías existentes no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el conjunto de Planos de Alineaciones contenidos en las NN.SS. o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en suelo urbanizable, responderán a las necesidades para las que se proyecten, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como secundaria, aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón, cuyos espesores se determinarán en función de las necesidades del tráfico a soportar, debiendo emplearse en la red viaria el aglomerado asfáltico de un mínimo de 6 cm de espesor sobre solera de hormigón hidráulico de un mínimo de 20 cm de espesor..

Condiciones generales de construcción

Aceras

- Su pendiente transversal no será superior al 2% vertiendo hacia la calzada. Su perfil longitudinal tenderá a suprimir cualquier barrera que dificulte su uso por minusválidos.
- En aceras de ancho igual o superior a 3 m. será obligatoria la plantación de árboles con alcorques de dimensión mínima 80 cm. incluyendo tapas de hormigón poroso o tratamiento similar.
- La construcción de la acera lindante con una obra de nueva planta, rehabilitación o ampliación, será a cargo de la propiedad, entendiéndose incluida esta obra en la correspondiente a la obra principal.
- El pavimento se ejecutará con la siguiente composición:
 - Súbase de suelo seleccionado de 15 cm de espesor
 - Base de HM-20 de 15 cm de espesor, con acabado nivelado.
 - Capa de mortero de espesor ≥ 2 cm
 - Baldosa de terrazo de espesor ≥ 3 cm.
- El encintado de las aceras se hará con bordillo tipo III en borde de calzada con cimientado y refuerzo de hormigón en masa y bordillo tipo IV en zona de trasdos de la acera.
- En casos excepcionales y debidamente justificados podrán utilizarse piedras naturales o baldosas especiales, que serán autorizadas previa petición del interesado, depositándose piezas de reposición equivalentes al 15 % de la superficie autorizada en los almacenes municipales en previsión de futuras reparaciones.
- Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 8% y empleando bordillo tipo PLINTO de 4cm de altura.



BD

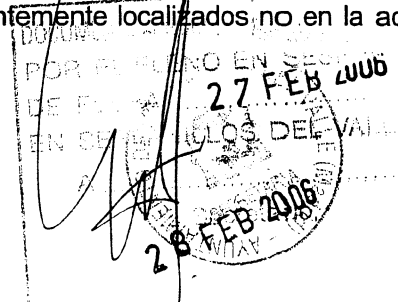
- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.
- El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos de piedra de resistencia superior a las de la acera y a ser posible de color diferente.
- Este último tratamiento se empleará en los rebajes de pasos de peatones los cuales cumplirán las prescripciones que establezca la Ley sobre Accesibilidad vigente.
- Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo ejecutarse de acuerdo con el siguiente cuadro. En todo caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en las Normas 6.1 y 6.2 I.C. del Ministerio de Fomento.

CATEGORÍA DE TRÁFICO	EXPLANADA	SUBBASE	BASE	RODADURA
Pesado	Suelo adecuado	25 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	30 cm de HM-20 (con juntas de dilatación cada 5m aprox.)	4 cm MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S_20
Medio	Suelo adecuado	20 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	25 cm de HM-20	4 cm de MBC tipo D-12 4 cm de MBC tipo S-20
Ligero	Suelo adecuado	15 cm de arena de miga (suelo seleccionado)	20 cm de HM-20	5 cm de MBC tipo D-12

Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie incluidos en la red viaria serán señalizados con bandas de color blanco en rectángulos mínimos de 2,25 x 4,50 m. El tamaño de la plaza de camiones será de 3 x 10 m. Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos, de dimensiones adecuadas.

A efectos de plantación de arbolado se recomiendan localizaciones de alcorques de 1 m de diámetro colocados respectivamente cada dos plazas en línea o 3 plazas en batería y preferentemente localizados no en la acera sino en la propia banda de aparcamiento.


 27 FEB 2006
 28 FEB 2006

ART. 6.3. DIMENSIONES MÍNIMAS Y TRAZADO DE LAS CALLES

Se establece en 12,00 m con medidas aproximadas de 5,00 m de aceras y 7,00 m de calzada en calles de nueva creación, excepto las que den continuidad a otras ya existentes de menor anchura o las definidas con otra dimensión en el plano de alineaciones oficiales. El radio de giro mínimo será de 8 m a eje de calle.

Para uso industrial la anchura mínima será de 14 m entre alineaciones.

ART. 6.4. CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes a 8 m medidos desde el eje del mismo (es decir 16 m de ancho total).

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Solo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado:

Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado, 1,5 m bajada de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho y arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

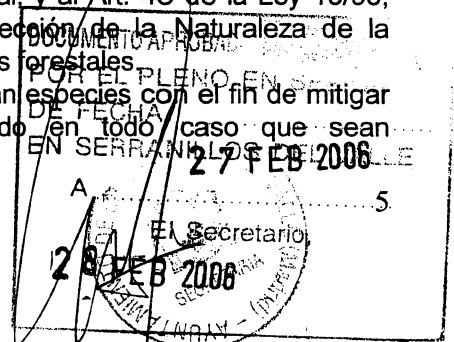
En caminos que se prevea que puedan soportar algún tipo de tráfico pesado se sustituirá la gravilla por zahorra artificial (granítica o caliza) con espesores mínimos de 10 cm , a fin de mejorar el drenaje del camino y permitir una mayor durabilidad del mismo. Se preverá drenaje longitudinal mediante cunetas no revetidas de tipo triangular, así como drenes transversales en zonas con pendientes superiores al 8 %.

ART. 6.5. ARBOLADO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

6.5.1. Arbolado

El arbolado existente tanto en suelo urbano (incluido el espacio viario), como en suelo urbanizable debe ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte, y se dará cumplimiento al régimen de valoración establecido por la Norma Granada para el arbolado ornamental, y al Art. 43 de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid para las masas forestales.

Para el arbolado urbano se alternarán especies con el fin de mitigar la aparición de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.



BD

En la ejecución de obras de urbanización, reformas y reparaciones en las vías públicas, los elementos arbóreos o vegetales existentes serán protegidos mediante tablas de espesor mínimo de 2 cm u otro medio similar, rodeando el tronco y sujetos de forma que se impida su desprendimiento, siendo su altura la precisa para evitar que aquellos puedan ser dañados.

Todos los árboles de nueva plantación dispondrán de alcorques, si se disponen a lo largo de las aceras o entre los aparcamientos en superficie, y, en todo caso, deberá resolverse la solución adecuada para su riego, preferentemente por goteo.

En suelo no urbanizable protegido las masas arbóreas quedan conservadas según la legislación vigente al respecto.

6.5.2. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Las plazas, parques y jardines y en general todos aquellos espacios libres públicos ya existentes en el suelo urbano consolidado son objeto de conservación y tratamiento por el Ayuntamiento.

Aquellas zonas verdes de nueva creación procedentes de la urbanización de los sectores con planeamiento parcial aprobado que se incorpora, así como los correspondientes al desarrollo del suelo apto para urbanizar serán acondicionados para su uso como tales con un nivel de diseño y calidad adecuados.

Los proyectos de urbanización incluirán al menos:

- Plantación de arbolado de especie adecuada y porte medio.
- Mobiliario urbano (bancos, papeleras,...).
- Red de riego y alumbrado público.(con mecanismos de programación adecuados)
- Otra jardinería y plantaciones (arbustos, vivaces, etc.).
- Sendas peatonales y carriles de bicicletas según el uso previsto.
- Zonas de juegos de niños y mobiliario afín.
- Instalaciones deportivas descubiertas, en su caso.
- Solución adecuada para la estancia controlada de animales domésticos (perros,...).

Como norma general para el tratamiento de los espacios libres, se señala que el ajardinamiento se debe realizar con especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos, reduciéndose las áreas plantadas con especies de alto requerimiento y en especial el césped, a una superficie no mayor del 5 % del espacio total a tratar.

Asimismo, se determina la conveniencia de utilizar agua reciclada para el riego de espacios libres y jardines, así como la obligación de la utilización de este tipo de agua en las instalaciones deportivas que requieran grandes consumos.

En cuanto al tratamiento de las zonas verdes en general, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única

FORMULARIO Nº 1 DE CUADRO
DE FECHA 6
EN SEPRANILLOS DEL VALLE
A
28 FEB 2006
El Secretario

BD

acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de agua potable deberán remitirse al CYII para su aprobación.

6.5.3. Sistemas de riego.

En las zonas verdes se instalarán sistemas de riego automático dotados de las siguientes medidas:

- Utilización de programadores de riego
- Disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera.
- Riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.
- Instalación de detectores de humedad en el suelo

ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes de distribución de agua deberán cumplir las Normas y criterios generales establecidos por el Canal de Isabel II, tanto si el suministro procede de esta Entidad como si se efectúa a partir de depósitos no afectos a la misma. En todo caso, en cuanto a dotaciones, presiones, diseño de red de distribución de agua potable, materiales, diámetros, etc. se observará el cumplimiento de las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedencia de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 15 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

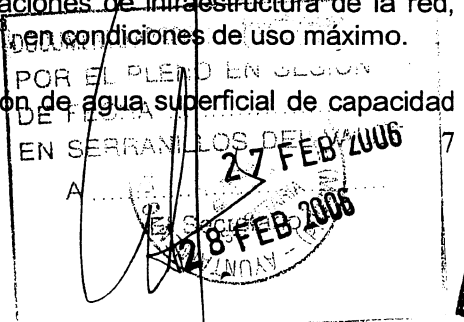
Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél. Se preverá pretratamiento de potabilización que garanticen la calidad requerida.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas y contar con equipo electrógeno independiente que garantice el funcionamiento en caso de producirse un fallo en el suministro eléctrico general.

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³ en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad



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

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal o las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

Los edificios de viviendas colectivas e individuales contarán con los siguientes mecanismos de ahorro efectivo de agua potable:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales
- Mecanismos de ahorro de agua: economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual ($P=2.5\text{kg/cm}^2$ $Q_{\text{max}}= 8 \text{ L/min}$), mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas del inodoro, temporizadores en los grifos de aparatos sanitarios de uso publico.

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

ART. 6.7. RED DE EVACUACIÓN

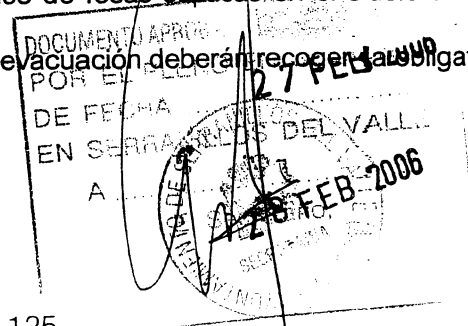
En todos los nuevos desarrollos el sistema de saneamiento de aguas residuales será separativo, debiendo cumplimentar cuantos requisitos puedan dimanar de las competencias de la Confederación Hidrológica del Tajo a todos los efectos.

En base al volumen VI del presente Plan General, "Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas", se estudiará la viabilidad de aplicación de las siguientes medidas en el Proyecto de Urbanización:

- La red de colectores para la evacuación de las aguas pluviales debe verter a los cauces en el punto más próximo al punto de drenaje en las condiciones preoperacionales, evitando de esa manera la concentración de caudales en unos pocos puntos de vertido.
- Utilización del diseño de la cuneta de la carretera M-404 para drenar la mayor parte del agua producida por ese suelo fuera del sistema de drenaje del municipio.
- Colocación de una estructura de decantación a la salida del colector de aguas pluviales del arroyo de la Alameda.
- Colocación de trampas de sedimentos y grasas en algunos pozos de registros o en los imbornales de la red de saneamiento pluvial.
- Disposición de retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes)

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y apto para urbanizar.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán recoger la obligatoriedad de



BD

acometida a la red de saneamiento de todos los suelos urbanos y aptos para urbanizar, así como de todos aquellos que, por su ubicación y tratándose de usos autorizados en SNU, puedan acometer a dicha red.

Las condiciones mínimas de proyecto serán las siguientes:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.
- Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 50 m.
- La sección mínima de la red será de 300 mm para aguas fecales y de 400mm para aguas pluviales y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público, con una pendiente mínima del 0,50%.

En las nuevas urbanizaciones , con el objeto de preservar su carácter separativo, se dejarán dos pozos de acometida en el interior de cada parcela , uno conectado a la red de fecales con un profundidad mínima de 3,5 m y otro a la red de pluviales , debiendo ser el sistema interior de la parcela de tipo separativo, de forma que las aguas procedentes de la cubierta y de espacios solados se incorpore a la red de aguas pluviales.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

Todas las acometidas a la red de saneamiento se realizarán a través de pozos registrables.

En zonas urbanas, los pozos de registro llevarán cerco y tapa de fundición con junta de goma (o similar) para un perfecto acoplamiento que evite los ruidos.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas y filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberá unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

ART. 6.8. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General adoptarán las medidas oportunas para el cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.



El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-001 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

Las redes de AT que discurren actualmente por el término municipal serán llevadas por los pasillos o bandas de reserva previstos al efecto, según lo indicado en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid, reservándose una banda de protección de la infraestructura de ancho mínimo de 50 m a cada lado de la misma, de forma que la superficie afectada no computará a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.

En todos los casos, queda prohibida la edificación en estos pasillos eléctricos y su computo como zona verde.

Los Centros de Transformación de nueva implantación se situarán preferentemente en posición bajo rasante, y en el caso de no ser así se tomarán las medidas necesarias para evitar el impacto visual, garantizando la accesibilidad y seguridad, y debiendo contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se dará cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna.

ART. 6.9. ALUMBRADO PÚBLICO.

Las redes de alumbrado deberán estar calculadas justificadamente, garantizándose los niveles de iluminación mínimos previstos por la normativa CIE 95, que define los siguientes tipos de vía :

Tipo de vía	Categoría *	Categoría * zonas de conflicto
Vías rápidas con calzadas separadas, sin cruces a nivel con accesos controlados y tráfico rápido. Ej.: autopistas y autovías.	M1, M2 o M3	C1, C2 o C3
Vías rápidas con dos carriles	M1 o M2	C1 o C2
Vías urbanas importantes. Carreteras radiales y de distribución Ej.: cinturones de circunvalación, carreteras radiales...	M2 o M3	C2 o C3
Carreteras de conexión de menor importancia, distribución local	M4 o M5	C4 o C5

DOC
PO
DE FEB
EN SEÑAL DEL VALLE
A
SECRETARÍA
28 FEB 2006
BD

La categoría escogida depende de factores como la densidad de tráfico, complejidad del trazado, presencia de señales y semáforos y tipo de usuarios de la vía.

Los parámetros de iluminación a conseguir en los distintos tipos de vía se recogen en el siguiente cuadro:

Categoría	Luminancia media Lm (cd/m ²)	Coeficientes de uniformidad		Control del deslumbramiento TI	Alrededores SR
		Global U ₀	Perturbador TI		
M1	≥2.00	≥0.4	≥0.7	≤10	≥0.5
M2	≥1.50				
M3	≥1.00		≥0.5		
M4	≥0.75		---	≤15	
M5	≥0.50		---	---	

Valores recomendados por la CIE (1995)

Con objeto de garantizar una correcta y segura circulación por las calles y avenidas de las urbanizaciones y en base a los cálculos realizados, se proyecta la iluminación completa de la misma siguiendo los siguientes criterios para la disposición de las luminarias:

Disposición unilateral : Siempre que la altura de montaje sea inferior o al sumo igual , al ancho de calzadas y aceras.

Disposición a tresbolillo : cuando el ancho de la vía es superior a la altura de montaje seleccionada.

Disposición pareada : cuando el ancho de las vías es mayor a dos veces la altura de montaje.

Los circuitos eléctricos serán de tipo trifásicos a una tensión de 3 x 380/220 V, conectadas las luminarias alternativamente entre fase y neutro a 220 V, con equilibrio entre fases.

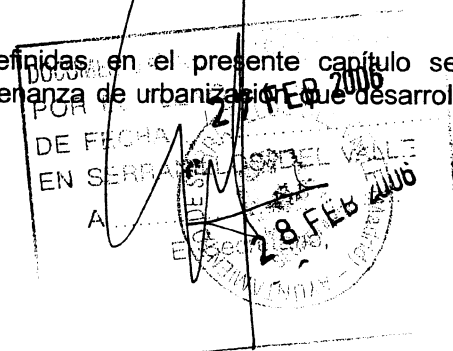
Con el objeto de conseguir una caída de tensión admisible (del 3% máximo), se han elegido las secciones de cable incluidas en las tablas según tramos.

Los circuitos eléctricos van alojados en una canalización subterránea de PVC 100 x 90 x 1.8 UNE 53-112, es decir de diámetro exterior 90 mm y 1.8 mm de espesor, discurriendo por la acera.

Para la disposición de luminarias se tomarán en consideración las medidas de protección del medio nocturno incluidas en el Art. 7.2.11 de estas NNUU.

ART. 6.10. ORDENANZA DE URBANIZACIÓN.

Las condiciones de urbanización definidas en el presente capítulo serán complementadas con la oportuna ordenanza de urbanización que desarrollará



11

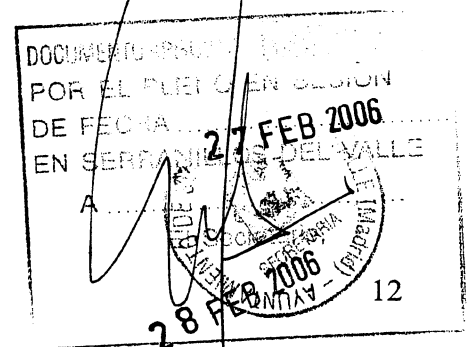
BD

el Ayuntamiento en el plazo de un (1) año desde la aprobación del P.G.

ART. 6.11. OBRAS DE URBANIZACIÓN EN AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Cualquier obra de urbanización (viario, zonas verdes y arbolado, red de riego, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.) que se pretenda realizar en alguna zona en que se encuentre documentado Patrimonio Arqueológico, se establecen, para su conservación y salvaguardia, las siguientes medidas correctoras:

1. Señalización y balizamiento del área arqueológica con el objetivo de que no se realice ninguna intervención en ella. Se informará a la Administración competente en Patrimonio Arqueológico en el momento en que se vayan a realizar estas actividades.
2. Intervención arqueológica previa a la realización de las obras en la zona delimitada, para lo cual se pedirá el correspondiente permiso de intervención a la Dirección General de Patrimonio Histórico, siguiendo la tramitación descrita en las normas generales de protección del Capítulo 7 y artículo 7.5 Protección Arqueológica.



BD

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

ART. 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO

Las presentes Normas Generales regulan las Condiciones de protección relativas a:

- Medio Ambiente
- Paisaje
- Patrimonio edificado

7.1.1. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consecuentemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan constituir un atentado ambiental, estético o que resulten manifiestamente inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas y las de aplicación directa (Artículo 98 R.P.).

En este sentido se tendrá en cuenta el artículo 53 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid donde se establecen las responsabilidades de las corporaciones o entidades públicas que otorguen autorizaciones o licencias para realizar actos en dominio público pecuario.

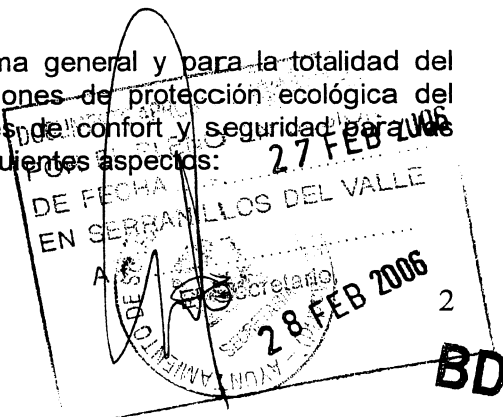
La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y al medio ambiente, las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño, así como cualquier actuación que afecte negativamente la apariencia de cualquier lugar o paraje.

ART. 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1. Protección medio ambiental

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas. Se refieren a los siguientes aspectos:

- Residuos
- Vertidos líquidos



- Emisiones a la atmósfera
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas
- Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas
- Fauna y Flora
- Protección del suelo
- Protección del medio nocturno
- Reforestaciones exigibles
- Medidas de eficiencia y ahorro energético

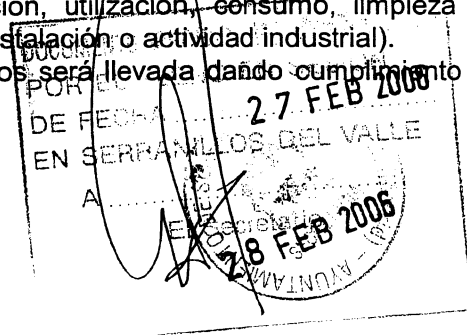
Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados.

7.2.2. Residuos

Con el fin de garantizar la protección del medio ambiente frente a los vertidos de residuos, quedando expresamente incluidos, los generados por las actividades ganaderas existentes, este Plan General clasifica los diferentes tipos de residuos en cinco grandes grupos y recoge la legislación aplicable a cada uno de ellos para su correcta gestión. Atendiendo a lo establecido en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, los residuos se clasifican de la siguiente manera:

- residuos no peligrosos: Todos aquellos, que no posean en su composición ninguna sustancia de las clasificadas como peligrosas en la Tabla nº 4 del Real Decreto 952/1997 , de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio. Estos residuos pueden ser tanto orgánicos como inorgánicos de origen municipal, (en concreto, aquellos generados en domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los animales de compañía muertos, y vehículos abandonados), o de origen industrial (aquellos que se generan en un proceso de fabricación, transformación, utilización, consumo, limpieza o mantenimiento de una instalación o actividad industrial).

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a



BD

lo establecido en:

- ▶ Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- ▶ Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- ▶ Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora al derecho interno la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- ▶ Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- residuos peligrosos: aquellos que figuren en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte. Estos residuos, al igual que los residuos no peligrosos, pueden ser tanto orgánicos como inorgánicos de origen municipal o industrial

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a lo establecido en:

- ▶ Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - ▶ Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
 - ▶ Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
 - ▶ Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio.
 - ▶ Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora al derecho interno la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - ▶ Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- c) residuos inertes: aquellos residuos no peligrosos que no experimentan transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Los residuos inertes no son solubles ni combustibles, ni reaccionan física ni químicamente ni de ninguna otra manera, ni son biodegradables, ni afectan negativamente a otras materias con las cuales entran en

DOCUMENTO
POR EL PLENO
DE FECHA
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A LAS 15:00 HORAS
DEL 27 FEB 2006
SECRETARÍA DE GOBIERNO
28 FEB 2006

4

BD

contacto de forma que puedan dar lugar a contaminación del medio ambiente o perjudicar la salud humana. La lixiviabilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

La gestión de estos residuos será llevada dando cumplimiento a lo establecido en:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
 - el Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora al derecho interno la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- d) residuos de construcción y demolición (en adelante RCD): residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación, nueva construcción, reparación, remodelación, rehabilitación y demolición, incluidos los de obra menor y reparación domiciliaria.

La gestión de estos residuos será llevada de acuerdo a:

- El Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno.
 - El Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001.
 - Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
 - Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
 - Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora al derecho interno la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- e) suelos contaminados: La Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, introduce un concepto nuevo en nuestro ordenamiento jurídico, el de suelo contaminado, definiéndolo como todo aquel cuyas características físicas, químicas o biológicas han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que ~~comparte un riesgo~~ para la salud humana o el medio ambiente. Además, esta Ley dedica

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
POR EL PLENO EN SESIÓN DE
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A
SECRETARÍA DE
28 FEB 2006

5

BD

íntegramente su Título V a los suelos contaminados.

La Comunidad de Madrid por su parte, ha adoptado una posición activa en el campo de los suelos contaminados, mediante la publicación del Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

Por último, recientemente la Comunidad de Madrid ha promulgado la Ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid, la cual recoge en su Título VII aquellos aspectos dedicados a los suelos contaminados.

De acuerdo a lo anterior, la gestión y actuaciones en materia de suelos contaminados en la Comunidad de Madrid, será llevada de acuerdo a:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

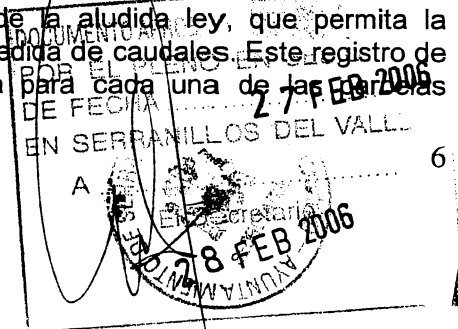
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

El articulado sobre los vertidos líquidos deberán ajustarse al RDL1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En todo caso las redes de evacuación correspondientes a usos industriales deberán cumplimentar los requerimientos señalados en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Para el caso concreto de actividades que originen o puedan originar vertidos a cauce, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Aquellas actividades de talleres o servicios existentes o de nueva implantación, afectadas por la ley 10/93, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las zonas destinadas a uso Industrial.



7.2.4. Emisiones a la atmósfera

Para las actividades generadoras de humos o vertidos gaseosos en general será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías. Asimismo, se estará a lo establecido por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, no quedando permitida la instalación de aquellas actividades que por su naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica. La determinación de las actividades permitidas se recogen en la ordenanza Industrial.

Se facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales, como la electricidad o el Gas Natural.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/1999 (BOCM 8/6/99) por el que se regula el régimen de protección contra la Contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

En la redacción de los Planes Parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable se tendrá en cuenta las siguientes medidas de carácter general, recogiéndolas en su contenido documental.

▶ Velocidades

- En el nuevo viario se regulará una velocidad máxima de 50 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica en todo el viario interior, independientemente de su jerarquía.
- En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas, que no ha sido tenido en cuenta en el estudio acústico, y de acuerdo con lo estipulado en la Ficha 3, Art. 4.1 "Velocidad de referencia para el diseño" de la Instrucción de Vía Pública de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, se regulará una velocidad máxima de alrededor de 30 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

▶ Tráfico pesado

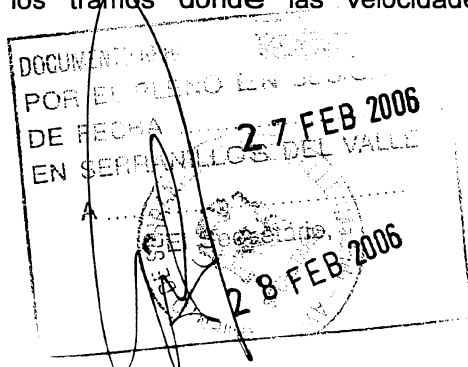
- Se recomienda limitar la circulación de tráfico pesado en el viario de acceso directo a las viviendas en horario diurno (07 a 23h), salvo vehículos de emergencia y recogida de basuras.

DOCUMENTO PRESENTADO POR EL PLENO EN SU DEFECHA 27 FEB 2006 EN SERRANILLOS DEL VALZ.

28 FEB 2006

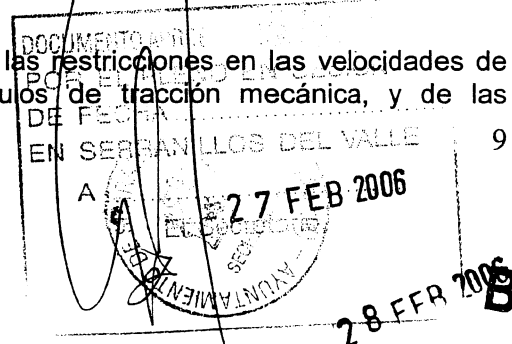
BD

- Se recomienda limitar la circulación de tráfico pesado en el viario de acceso directo a las viviendas en horario nocturno (23 a 7h), salvo vehículos de emergencia.
 - En todo el viario interior dentro de las áreas que el estudio acústico clasifique como de Tipo II (áreas levemente ruidosas: uso residencial), se prohibirá la circulación de vehículos pesados articulados, permitiendo únicamente los necesarios para la ejecución de trabajos y obras, siempre a falta de itinerario alternativo, y vehículos de emergencia.
- Configuración de las nuevas vías - diseño y señalización
- Dentro de lo posible, el viario se diseñará conforme a secciones que despejen de tráfico a las áreas más próximas a las futuras viviendas, mediante la existencia de aceras desahogadas y bandas de aparcamiento, de modo que el tráfico ruidoso de vehículos semi-pesados: reparto y transporte público, quede alejado de las fachadas de la edificación.
 - Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente, se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:
 - Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
 - Estrechamientos que no impliquen cuellos de botella (puntos no críticos)
 - Cambios de alineación (puntos no críticos).
 - Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).
 - Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - Se propiciará el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de la mera regulación de velocidad.
- Materiales
- Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h.



- Se emplearán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
 - A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta)
 - Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.
- ▶ **Recogida de basuras y servicios de limpieza**
- La recogida de basuras se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre siete y veintitrés horas.
 - Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
 - Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas) en todas las áreas de Tipo II (residencial).
 - El periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio quedará restringido al horario diurno, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.
- ▶ **Actividades – ruido comunitario**
- Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid.
 - Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12).
- ▶ **Control municipal**
Será responsabilidad del Ayuntamiento de Serranillos del Valle controlar:

- el cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las



prohibiciones de circulación de tráfico pesado, según criterios especificados anteriormente, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados que contravengan lo dispuesto en las normas municipales correspondientes.

- las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo.
- las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.

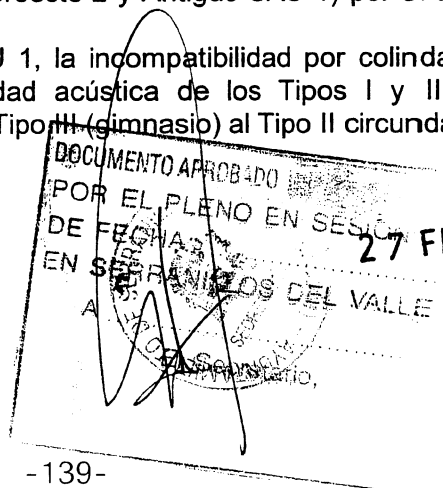
➤ **Medidas preventivas en suelo urbano:**

1. Se controlará el horario de actividad y de los niveles de emisión acústica de las obras y actividades en el casco urbano.
2. Se controlará e incluso se restringirá el acceso de vehículos pesados y semi-pesados durante el periodo nocturno en los siguientes viales: Paseo de la Ermita, calle Madrid, calle de los Almendros, calle de la Fuente, calle San Juan, calle Huerto, calle B y calle Mayor.

El estudio acústico realizado para el presente Plan General contempla para el Suelo Urbano Consolidado la delimitación de cinco zonas consideradas como Zonas de Situación Acústica Especial (ZSAE).

Con el fin de garantizar que en estas zonas no se superen los valores especificados en el artículo 12.2 del Decreto 78/1999, se desarrollará para cada una de estas zonas un Plan de Actuación Acústica. Este Plan analizará en detalle la situación acústica que presentan cada una de estas ZSAE, estableciendo, en función de los resultados, las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento del citado Decreto 78/1999. Con carácter general, se considerarán las medidas recogidas en el estudio acústico del Plan General:

- 5.1. Estudiar la posibilidad de construir una pantalla acústica en el frente de la M-404 y, en su defecto, permitir que las viviendas existentes en primera línea hacia esta infraestructura, puedan levantar cerramientos ciegos de hasta 2m para proteger sus espacios exteriores.
- 5.2. En ningún caso, reducir las medidas de templado de tráfico existentes en estos tramos de la M-404.
- 5.3. Se dispondrán las barreras acústicas necesarias para el cumplimiento del Decreto 78/99 en todo el frente de sectores afectados (Urbanización al Noroeste 2 y Antiguo SAU 1) por el trazado de la M-415.
- 5.4. En el antiguo SAU 1, la incompatibilidad por colindancias entre las áreas de sensibilidad acústica de los Tipos I y III se solventará asimilando el área Tipo III (gimnasio) al Tipo II circundante.



10

28 FEB 2006 **BD**

7.2.6. Protección contra incendio

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

La normativa de Protección de Incendios dará cumplimiento al Decreto 341/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestadas se cumplirán las condiciones que establece el art. 12 del citado Decreto.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda siendo, entre otras:

- Espectáculos públicos y actividades Recreativas. Real Decreto 2815/1.982 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1.962.

7.2.8. Protección de elementos de infraestructuras hidráulicas

Se definen las denominadas BIAS (Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento) y las FP (Franjas de Protección) a efectos de la más estricta seguridad y protección de aquellas conducciones básicas para el abastecimiento de agua a la Comunidad de Madrid y al propio municipio.

BIA.

BIA. Bandas de Infraestructura de Agua: son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del CYII y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las BIAS serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del CYII.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad

DOCUMENTO ANEXO
PODEE PLANO EN SESION
DE PLANTACION
EN SERRANOS DEL VALLE
SECRETARÍA
27 FEB 2006

11

28 FEB 2006 BD

técnica y patrimonial del CYII.

- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el CYII estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

FP. Franjas de Protección. Son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Para la ejecución de cualquier estructura estructuras, salvo las muy ligeras, se requerirá la conformidad previa del CYII. Esta empresa podrá requerir, en su caso, medidas correctoras o de protección de la estructura a construir, cuando exista riesgo para su seguridad en caso de rotura de la conducción.

Cualquier actuación sobre la zona de afección deberá solicitar autorización del Canal de Isabel II.

La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.

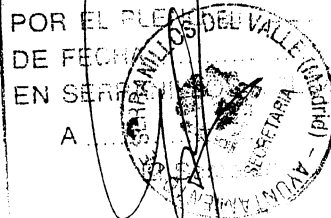
Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.

La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.

Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.

De acuerdo al Art. 10 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las



27 FEB 2006

28 FEB 2006

BD

conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.

En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados

7.2.9. Fauna y flora.

El presente Plan General ha tenido en cuenta el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares.

7.2.10. Protección del suelo.

2. En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, los estudios de detalle deberán realizar una caracterización del suelo y las aguas subterráneas, que actúe como blanco ambiental de la situación preoperacional, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo.
3. En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar tanto en SUZ y SNUZ deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afeción de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.
4. En los sectores de SUZ No Sectorizado se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos. Su finalidad será la de establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

7.2.11. Protección del Medio nocturno.

El municipio queda subdividido en 3 zonas en atención a su grado de vulnerabilidad frente a la contaminación lumínica, véase:

- Zonas **E1**: Enclave del municipio correspondiente al "Parque Regional del Guadarrama y su entorno" (áreas incluidas en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección en atención a sus características naturales).
- Zonas **E2**: Suelo No Urbanizable del municipio en zonas situadas

DOCUMENTO APROBADO
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE 13

A

28 FEB 2006

BD

fuera de las zonas residenciales urbanas, que sólo admiten un brillo reducido).

- Zonas **E3**: Suelo Urbano y Urbanizable. Son áreas residenciales urbanas, ya que definen como aquellas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten un brillo medio.

En función del uso, se seguirá la propuesta del Comité Español de Iluminación (CEI) con respecto a los niveles de flujo emitido hacia el hemisferio superior instalado, definido como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente de la luminaria, cuando la misma está montada en su posición de instalación, véase:

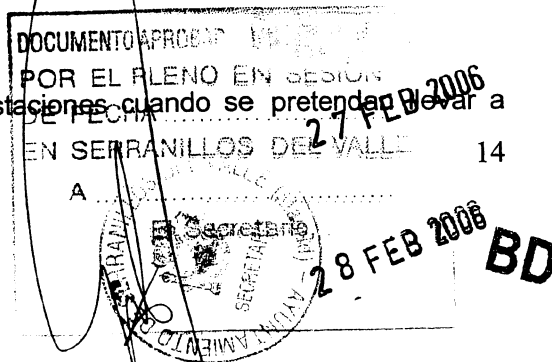
	Zonas E1	Zonas E2	Zonas E3
Vial	FHS < 0.2%	FHS < 1.5%	FHS < 5%
Mixto vial-peatonal	FHS < 1.5%	FHS < 3%	FHS < 10%
Peatonal	FHS < 2%	FHS < 5%	FHS < 15%
Ornamental	FHS < 5%	FHS < 10%	FHS < 20%

También se aplican al respecto las siguientes medidas:

- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Las instalaciones han de llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se realizará un control del posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente, a fin de evitar la dispersión del haz luminoso.
- Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.
- Quedan prohibidas aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%, excepto en caso de interés histórico o artístico. Así, quedan completamente prohibidas las farolas de tipo globo sin recubrimiento superior; así como la iluminación "de abajo hacia arriba", excepto en casos de interés histórico o artístico.
- Quedan prohibidas las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Quedan prohibidos los dispositivos aéreos de publicidad nocturna."

7.2.12. Reforestaciones exigibles.

Se deberán realizar reforestaciones cuando se pretenda llevar a



cabo protecciones de carretera, tratamientos de las Vía Pecuarias, creación de áreas de recreo, y construcción de pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

7.2.13. Medidas de eficiencia y ahorro energético.

▸ Aplicación de criterios de arquitectura bioclimática:

- Se debe diseñar la forma y orientación adecuadas para potenciar los aportes solares y minimizar las pérdidas de calefacción en el invierno, y fomentar los mecanismos de ventilación y refrigeración natural para disminuir los consumos energéticos en el período veraniego.
- Fomentar las estructuras compactas y las formas redondeadas en los edificios.
- Se aconseja orientar la cara más larga (mínimo aconsejable 1,5 veces la profundidad) del edificio a sur (+/-30°) con el fin de maximizar el potencial de captación solar.
- Los cerramientos de mayor superficie, los acristalamientos y las estancias o habitaciones de mayor uso preferiblemente irán orientados al sur.

▸ Utilización de Energía Solar Térmica para Agua Caliente Sanitaria:

Se redactará en un futuro próximo una Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos, siguiendo el esquema propuesto por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDEA) y las experiencias de otros Ayuntamientos con ordenanzas similares.

▸ Se contemplará la utilización de Energía Solar fotovoltaica como fuente alternativa

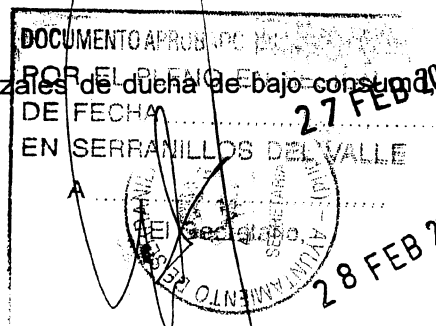
- Los nuevos desarrollos instalarán preferentemente ventanas con doble cristal, o doble ventana, y carpinterías con rotura de puente térmico (con material aislante entre la parte interna y externa) para los marcos de las mismas, a fin de mejorar el aislamiento.

▸ Sistemas de Calefacción

- Se instalarán preferentemente sistemas de calefacción central colectiva, con un mayor rendimiento y un menor coste; en todas las edificaciones propuestas.
- Aislamiento de aquellas tuberías de calefacción que discurran por espacios no calefactados (garajes, trasteros, zonas comunes...) a fin de evitar pérdidas en la medida de lo posible.

▸ Otras medidas:

- Instalación de cabezales de ducha de bajo consumo, así como



15

BD

de grifos de mezcla única (monomando), con la mitad de gasto hídrico respecto a los convencionales y, por tanto, menor gasto energético.

- Instalación de ascensores, en su caso, con mecanismos de maniobra selectiva, que activan únicamente la llamada del ascensor que se encuentra más cerca del punto requerido.

ART. 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

7.3.1. Protección del Perfil del núcleo

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al casco antiguo con la aparición de elementos, cuyas características sean desproporcionadas, o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo de población que conforman la "fachada" de éste.

En este sentido, los planes parciales de los sectores que actúen como borde urbano deberán incluir un estudio paisajístico de afecciones, evitándose la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas las zonas que actúen como límites visuales del núcleo.

7.3.2. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, ha de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

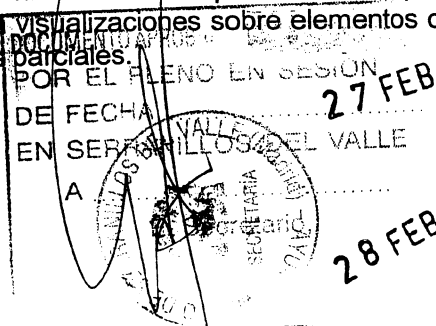
- A.- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- B.- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente.
- C.- Protección de plantaciones y masas forestales.
- D.- Protección de caminos de acceso y vías pecuarias. Estas últimas más determinadas y protegidas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y por la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

7.3.3. Protección de visualización

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- A.- Visualizaciones de entorno desde el casco urbano
- B.- Visualización del casco desde el entorno
- C.- Visualizaciones interiores del casco

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.



16

BD

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar o alterar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Será de aplicación en relación con los apartados anteriores, el Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento vigente.

D.- Visualizaciones del Dominio Público Pecuario:

- Visualización del entorno desde las vías pecuarias.
- Visualizaciones interiores de las vías pecuarias tipo de cerramiento limítrofes, conservación e implantación de vegetación, conservación de caminos.

ART. 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LA ESCENA URBANA

Con carácter general, el Ayuntamiento, por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores que estime conveniente para el mejor ornamento de la población.

Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como de cualquier cuerpo volado.

Las Normas particulares de los Planes Parciales que se redacten podrán contener condiciones estéticas específicas.

7.4.1. Fachadas.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

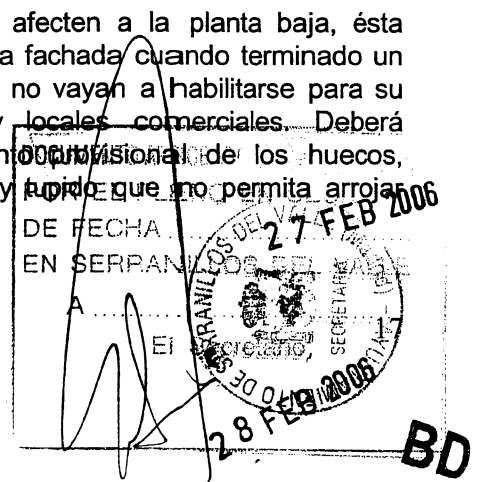
Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3 m sobre el nivel de la acera.

Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales. Deberá entonces efectuarse un cerramiento provisional de los huecos, teniendo un tratamiento decoroso y tipo que no permita arrojar objetos al interior.



Materiales y acabados.

Se podrá utilizar cualquier material y sección constructiva siempre que cumpla las determinaciones legales mínimas de aislamiento y las lógicas de la buena construcción, así como las determinaciones siguientes:

- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica y funciones.
- Se prohíben expresamente los revestimientos de azulejo, terrazo, plástico, metálicos o fibrocemento.
- Se permiten los zócalos hasta 1 m de altura máxima con el mismo acabado del resto de la fachada y diferente color (colores oscuros en concordancia con los circundantes: ocre y grises, pero nunca colores vivos), o con diferente textura y también de piedra o mampostería vista.
- Se prohíbe la repetición mimética de elementos tradicionales, especialmente los puramente decorativos en las edificaciones de nueva planta.
- La carpintería será preferentemente de madera, metálica pintada o lacada, permitiéndose también la de P.V.C.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a los proyectos de edificios que, por su composición, colores o formas estridentes, estuvieran notoriamente faltos de armonía con el ambiente en que se pretende situar.

7.4.2. Ornato de edificios

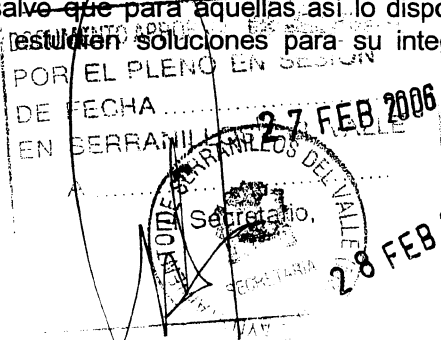
Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo y costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que pudieran ser visibles desde el exterior deberán tratarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio o del colindante según el Artículo 5.4.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.

No podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase (por ejemplo de gas), antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas, salvo que para aquellas así lo disponga la normativa sectorial o se estudien soluciones para su integración unitaria en el edificio.



18

28 FEB 2006

BD

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a la vía pública como a otros linderos, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

7.4.3. Rótulos y banderines.

Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- Se podrán situar únicamente en planta baja sobre el dintel ocupando únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm.
- El vuelo máximo de los rótulos dispuestos perpendicularmente al plano de fachada será de 60 cm, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera. Su altura máxima será de 70 cm y la altura mínima que debe tener sobre la rasante de la acera es de 220 cm.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 320 cm sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán 2 para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 m del anuncio.

7.4.4. Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto cuando estén incluidas en el proyecto del edificio de nueva planta.

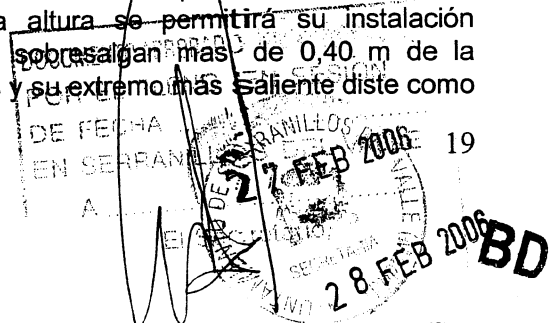
La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera, será superior a 320 cm. El vuelo máximo es de 60 cm, no debiendo superar en ningún caso el ancho de la acera. Sólo se permiten las marquesinas en lo que es el ancho del hueco de planta baja correspondiente.

El canto no debe superar los 12 cm.

7.4.5. Faroles.

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

- a) En vías con aceras: No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 m sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como



mínimo 0,80 m de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

- b) Vías sin acera: Sólo podrán autorizarse por encima de los 4 m de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 m de la alineación de fachadas.
- c) En todos los casos serán tenidas en cuenta las medidas de protección del medio nocturno incluidas en el Art. 7.2.11 de estas NNUU.

7.4.6. Instalaciones en fachadas.

Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberán situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

7.4.7. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 220 cm. Su saliente respecto a la alineación exterior no excederá de 60 cm, no debiendo superar el ancho de la acera ni el de dos huecos contiguos.

Serán de un único color en sus dos caras, quedando expresamente prohibidos los colores estridentes.

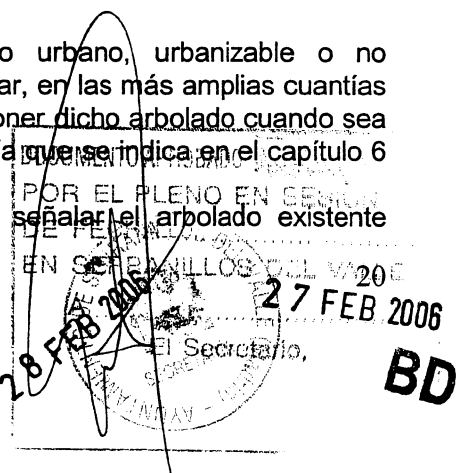
7.4.8. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.

En los edificios o urbanizaciones homogéneas construidas y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada o de una unidad de vivienda si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio o urbanización, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

7.4.9. Protección de arbolado.

En cualquier actuación den suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, será obligatorio conservar, en las más amplias cuantías posibles, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo en la cuantía que se indica en el capítulo 6 art. 6.5.

Al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente



sobre el plano topográfico y en los planos del proyecto definir el arbolado que se conserva y el que se propone.

7.4.10. Carteles publicitarios

De acuerdo con la Ley 3/91 de Marzo de Carreteras de la CM se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial a menos de 100 m del borde exterior de la plataforma.

Fuera de estas zonas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de carteles u otros elementos publicitarios en ámbitos concretos del término municipal, delimitados de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

En todo caso la regulación de carteles, vallas y publicidad atenderá a la Normativa específica que a los efectos apruebe el Ayuntamiento.

En las vías pecuarias del término municipal se prohíbe la instalación de carteles o vallas publicitarias, de acuerdo a lo establecido en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

7.4.11. Instalación de Terrazas y Veladores

El Ayuntamiento regulará con una Normativa complementaria, la instalación de terrazas y veladores dentro del Municipio.

7.4.12. Instalaciones de telefonía móvil

los proyectos de instalación de antenas de telefonía móvil deberán incorporar un estudio de integración en el paisaje que analice su impacto visual. En ningún caso podrán ser autorizadas en zonas de borde urbano.

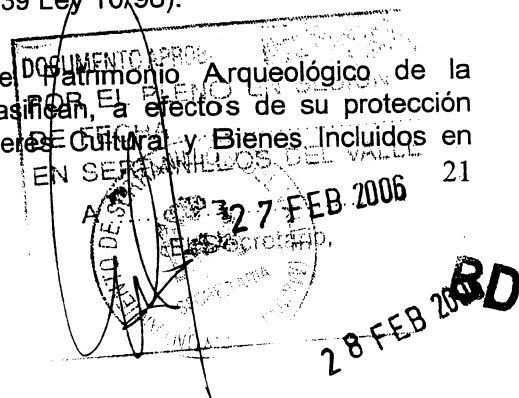
ART. 7.5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

7.5.1. Legislación aplicable y definiciones

El Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid se rige por la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (B.O.C.M de 16 de Julio de 1998) y por la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y sus Reglamentos.

Integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid los bienes muebles e inmuebles de carácter cultural e histórico, para cuyo estudio es preciso utilizar metodología arqueológica. También lo integran el territorio o paisaje habitado por el hombre en época histórica y prehistórica y los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con el ser humano y con sus orígenes y antecedentes. (Art.39 Ley 10/98).

Los bienes que integran el Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid se clasifican, a efectos de su protección específica, en Bienes de Interés Cultural y Bienes Incluidos en



Inventario (Art.8.2 Ley 10/98).

7.5.2. Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito y régimen de aplicación de estas normas tiene carácter general, por lo que su uso será complementario y estará subordinado a las medidas específicas que se desarrollen para cualquier Bien del Patrimonio Arqueológico del municipio de Serranillos del Valle. Dichas medidas específicas serán aprobadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Las presentes normas se refieren a los suelos y elementos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica ubicadas en este término municipal, que tendrán que ser protegidos por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Cualquier tipo de actuación que afecte a estos suelos o elementos contará con un informe arqueológico previo y la correspondiente autorización de la Dirección General de Patrimonio Histórico.

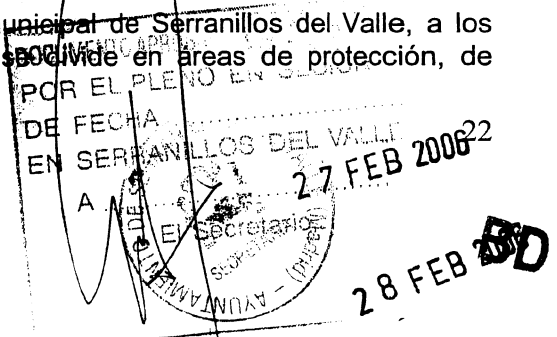
Para el resto de suelos o elementos del municipio que no formen parte de estas Áreas de Protección Arqueológica, en caso del descubrimiento de restos arqueológicos en ellos, se actuará conforme a lo dispuesto en el artículo 43, 45 y 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.5.3. Áreas de protección arqueológica. (APA)

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas normas para la situación y calificación de las áreas de protección señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme se avance en su conocimiento o presunción.

7.5.3.1. Valor arqueológico: Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico. Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

7.5.3.2. APA: El término municipal de Serranillos del Valle, a los efectos de su protección, se divide en áreas de protección, de



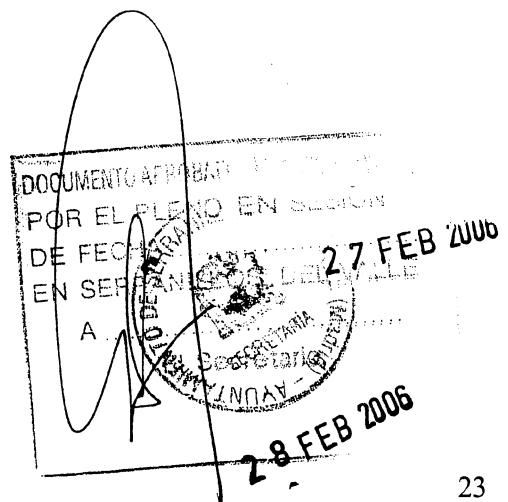
acuerdo con los siguientes criterios:

Área A: Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de APA.

Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

Área C: Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.

En las fichas que se acompañan a continuación se identifican y detallan las Areas de Protección Arqueológica de Serranillos del Valle.



23

BD

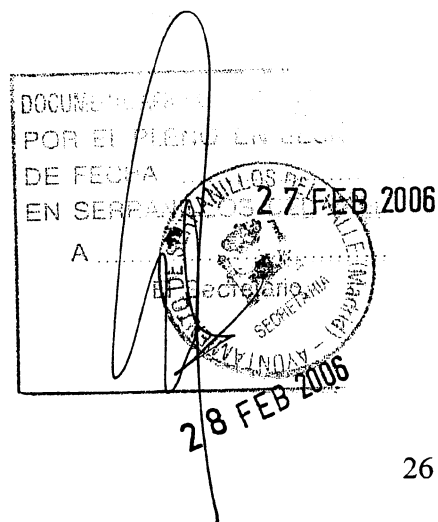
ÁREA A1/A9		NÚMERO CATASTRAL 01-02	
Coordenadas UTM	A1. X - 424.871 / Y - 4.450.378	A2. X - 419.633,46 / Y - 4.450.273	
YACIMIENTOS			
Nº INVENTARIO	DENOMINACIÓN	PERIODO	TIPOLOGÍA
140004	El Alamillo	Romano Imperial Moderno Contemporáneo	Indeterminado
140005	Las Cárcavas I	Edad del Bronce	Indeterminado
140006	Las Cárcavas II	Edad del Bronce	Indeterminado
140008	Las Cárcavas IV	Edad del Bronce	Indeterminado
140009	Restos paleontológicos	Mioceno Medio (Terciario)	Terraza fluvial
140010	Restos paleontológicos	Mioceno Medio (Terciario)	Terraza fluvial

DOCUMENTO
 POR EL PLENO DE
 DE FECHA
 EN SERRANILLO DEL VALLE
 A... 27 FEB 2006
 SECRETARÍA
 28 FEB 2006

25

BD

ÁREA B		Nº INICIAL/CATÁLOGO: 03	
Coordenadas UTM	X - 425.030,18 / Y - 4.449.751,49		
YACIMIENTOS			
Nº INVENTARIO	DENOMINACIÓN	PERIODO	TIPOLOGÍA
140002	Cañariego	Tardorromano	Indeterminado - villae
140003	Maricominos	Romano Imperial Tardorromano	Indeterminado



26

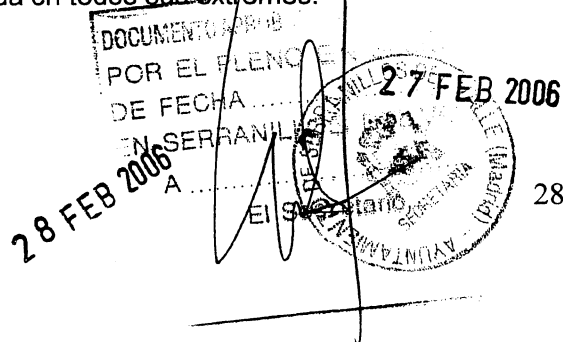
BD

7.5.4. Normas de actuación.

El capítulo VI del Título I de la ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, recoge las normas específicas de protección del patrimonio arqueológico, paleontológico en la Comunidad de Madrid.

7.5.4.1.- Normas para Áreas A

- a. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
- b. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, aunque para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse. Tras ella, se presentará el preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.
- c. La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.
- d. El informe, tras la peritación arqueológica, deberá dictaminar entre los siguientes extremos:
 - o Dar por finalizados los trabajos y aprobar la realización de la obra solicitada en todos sus extremos.



- o En función de los restos localizados:
 - Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos por un plazo determinado.
 - Proponer la conservación del Patrimonio Arqueológico localizado.
 - Determinar las condiciones para la continuación de la ejecución de la obra.
 - o Finalizados los trabajos y emitida la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico, se podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.
- e. Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

7.5.4.2. Normas para APA B.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospección y sondeos.

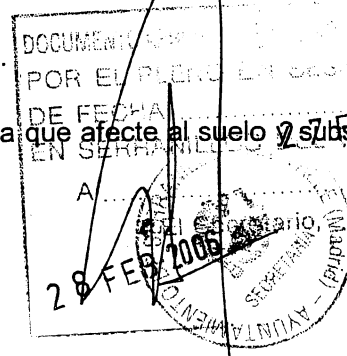
Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 7.5.4.1.a., b y c).

Si las intervenciones realizadas diesen un resultado negativo (inexistencia de Patrimonio Arqueológico), podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si por el contrario, dichas intervenciones diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita en el apartado anterior para esta APA (7.5.4.1.).

7.5.4.3.- Normas para Áreas C.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y subsuelo, será



29

BD

ARBA C		INSTRUMENTO DE ZONIFICACION	
Coordenadas UTM	Esta zona comprende 150 m alrededor del área A1 que afecta al yacimiento El Alamillo (140004)		

DOCUMENTO ASOCIADO
 POR EL PLENARIO DE LA COMISION
 DE FECHA 27 FEB 2006
 EN SERRANILLOS DE BALLEGAARD
 A
 SECRETARIA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
 28 FEB 2006

obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por técnico competente debidamente autorizado. Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 7.5.4.1.a., b y c).

Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de Patrimonio Arqueológico, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita anteriormente para esta APA (apartado 7.5.4.1.).

7.5.5. Medidas generales de conservación e inspección.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las medidas impuestas para las APA, prohibiéndose también los vertidos, escombros y basuras sobre ellos.

Sin perjuicio del resto de legislación vigente, se destacan los artículos 18, 19 y 44 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la conservación e inspección de bienes arqueológicos.

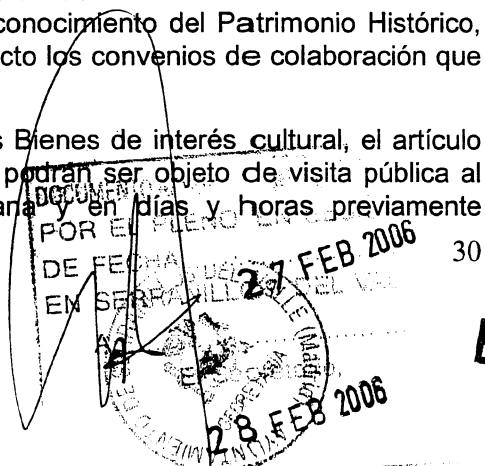
En los supuestos de protección de los bienes que integran el Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid no previstos en su Ley, serán de aplicación los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan (Ley 10/98, dispo.adic. 4ª), así como cualquier otra medida compatible con la legislación sectorial que recoja este Plan General, o que provenga de la legislación urbanística o medioambiental vigente en la Comunidad de Madrid.

7.5.6. Difusión y Fomento.

En el artículo 1.1. y 1.2 de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, se expone que la difusión, estímulo del conocimiento y promoción del Patrimonio Histórico para la ciudadanía, son objeto y fin de las Administraciones públicas, que podrán establecer colaboración, cooperación y coordinación entre ellas para conseguirlos.

La disposición adicional octava de esta Ley, incide en estos preceptos para el caso concreto de la Administración regional, especificando que la Consejería de Cultura y Deportes promoverá la colaboración con los medios de comunicación social a fin de fomentar la divulgación del conocimiento del Patrimonio Histórico, pudiendo establecer a tal efecto los convenios de colaboración que estime oportunos.

Para el caso concreto de los Bienes de interés cultural, el artículo 19.2 de la Ley, expone que podrán ser objeto de visita pública al menos una vez a la semana y en días y horas previamente



señaladas. Aunque por causa justificada, se podrá dispensar excepcionalmente, total o parcialmente del régimen de visitas.

Además de los bienes arqueológicos que estén preparados a la visita pública o que se proyecte adecuarlos a tal fin en el citado municipio, se considera necesario que cualquier actuación encaminada a la creación o mejora de la Red o redes públicas de equipamientos (zonas verdes y espacios libres, así como las sociales), que diera lugar a la afección sobre un yacimiento arqueológico, lleve implícita la integración de éste en forma de museo arqueológico al aire libre, conformándose así como parte de la misma.

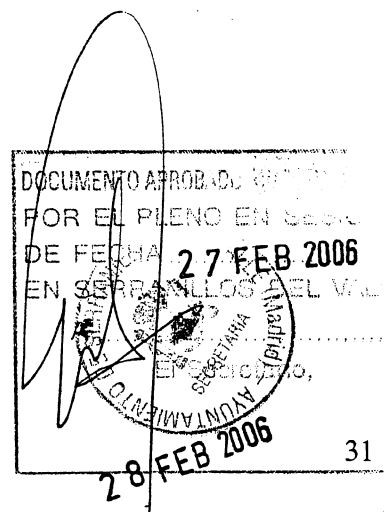
En esta misma línea, independientemente de otras medidas de difusión que pudieran darse, se facilitará al ayuntamiento el acceso a la información sobre las intervenciones realizadas, para que la incluya en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, así como las posibles modificaciones de estas normas en relación con la nueva documentación obtenida.

En cuanto a otras medidas de fomento, estas normas atienden a lo estipulado en el título II de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como a cualquier otra norma o disposición, que respetando siempre a la citada Ley, permita estimular la protección y difusión del Patrimonio Arqueológico del municipio.

7.5.7.

Disciplina.

Ante el incumplimiento de los deberes que exponen estas normas, será de aplicación el Título III de la Ley 10/98 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y para lo no previsto en él, se recurrirá a los preceptos contenidos en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollan, así como al resto de legislación que concurre en la materia y que está vigente en la Comunidad de Madrid, en lo que se refiere a la disciplina y legalidad infringida.



BD

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

ART. 8.1. - DEFINICIÓN

Constituyen el suelo no urbanizable de protección aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano por alguna de estas circunstancias:

- Por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con planes de ordenación territorial o con la legislación sectorial.
- En razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícolas, forestales o ganaderos.
- Aquellos que el Plan General considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística.
- Limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

ART. 8.2. - CLASES

CLASE I – Espacios protegidos de régimen especial.

- .I.1.- Cauces y riberas.
- .I.2.- Vías pecuarias
- .I.3.- Parque Regional del Río Guadarrama.
- .I.4.- Patrimonio Arqueológico.

CLASE II - Otros espacios protegidos.

- .II.1.- Inadecuados para el desarrollo urbano
- .II.2.- Interés ecológico.
- .II.3.- Preparque (banda de protección del Parque Regional del Río Guadarrama)

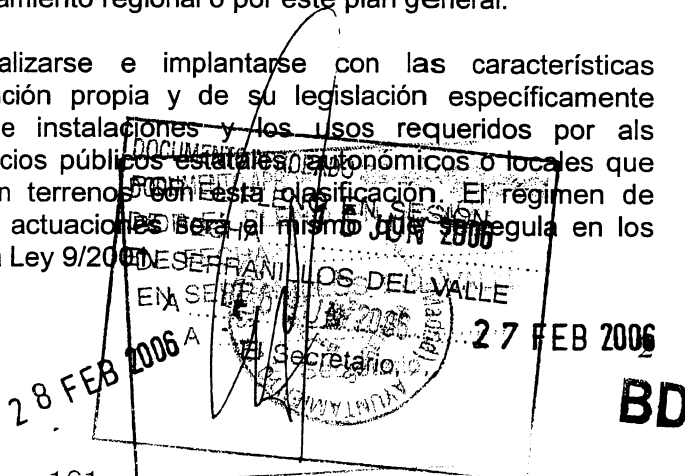
ART.8.3.- FACULTADES Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Serán los regulados en el Artículo 28 de la LS 9/2001 complementado, en su caso, con las determinaciones de las dos clases en que se divide el suelo no urbanizable de protección.

ART.8.4.- RÉGIMEN DE ACTUACIONES.

Excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previa, previsto en la Ley 9/2001 podrán autorizarse actuaciones específicas siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento regional o por este plan general.

Asimismo podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora las obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. El régimen de aplicación sobre estas actuaciones será el mismo que se regula en los Artículos 25 y 161 de la Ley 9/2001.



Previa calificación urbanística y dentro de los límites del párrafo 1 del Artículo 29 de la Ley 9/2001 se autoriza las construcciones e instalaciones que se indican en el Artículo 29.3 de la LS 9/2001.

El procedimiento y órgano competente para otorgar la calificación urbanística es el que se explicita en el Artículo 148 de la Ley 9/2001.

En cumplimiento de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, no podrán incluirse entre las actividades autorizables a través de calificación urbanística en espacio protegidos, cauces y riberas, las instalaciones recreativas, aunque estén vinculadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Tampoco podrán autorizarse actividades deportivas y de ocio al aire libre no contempladas en el artículo 29.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre las actividades autorizables mediante calificación urbanística.

8.4.1. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS DE REGIMEN ESPECIAL

Se incluyen en esta categoría los espacios con algún régimen específico de protección en virtud de disposiciones adoptadas con la legislación en vigor, los cauces, embalses, zonas húmedas, sotos y riberas y el sistema de vías pecuarias que discurre dentro del término municipal, etc.

Dentro de esta Clase I se definen las siguientes zonas:

I.1. CAUCES Y RIBERAS

Comprende esta zona todos los cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas, zonas húmedas y terrenos inundables, sometidos todos ellos a lo dispuesto por el Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

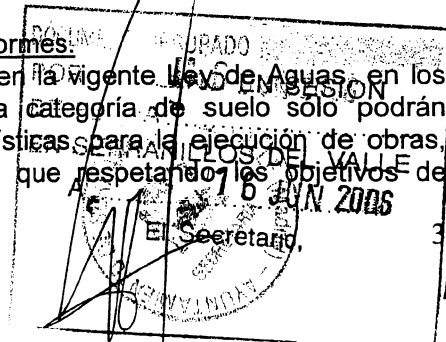
El objetivo de protección de estos terrenos es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces y zonas húmedas, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencia de actuaciones antrópicas.

En SNUZ este espacio corresponde a 100 m de ancho a cada lado del cauce en toda su longitud, de tal modo que se recoja la línea de policía según se define en el RD 849/1986, de 11 de abril. En SUZ se reserva como zona verde al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Se establece la necesidad de realizar planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, articulados mediante proyectos de reforestación que serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Calificaciones urbanísticas o informes.

Sin perjuicio de lo establecido en la vigente Ley de Aguas, en los terrenos pertenecientes a esta categoría de suelo sólo podrán producirse calificaciones urbanísticas para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que respetando los objetivos de

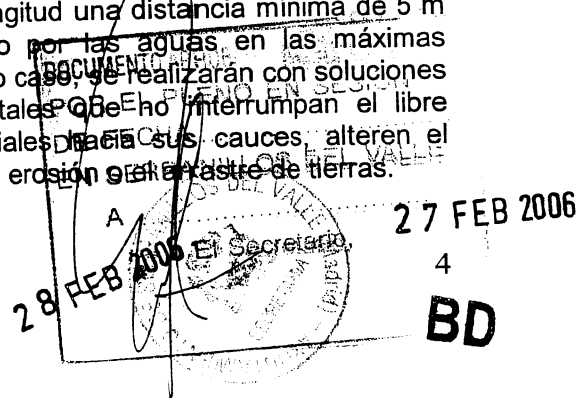


protección mencionados, tuviesen alguna de las siguientes finalidades:

- a) Instalaciones asociadas al aprovechamiento de los recursos hidráulicos para actividades agrícolas.
- b) Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de redes infraestructurales básicas o servicios públicos que resultasen inevitables en dicho espacio.
- c) Instalaciones menores, indispensables y no permanentes, vinculadas a Dotaciones recreativas compatibles con la conservación del espacio y relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Condiciones particulares

- Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración que garanticen la ausencia de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos de cualquier naturaleza, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.
- Los efluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración, se ajustarán en todo caso a las condiciones de vertido que fuesen establecidas por el Organismo de cuenca correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema General de Saneamiento del municipio.
- Se prohíbe la alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los cursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.
En el desarrollo de actividades agrícolas sobre terrenos actualmente en cultivo, se evitará el uso de productos fitosanitarios que pudieran ser perjudiciales para el medio ambiente.
- Se prohíben las actividades extractivas y ganaderas intensivas, los movimientos de tierra, la cubrición de cauces, y cualquier actividad que pudiera dar lugar a la modificación del curso natural de las aguas, o al aumento de la erosionabilidad en la zona.
- Los cerramientos de fincas lindantes con cauces, independientemente del dominio de los terrenos, deberán retranquearse en toda su longitud una distancia mínima de 5 m a partir del terreno cubierto por las aguas, en las máximas crecidas ordinarias, y en todo caso, se realizarán con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el libre discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, alteren el propio cauce o favorezcan la erosión o el arrastre de tierras.



- En todo caso, los proyectos o planes que merecieran la conformidad del órgano administrativo competente, incluirán las oportunas medidas de restauración y revegetación, con objeto de atenuar o eliminar las afecciones o impactos generados.
- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1996, de 11 de abril.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces públicos previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

SECRETARÍA DE ESTADO
EN SERVICIOS DE LA
SECRETARÍA DE ESTADO

28 FEB 2006

27 FEB 2006

5

BD

- Las redes de colectores que se proyecten para nuevas zonas a urbanizar y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento previstas.
- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del mencionado Reglamento.
- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
- Las captaciones de aguas públicas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

DOCUMENTO
 POR EL PLENO EN SESIÓN
 DE FECHA
 EN SEPTIEMBRE DE
 A
 SECRETARÍA DE
 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO
 27 FEB 2006
 6
 BD
 28 FEB 2006

I.2. VÍAS PECUARIAS

Comprenden esta categoría los terrenos de dominio público pertenecientes a la red de vías pecuarias que discurre dentro del Término Municipal.

La Red de Vías Pecuarias del municipio de Serranillos del Valle es la descrita en el "Proyecto de Clasificación del municipio de Serranillos del Valle" aprobado el 21 de junio de 1955. Las vías pecuarias clasificadas son:

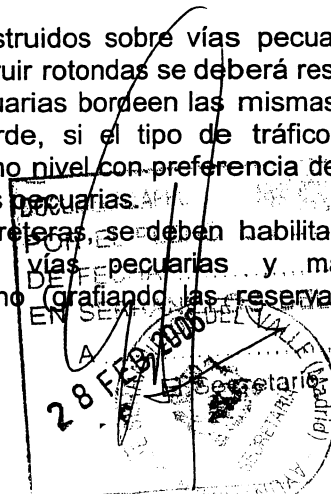
O1. Vereda de Batres de anchura legal 20,89 m.

O2. Vereda Toledana de anchura legal 20,89 m.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de Marzo y 8/98, de Vías Pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal, y las ocupaciones temporales que con arreglo a dicha Ley pudiesen ser autorizadas por el Organo de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión.

Condiciones particulares

- Se prohíbe expresamente el asfaltado de dichas vías y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado.
- Se prohíbe su ocupación con cualquier tipo de elemento que impida o dificulte el paso, y expresamente los vertidos de cualquier naturaleza.
- Las actuaciones urbanísticas que pudiesen afectar a este tipo de suelo, deberán ser informados previamente por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).
- El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.
- Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.
 - a- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
 - b- En los cruces con carreteras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (graficando las reservas de suelo



27 FEB 2006
BD

para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.

En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna vía pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo al artículo 28 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de la vía pecuaria.

- c- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/98, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado.

Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

- Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.
- Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

DOCUMENTO APROBADO
DE PEQUENAS ENIGER
EN SERVICIO DEL VALLE
SECRETARÍA (PÚBLICA)
28 FEB 2006
27 FEB 2006
8
BD

I.3 PARQUE REGIONAL DEL RIO GUADARRAMA (PORN)

Corresponde a los suelos delimitados en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.

A) Normativa Particular.

En virtud de la Ley 4/1.989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, se posibilita al PORN la facultad de establecer limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso.

Ley 20/1999, de 3 de mayo, de Declaración del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

Decreto 26/1999, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los recursos naturales del Parque Regional del Río Guadarrama y su entorno.

A.1 Zonas de máxima protección

Definición

Las zonas de máxima protección incluyen los espacios de mayor valor ambiental, que constituyen los ecosistemas mejor conservados dentro del ámbito de ordenación. Quedan incluidas en esta categoría las siguientes zonas:

- Sotos y Vegas del Guadarrama
- Encinares sobre la Rampa de la Sierra
- Encinares sobre la Campiña detrítica
- Masas mixtas de encina y pino sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades de restauración de la vegetación que tengan por objeto la conservación y mejora de las formaciones existentes.

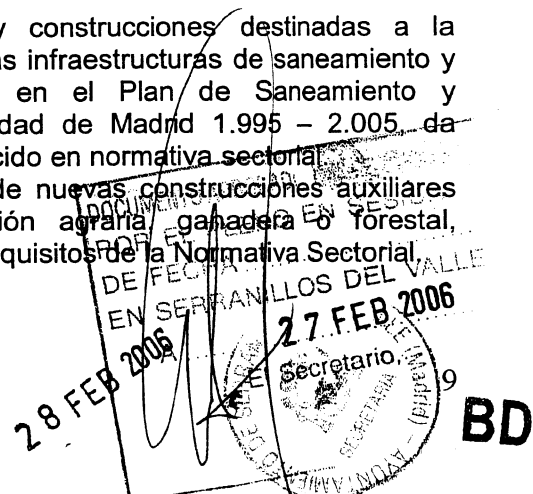
Se permiten las actividades de investigación y educativas que no impliquen la construcción de nuevas infraestructuras.

Se permiten actividades de ocio y recreo, tales como el senderismo o el recreo pasivo, siempre y cuando no entrañen riesgos de degradación medio ambiental.

Se fomentará la transformación de las formaciones arbustivas de encina en masas arbóreas mediante los tratamientos selvícolas pertinentes.

Se permiten las obras y construcciones destinadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración contempladas en el Plan de Saneamiento y Depuración de la Comunidad de Madrid 1.995 - 2.005 de conformidad con lo establecido en normativa sectorial.

Se permite la edificación de nuevas construcciones auxiliares vinculadas a la explotación agraria, ganadera o forestal, siempre que cumplan los requisitos de la Normativa Sectorial.



Se permiten los aprovechamientos ganaderos siempre que garanticen la gestión de sus residuos de acuerdo a la normativa vigente y a las buenas prácticas ambientales.

En relación con el Area de Protección Arqueológica A2 situada en esta zona, no podrán realizarse los usos y actuaciones que sean incompatibles con su normativa específica (ver artículo 7.5. de las presentes Normas Urbanísticas y fichas de catálogo números 10,11 y 12) y la legislación sectorial vigente referida al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

Usos y actividades no permitidas

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan constituir focos importantes de emisión de contaminantes y que degraden los recursos naturales y/o culturales.

Se prohíben todas aquellas actividades que puedan afectar a la flora y a la fauna silvestres cuando se realicen sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Se prohíbe la circulación de vehículos de motor fuera de las vías adecuadas para ello, salvo autorización temporal y expresa otorgada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

No se permitirá la instalación de tendidos aéreos (eléctricos, telefónicos, etc.), así como la construcción de nuevos caminos y vías sin autorización expresa de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

En relación a las construcciones auxiliares de nueva planta vinculadas a actividades agropecuarias:

- a) Se consideran construcciones auxiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias aquellas instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza, productos agrarios, ganaderos y forestales, así como todas aquellas destinadas a la producción, extracción y clasificación de productos relacionados.
- b) Dichas construcciones auxiliares, no podrán tener carácter residencial, y por tanto no podrán destinarse en ningún caso a vivienda familiar principal o secundaria.
- c) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas sólo se autorizarán en caso de que cumplan la normativa existente en el planeamiento urbanístico municipal vigente, así como la dispuesta en el presente PORN, debiendo ajustarse al estilo predominante tradicional en la cuenca media del Río Guadarrama.
- d) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones agrícolas deberán reunir a efectos de superficie mínima de cultivo la establecida en el Decreto 65/1.989, de 11 de Mayo, de la Consejería de Agricultura y Cooperación, sobre unidades mínimas de cultivo, equivalente a 3,00 Ha en secano y 0,75 Ha en regadío.
- e) Las construcciones auxiliares de nueva planta, vinculadas a explotaciones ganaderas deberán reunir a efectos de

28 FEB 2006
EN SERVICIO DE FECHAS DE FEBRERO DE 2006
A
SECRETARIO
27 FEB 2006

BD

superficie mínima 0,50Ha, mientras las ligadas a explotaciones forestales deberán reunir un mínimo de 30,00 Ha.

- f) En ningún caso se permitirá la edificación de construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias dentro del dominio público hidráulico definido por el RDL1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En relación a las construcciones auxiliares existentes vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal o ganadera, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no supondrán en ningún caso cambio de uso a vivienda o residencia.
 - En relación a las actividades ganaderas existentes deberán gestionar adecuadamente sus desechos, dando cumplimiento a la normativa vigente y a las buenas prácticas ambientales
 - En relación a las viviendas existentes en la actualidad, las obras de reforma, mejora o rehabilitación, no podrán aumentar, en ningún caso, la superficie o volumen edificado.
 - Con independencia de lo establecido en este apartado de Normativa particular, deberán respetarse las limitaciones y previsiones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN, sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable.

A.2 Zonas de protección y mejora.

Definición

Se corresponden con los terrenos que han sufrido una profunda transformación debida a los tradicionales procesos de aprovechamiento agropecuario y forestal. Están constituidos por las siguientes zonas:

- Masas mixtas de encina y pino sobre la Rampa de la Sierra
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Rampa de la Sierra
- Etapas de sustitución del encinar sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

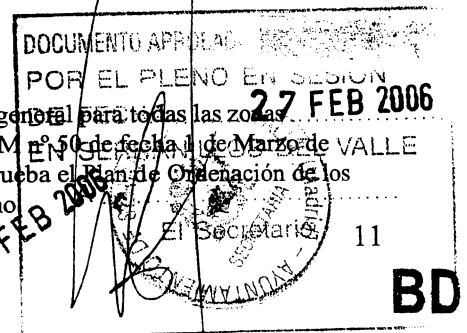
Se permiten en esta zona, además de actividades específicas de la Zona de Máxima Protección, las acciones encaminadas a la recuperación de la cubierta vegetal y a la mejora y ampliación de la superficie ocupada por la encina, así como las destinadas al tratamiento de los procesos erosivos.

Se fomentará de forma prioritaria el desarrollo de la Orden 3.040/1.997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1.432/1.993, de aplicación en la Comunidad de Madrid de un régimen de ayudas para fomentar inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se permiten los usos socio-recreativos, particularmente mediante la adaptación de ciertos espacios para actividades tipo picnic, recreo pasivo, etc., que no entrañen la construcción de nuevos edificios.

Se permiten los aprovechamientos ganaderos.

* Dicha propuesta de instrumentación Normativa, aplicable con carácter general para todas las zonas ordenadas, se contiene en las páginas 28 a 37, ambas incluidas, del BOCM nº 50 de fecha 11 de Marzo de 1.999 en que se publica el D. 26/1999 de 11 de Febrero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales para el Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno.



Usos y actuaciones no permitidos

Se prohíbe cualquier actuación que suponga una modificación sustancial de las características del territorio.

Deberán, además, respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

A.3 Zonas de mantenimiento de la actividad

Definición

Está constituida por las áreas ocupadas por cultivos y los terrenos con repoblaciones de pino. Comprende las siguientes zonas:

- Pinares de repoblación sobre la Campiña detrítica
- Cultivos de secano sobre la Campiña detrítica

Usos y actuaciones permitidos

Se permiten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales en los términos en los que e viene practicando, o la mejora de los mismos, siempre y cuando dé cumplimiento a la legislación sectorial vigente.

Se permiten todas las actividades que no menoscaben la consecución de los objetivos del PORN y de acuerdo con la Normativa Sectorial de aplicación.

Se permiten todos los usos y actuaciones contemplados por el Capítulo de Propuesta de Instrumentación Normativa.

Se permitirán las acciones encaminadas al desarrollo de la cubierta vegetal. Se fomentará el desarrollo de la Orden 3040/1997, de 6 de Octubre, de la Consejería de Economía y Empleo, por la que se modifica la Orden 1432/1993, de aplicación en la Comunidad de Madrid, por el que se establece un régimen de ayudas para fomentar las inversiones forestales en explotaciones agrarias.

Se impulsará el desarrollo de la Orden 2441/1998, de 15 de Julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, por la que se aprueban las bases reguladoras para convocar subvenciones para la ejecución de obras y trabajos en montes de titularidad privada, en la Comunidad de Madrid.

Usos y actuaciones no permitidos

Deberán respetarse las limitaciones y prohibiciones contenidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de la Propuesta de Instrumentación Normativa del presente PORN sin menoscabo de la legislación Sectorial aplicable. (Ver nota al pie de la página 7).

I.4 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

I.4.1 OBJETO, DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación del patrimonio arqueológico del municipio de Serranillos del Valle, concretamente los suelos y elementos que conforman las Áreas de Protección Arqueológica delimitadas en este término municipal, que se protegen por pertenecer al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid.

28 FEB 2006

DE FECHA
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A
El Secretario.
12

BD

Las condiciones de actuación y protección, así como la regulación del régimen de obras, en esta clase de suelo, es el definido en el capítulo 7 "Normas Generales de Protección", artículo 7.5 "Protección Arqueológica" de las presentes Normas Urbanísticas.

La delimitación de los suelos de protección arqueológico a que se hace referencia en el presente capítulo quedan delimitados gráficamente en el plano de clasificación de suelo y en el proyecto arqueológico (Tomo XIV del Plan General).

8.4.2. CLASE II. OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS

Incluye las siguientes categorías de suelos:

II.1. Inadecuados para el desarrollo urbano. Son suelos no urbanizables de protección en aplicación de la Ley 10/2003 de 20 de mayo, que modifica el artículo 9.2 de la Ley 6/98 sobre Régimen del suelo y valoraciones.

Son suelos protegidos por el Plan General por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

II.2. Interés Ecológico. Son espacios arbolados, así como áreas, que por sus especiales valores medioambientales deben ser objeto de especial protección por el presente Plan General.

El objetivo de protección es el mantenimiento de la cubierta vegetal existente, así como su mejora, y/o su preservación por la especial vulnerabilidad frente a posibles actuaciones o impactos que pudieran producirse.

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza en cuanto a los usos cinegéticos y la ganadería extensiva, pudiendo admitirse como compatible la ganadería intensiva.

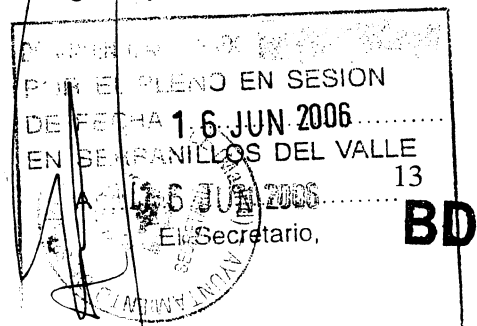
II.3. Preparque. Son suelos protegidos por el Plan General, que lindan con el borde del PORN, en las zonas norte y oeste del término, donde se sitúan zonas de Mantenimiento de la Actividad del PORN, que se preservan a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 4.7. del Plan de Ordenación de los recursos Naturales del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno. En estos suelos sólo podrán localizarse usos no agresivos al espacio protegido. Las condiciones de los usos y actuaciones en estos suelos serán idénticos a los establecidos en la zona A.3. Zona de Mantenimiento de la Actividad del PORN, en cuanto a usos y actuaciones permitidos y no permitidos.

En las clases II.1, II.2 y II.3 se prohíben las actividades de carácter extractivo.

ART. 8.5. PARCELACIONES

Quedan expresamente prohibidas en todo el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas.

En cuanto a las parcelaciones rústicas se regirán por lo indicado en el Artículo 144 de la LS 9/2001.



ART.8.6. CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

A) **ALTURA.**

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de 3 metros entre la cara superior del forjado de piso o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los 5 metros medidos desde la cara superior del forjado de piso o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los 4 metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

En todo caso, podrán superarse la altura máxima si la actividad a implantar lo requiriese necesariamente (naves de vacuno o caballos, depósitos, naves de almacenaje, actuación sobre construcciones rurales existentes, etc).

B) **UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.**

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de 6 m a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

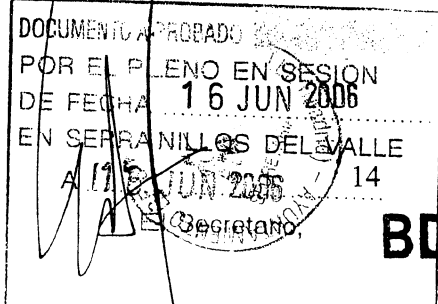
No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Ley de Aguas vigente.

C) **OCUPACIÓN DE PARCELA**

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 5 % de la superficie de la parcela.

Además, se podrá actuar superficialmente sobre otro 20 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.



D) CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E) MATERIALES.

Los materiales a emplear serán preferentemente los correspondientes a la arquitectura rural tradicional (revestimientos en la gama de ocres y tierras, piedra natural, carpinterías de madera o metálica en colores entonados con los paramentos exteriores, teja curva cerámica,...), prohibiéndose expresamente el fibrocemento como acabado de cubierta y el aluminio en su color.

F) CERRAMIENTOS DE FINCAS

En solicitud de licencia de cerramiento de fincas en suelo rústico se justificará expresamente la necesidad de su ejecución por razones ligadas a usos ganaderos o agrícolas en la finca, tanto en vallados de carácter definitivo como provisional.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona (preferentemente piedra natural), no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

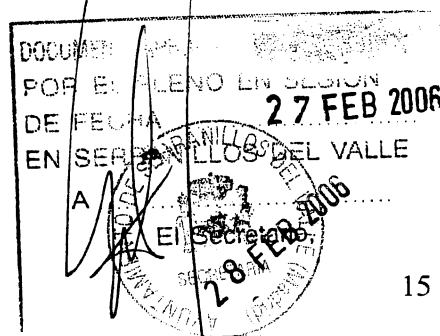
También de se admitirán vallados de 1,5 m de altura máxima con elementos verticales de madera y enrejado intermedio, prohibiéndose los cerramientos de chapa.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Ocho metros a cada lado del eje de los caminos.
- Cinco metros de las zonas de afección de cauces y embalses.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. Los cercados de parcela habrán de permitir el libre paso de la fauna de menor tamaño. Por tanto, en su borde interior contarán con pasos de al menos 800 cm² cada 30 m.



CAPÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

ART.9.1.- DEFINICIÓN

Tendrán la condición de suelo urbano de acuerdo con el Art. 14.1 de la LS 9/2001, los terrenos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación o construcción y estar completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción a que deba otorgar soporte y realizada en grado suficiente, que proporcione, en todo caso, acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- c) Que estén ocupados por la edificación construcción al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- d) Que estén urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Su régimen será el definido en los artículos 17 a 20 de la LS 9/2001.

ART.9.2.- SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO

Según su estado de consolidación o de existencia de servicios para constituir auténticos solares, necesitar completar su urbanización para alcanzar dicho nivel, o provenir de planeamientos anteriores aprobados y actualmente en desarrollo, podemos distinguir las siguientes categorías:

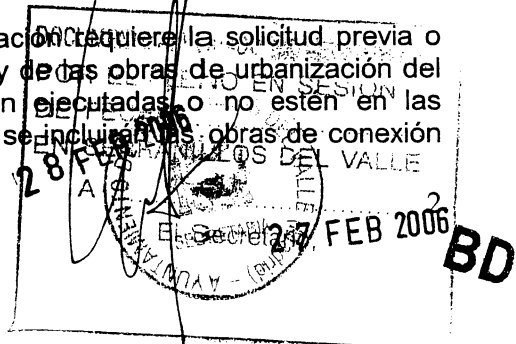
A) SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirir la condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.

Sus alineaciones y rasantes oficiales de las calles a que recaen quedan definidas en el P.G.

Cuentan con los servicios urbanos necesarios para constituir solares.

La petición de licencia de edificación requiere la solicitud previa o simultánea de alineación oficial y de las obras de urbanización del frente de parcela que no estén ejecutadas o no estén en las debidas condiciones. Asimismo, se incluirán las obras de conexión



del viario rodado y peatonal y de las distintas infraestructuras con la red general existente.

Dentro del suelo urbano consolidado, se delimitan determinadas "Áreas de Ordenación Singulares" (aa) por sus especiales características de ubicación, uso o gestión. En estos ámbitos, previamente a la solicitud de la licencia de edificación deberá formularse algún instrumento de desarrollo (Estudio de detalle, Plan Especial, etc.) o gestión (expropiación convenida, reparcelación, convenio, etc.).

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.

Para el desarrollo del suelo urbano no consolidado se establecen los denominados "Ambitos de Actuación" (AA); de reparto de beneficios y cargas de los propietarios afectados. Dependiendo del establecimiento o no de la ordenación pormenorizada de los AA, se distinguen:

B.1) Suelo urbano sin ordenación pormenorizada.

En este tipo de suelo, previamente a su urbanización, debe establecerse su ordenación pormenorizada mediante el oportuno planeamiento de desarrollo o por el propio Plan General. Sin esta ordenación solo podrán desarrollarse en estos suelos las obras y usos definidos en el Art. 20.1 de la LS 9/2001.

B.2) Suelo urbano con ordenación pormenorizada.

Una vez establecida la ordenación pormenorizada bien mediante el P.G. o el planeamiento de desarrollo que se determine, estos suelos podrán ejecutarse de acuerdo con lo establecido en el Art. 20.2 de la LS 9/2001.

Las unidades de ejecución cuyo planeamiento de desarrollo, o en su defecto, su proyecto de compensación o parcelación, estuviesen aprobados definitivamente en el momento de la aprobación inicial del P.G., se incorporarán como "Ámbitos de Actuación Incorporados" (AAI) con las determinaciones de los instrumentos que sirvieron para su aprobación excepto en lo que para esos ámbitos determine expresamente el Plan General.

ART.9.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES.

A) SUELO URBANO CONSOLIDADO

El aprovechamiento apropiable por los particulares será del 100% del que se derive de la aplicación de la Ordenanza correspondiente, con independencia del justo reparto de plusvalías generadas por

APROBADO
POR EL PLENO EN SESIÓN
DE FECHA 17 JUN 2005
EN EL PLENARIO ORDINARIO
El Secretario,
3

BD

incrementarse la edificabilidad en determinadas zonas respecto de las Normas Subsidiarias vigentes.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Según la legislación vigente, los titulares de terrenos urbanos, que deban completar la urbanización y ordenación de los mismos para alcanzar el nivel de consolidación adecuado para su edificación, deben ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo urbanizado donde pueda materializarse el 10 % del aprovechamiento lucrativo del Ámbito de Actuación o Unidad de Ejecución correspondiente.

Se entiende que, dentro del perímetro urbano estos suelos quedan todos ellos, de una manera u otra, delimitados según los ámbitos que hemos denominados Ambitos de Actuación (AA).

DOCUMENTO APROBADO
POR EL PLENO EN SESIÓN
DE FECHA DE 27 FEB 2006
EN SE...
SECRETARIA
28 FEB 2006

4
BD

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

ART.10.1.- DEFINICIÓN

Constituyen el suelo urbanizable, según el presentes P.G., aquellos terrenos, señalados por el mismo como soporte del desarrollo urbano del municipio a lo largo de la vigencia del P.G. y que, por exclusión de los clasificados como urbanos o no urbanizables de protección en sus diferentes categorías, quedan delimitados al efecto.

Se distinguen dos categorías en el suelo urbanizable:

- A) Suelo urbanizable sectorizado (SUZS)
- B) Suelo urbanizable no sectorizado (SUZNS)

El planeamiento de desarrollo deberá dar cumplimiento al conjunto de medidas y recomendaciones de protección ambiental derivadas del Estudio de Incidencia Ambiental, y de los informes de Análisis Ambiental.

A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ART.10.2.- PROGRAMACIÓN Y DESARROLLO

Los propietarios de terrenos clasificados como SUZS tendrán derecho a promover su transformación a urbanos, instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo en cualquier momento a lo largo de la vigencia del P.G.

No obstante y, dada la conveniencia de producción de suelo transformado de manera coherente con un desarrollo lógico se establece un Orden de prioridades, que se incluye en la Memoria, en función de circunstancias como las siguientes:

- Proximidad al núcleo urbano actual.
- Ejecución de servicios y su conexión a los considerados generales de la población (saneamiento, abastecimiento de agua y otros similares).
- Compromisos adquiridos mediante Convenios Urbanísticos suscritos (plazos de ejecución, cesiones de suelo anticipadas...)
- Obtención de suelos para redes supramunicipales.

ART.10.3.- PLANEAMIENTO

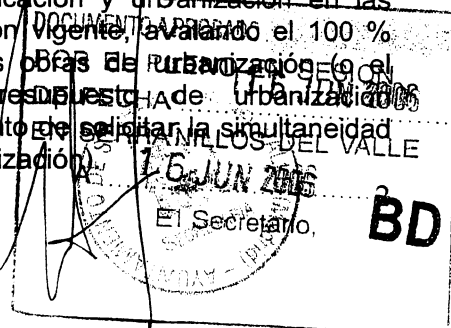
a) DELIMITACIÓN DE SECTORES

Se señala en los Planos de Ordenación, con la salvedad de que la superficie exacta de los terrenos delimitados queda supeditada a levantamientos topográficos de mayor exactitud que puedan llevarse a cabo con posterioridad.

b) EDIFICACIÓN

El derecho a edificar sólo podrá ser ejercido cuando se hayan recepcionado por el Ayuntamiento de forma provisional las obras de urbanización del Sector correspondiente.

Como excepción a lo anterior y si el Ayuntamiento lo considerase oportuno, podrá simultanearse edificación y urbanización en las condiciones que señala la legislación vigente, evaluando el 100 % del presupuesto de contrata de las obras de urbanización (90% porcentaje correspondiente al presupuesto de urbanización pendiente de ejecución en el momento de solicitar la simultaneidad de las obras de construcción y urbanización).



Asimismo podrán realizarse sobre esta clase de suelo antes de ser aprobado el P.P. las actuaciones definidas con carácter general según el régimen de este tipo de suelo (Art. 23 de la LS 9/2001).

En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.

c) PARCELACIONES

No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística sin la previa aprobación del P.P. correspondiente.

ART.10.4.- DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Los derechos y deberes de los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado serán los indicados en el artículo 21 de la LS 9/2001.

ART.10.5.- VINCULACIÓN DE LA ORDENACIÓN GRAFIADA.

La ubicación de las redes públicas grafiadas es vinculante para el Plan Parcial, si bien ésta podrá, justificadamente realizar ajustes sobre las mismas, principalmente a fin de obtener una ordenación más racional del sector y ajustar la superficie grafiada a los datos numéricos de la ficha. En caso de llevarse a cabo ajustes de viarios en zonas colindantes con otros sectores, estos ajustes deberán ser acordados entre ambos.

B) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ART.10.6.- ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Las actuaciones en este tipo de suelo se adecuarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la LS 9/2001, diferenciándose los siguientes supuestos:

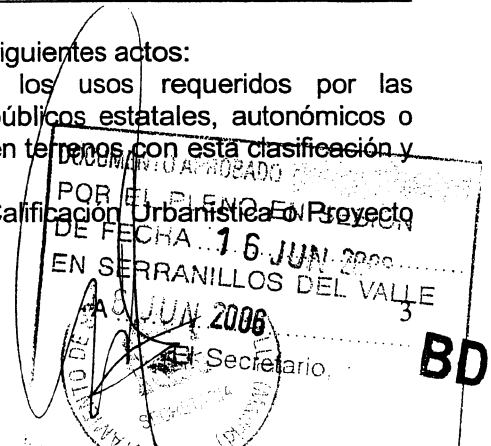
ACTUACIONES QUE REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORÍA DEL SUELO.

En este caso las actuaciones se llevarán a cabo mediante la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

ACTUACIONES QUE NO REQUIEREN CAMBIO EN LA CATEGORÍA DEL SUELO.

En este caso podrán autorizarse los siguientes actos:

- a) Las Obras e instalaciones y los usos requeridos por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación y categoría de suelo.
- b) Los que se legitimen mediante Calificación Urbanística en Proyecto de Actuación Especial.



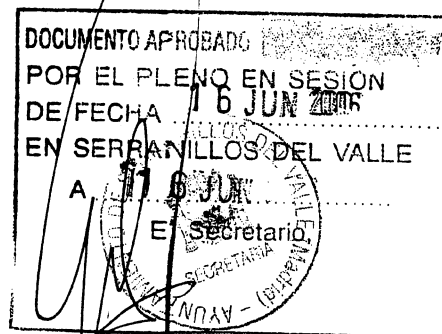
En tanto no se produzca el cambio en la categoría de suelo, en el suelo urbanizable no sectorizado del plan general le será de aplicación las mismas normas que al suelo no urbanizable de protección de la clase II.1 "Inadecuados para el desarrollo urbano".

ART. 10.7. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Estas actuaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 26 de la LS 9/2001.

ART. 10.8. DETERMINACIONES RESPECTO DE LAS ACTUACIONES QUE REQUIERAN PROYECTO DE ACTUACIÓN ESPECIAL.

Estas actuaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 27 de la LS 9/2001.



4

BD

ART.1.1.- CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 200 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 500 centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 500 centímetros.
- En caso de agrupación de parcelas, las parcelas resultantes tendrán una superficie máxima de 500 m² y un frente máximo de 20 m.

ART.1.2.- OBRAS ADMISIBLES

Con independencia de las obras de nueva planta, se admiten las obras de conservación, reestructuración y ampliación y demolición en los edificios construidos dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.1.3.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

- a) Ocupación máxima. La ocupación máxima sobre parcela será la que se deduzca de un fondo máximo teórico de 15 m desde la alineación a viario público.
- b) Edificabilidad máxima. La edificabilidad máxima sobre parcela será la que se deduzca de un fondo máximo teórico de 12 m desde la alineación a viario público, por el número máximo de plantas, establecido en dos.

ART 1.4.- SUPERFICIE MINIMA DE LAS VIVIENDAS

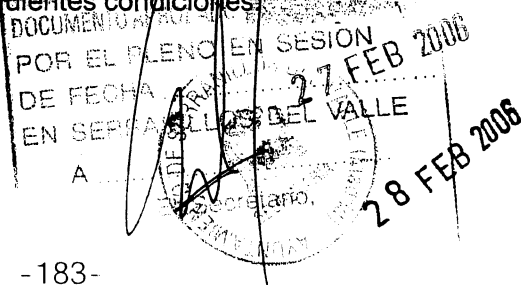
La vivienda mínima será de 80 m² de superficie útil y de 100 m² construidos, exceptuándose, únicamente, las siguientes viviendas:

- Viviendas sujetas a algún régimen de protección, cuya superficie mínima se regulará por la normativa específica que le sea de aplicación.
- Vivienda de protección promovida por el Ayuntamiento, cuya superficie mínima será la establecida por este organismo, con un mínimo de 50 m² de superficie útil.
- Viviendas en solares que por sus dimensiones no permitan desarrollar viviendas con la superficie mínima establecida. En este supuesto se cumplirá, al menos, el programa mínimo de vivienda señalado en el Capítulo 4 sobre Condiciones de Uso.

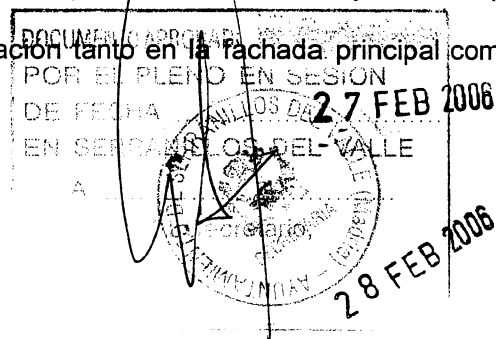
ART.1.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Complementariamente a lo indicado en las Condiciones Generales de la Edificación se establecen las siguientes condiciones:

- A) Posición de la edificación.



- En obras de nueva planta la edificación principal deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior no permitiéndose retranqueos, salvo en obras de rehabilitación o para salvaguardar algún elemento protegido.
- B) Fondo máximo edificable.
- No se establece un fondo máximo edificable.
 - Las fachadas a testeros que contengan huecos de iluminación y/o ventilación, guardarán una separación mínima de 2,00 metros al lindero posterior. En todo caso a menos de 2,00 metros de los testeros posteriores no podrá situarse ningún hueco de iluminación y/o ventilación, ni espacios transitables que puedan originar vistas sobre otras parcelas.
 - Se garantizarán las condiciones mínimas higiénicas, de ventilación e iluminación, de todas las estancias.
- C) Alturas.
- La altura máxima de cornisa (H) sobre rasante de la edificación principal será de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total (HT) los 9,00 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta, que no superará una pendiente de 25°.
 - Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores o a patios.
- D) Criterios de composición de fachadas.
- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria pero predominará en la fachada el macizo sobre el hueco.
 - Los huecos serán de proporciones alargadas en el sentido vertical. Sólo se admiten huecos de forma cuadrada cuando no superen 1 metro de lado o en las puertas de acceso de carruajes y locales comerciales quedando expresamente prohibidos los huecos apaisados.
 - Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.
 - En planta baja la modulación de huecos seguirá la correspondiente de la alta no pudiendo superar el ancho de los huecos de la planta baja la dimensión de 250 centímetros.
- E) Materiales
- Se prohíbe la utilización del ladrillo visto en el casco obligándose a que el acabado sea un revoco tradicional liso en colores ocres, blancos o tierras, en tonos claros.
 - Se admite el uso de ladrillo de tejar, la madera y la piedra natural no pulida (excepto pizarra), en elementos puntuales (recercados, zócalos, cornisas y líneas de imposta), no pudiéndose emplear estos materiales en más de un 30% de la superficie total de cada fachada, siendo el resto de revoco tradicional liso.
 - No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico, empleándose en caso de ser esmaltadas o prelacadas, colores oscuros tradicionales en acabado mate (verde, marrón, etc.). Preferentemente serán de madera.
 - El material de cubierta será cerámico, preferentemente de teja curva o plana tradicional.
 - Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.



F) Tratamiento de plantas bajas

- Se prohibirán las reformas de plantas bajas, locales comerciales o portales que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Se prohíben las marquesinas que sobresalgan más de 30 cm de la fachada y se admiten únicamente cuando se ejecuten simultáneamente con la edificación principal.

G) Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima de 25 grados sexagesimales. Se prohíbe expresamente la cubierta plana.
- Se prohíben los paramentos verticales sobre la cornisa o a lo largo del plano de la cubierta, así como los cambios de pendiente de los faldones.
- Los huecos de la planta bajo cubierta se resolverán dentro del plano de la cubierta, admitiéndose el empleo de buhardillas únicamente fuera del Área de Interés Ambiental, alineadas con los huecos inferiores y con las siguientes condiciones:
 - Anchura máxima (medida exteriormente): 150cm.
 - Longitud máxima: 30% del total de cada fachada en que se ubiquen.
 - Estarán inscritas dentro del plano teórico de 45 grados trazado desde el borde del faldón (arranque de cubierta).
 - La separación mínima libre entre elementos será de 150cm.
 - La altura máxima del paramento frontal medido desde su encuentro con el faldón de cubierta será de 120cm.
- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.

H) Cuerpos volados.

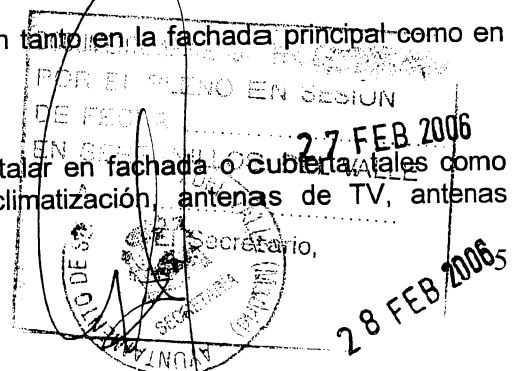
El canto de los elementos volados como aleros, balcones y marquesinas será de 12 cm como máximo.

Se admiten únicamente los siguientes cuerpos volados:

- Balcones: estarán preferentemente enrasados con la fachada, admitiéndose en caso de sobresalir de la misma un vuelo máximo de 20cm. Se separarán 60cm como mínimo del extremo de la fachada y entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm.
- Miradores. Permitidos en calles mayores de 8m. El saliente máximo desde el plano de fachada será de 20cm. Se separarán 60cm como mínimo del extremo de la fachada y 100cm. entre ellos. Su anchura máxima será de 150 cm y la longitud total del 25% del total de cada fachada en que se ubiquen. Se prohíbe el uso de persianas en estos elementos.
- Marquesinas. Su altura libre sobre la acera será de al menos 2,50 m. Su saliente quedará remetido 50cm del bordillo de la acera, respetándose el arbolado. Su saliente máximo será de 50cm.
- Aleros. El vuelo máximo será de 40cm prohibiéndose expresamente su ejecución mediante prolongación del forjado con su mismo espesor.
- Terrazas, cuerpos volados cerrados y otros elementos volados. Se prohíben expresamente.
- Estas condiciones serán de aplicación tanto en la fachada principal como en las posteriores.

I) OTROS ELEMENTOS

Los elementos que se pretendan instalar en fachada o cubierta tales como toldos, tendederos, elementos de climatización, antenas de TV, antenas



parabólicas, etc. se ubicarán de forma que no sean visibles desde la vía pública.

Las chimeneas de ventilación y de expulsión de gases de calderas se conducirán bien en las fachadas posteriores o a cubierta pero en ningún caso a la fachada principal.

Todos estos elementos se inscribirán dentro del plano de 450 trazado desde el borde del alero.

ART.1.6.- USOS COMPLATIBLES.

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares y multifamiliares.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda. En todo caso se reservará 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Podrá excluirse de la dotación de aparcamiento si se justifica en función de la forma y tamaño de la parcela, con informe de los servicios técnicos municipales.

ART.1.7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS EN EL AREA DE INTERES AMBIENTAL.

El AIA delimitado en el casco urbano queda delimitado en el plano denominado Casco Urbano, comprendiendo las calles pertenecientes al casco histórico de Serranillos del Valle, donde prevalece, en parte, la parcelación histórica del núcleo urbano del municipio y la tipología arquitectónica de las viviendas tradicionales.

La documentación de solicitud de licencias para obras dentro del AIA incluirán:

A) Obras menores (acondicionamiento, conservación, etc.)

- Relación de materiales y acabados, que serán los que predominen en la propia edificación.

- En caso de solicitarse la instalación de algún elemento añadido (toldo, cartel, rótulo, etc.) se definirá dicho elemento y se presentará alzado de la edificación completa donde se observe su integración compositiva sin que suponga un elemento que distorsione la fachada, por color, textura, tamaño etc.

B) Obras mayores (nueva planta, rehabilitación, etc.)

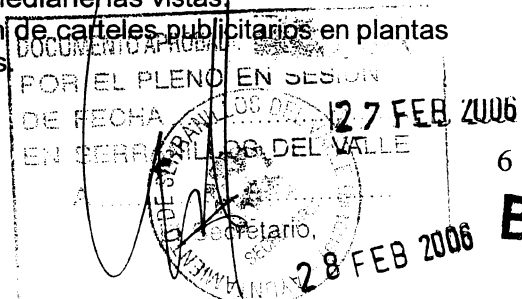
- Alzado completo de tramo de calle para comprobar la integración de la actuación propuesta en la zona, en cuanto a alturas, materiales, aspectos compositivos (relación hueco – macizo), cuerpos volados, etc.

Preferentemente se presentará varias alternativas con selección justificada de la más adecuada por su integración y respeto en relación con las edificaciones colindantes, especialmente en lo referente a la definición, texturas y colores de los distintos materiales de acabado: revestimientos, aleros, tejas, carpinterías, rejas, etc.

- Fotografía en color del tramo de calle y de la fachada del edificio.

- Alzados laterales con tratamiento de medianerías vistas.

- Solución de espacio para la colocación de carteles publicitarios en plantas bajas destinadas a locales comerciales.



Se definen los siguientes grados:

ART.2.1.- ZONA UNIFAMILIAR U-1 (U-300)

Vivienda unifamiliar pareada.

2.1.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 300 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 9 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor que 9 m.

2.1.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.1.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del sesenta por ciento (60%) de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado.

2.1.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

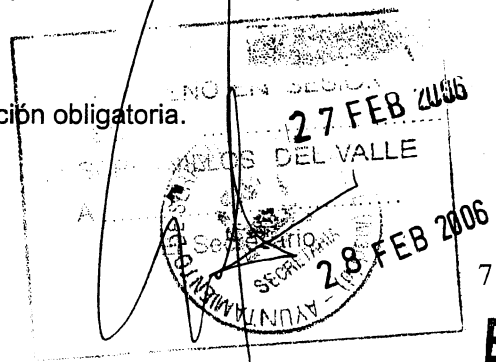
- El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros al lindero frontal.
- Se permite el adosamiento por los linderos laterales con un máximo de cuatro unidades.
- Excepcionalmente se permitirá edificaciones exentas, para parcelas con frente igual o superior a 12 m.

B) Alturas.

- La altura máxima de cornisa (H) sobre rasante de la edificación principal permitida es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total (HT) los 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

C) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.
- La cubierta será inclinada.



2.1.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

ART.2.2.- ZONA UNIFAMILIAR U-2 (U-400)

Vivienda unifamiliar pareada o exenta.

2.2.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 400 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 12 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 12 m.

2.2.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.2.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado.

2.2.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

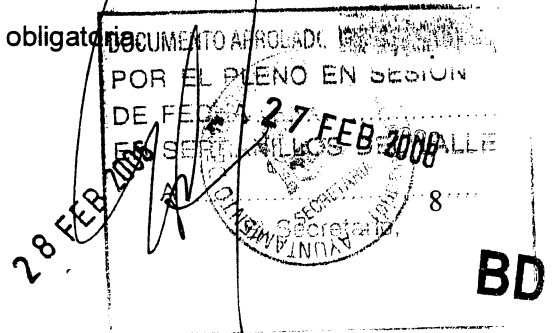
- El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros a la alineación oficial.
- Se admite el adosamiento por un solo lindero lateral, en proyectos unitarios o mediante acuerdo notarial entre las partes.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

C) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.
- La cubierta será inclinada.



2.2.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo.

ART.2.3.- ZONA UNIFAMILIAR U-3 (U-500)

Vivienda unifamiliar exenta.

2.3.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será igual o superior a 500 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 14 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 14 m.

2.3.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

2.3.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 40% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,4 m² sobre metro cuadrado.

2.3.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

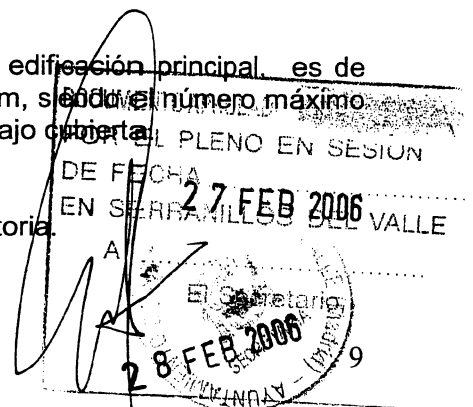
- El valor mínimo de la separación a linderos será de 300 centímetros y de 300 centímetros a la alineación oficial.
- Se admite el adosamiento por un solo lindero lateral, en proyectos unitarios o mediante acuerdo notarial entre las partes.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

C) Criterios de composición de fachadas.

- No se establece ningún tipo de modulación obligatoria.
- La cubierta será inclinada.



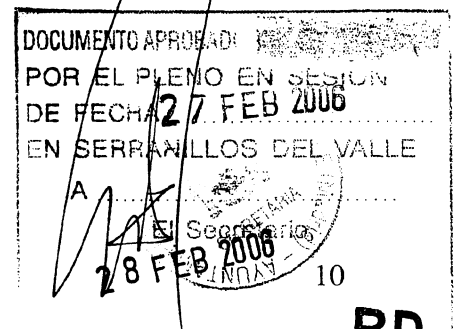
BD

2.3.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es residencial en edificaciones unifamiliares aisladas o pareadas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Se consideran usos compatibles con el característico los que se señalan en el cuadro anexo a este capítulo, con la salvedad de los usos compatibles permitidos en edificio exclusivo, donde la edificación será aislada y la parcela mínima exigible de al menos de 3.000 m², salvo para uso dotacional educacional (centros de educación infantil o similares públicos o privados) que será de al menos 500 m².



Vivienda multifamiliar aislada de baja densidad con espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas.

ART.3.1.- CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie de la parcela será igual o superior a 1.000 m².
- El frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 20 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de 20 m de diámetro.

ART.3.2.- OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación , reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

ART.3.3.- GRADOS

Se establecen dos grados dentro de la presente ordenanza en función de la densidad edificatoria: grado 1 correspondiente a vivienda multifamiliar de baja densidad y grado 2 correspondiente a vivienda multifamiliar de densidad media.

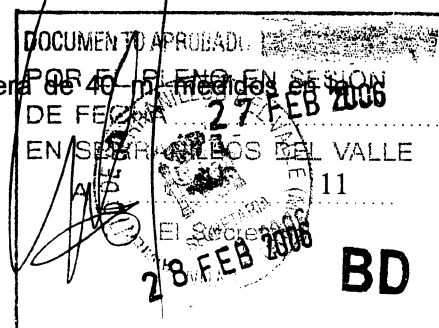
ART.3.4.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima permitida será del 40% de la superficie de la parcela para el grado 1 y del 50% para el grado 2.

La edificabilidad máxima será de 0,65 m²/m² para el grado 1 y de 0,90 m²c/m² para el grado 2.

ART.3.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) Retranqueos sobre y bajo rasante.
- El valor mínimo del retranqueo será de 500 centímetros a la alineación oficial (viario y zona verde pública) y de 300 centímetros al resto de linderos. El retranqueo a parcelas con de ordenanza de vivienda unifamiliar será de al menos 6 m.
- B) Alturas.
- La altura máxima sobre rasante permitida, de la edificación principal, es de 6,50 m, no pudiendo superar la altura total de 10 m, siendo el número máximo de plantas permitido de 2 más aprovechamiento bajo cubierta (ligado a la planta inferior).
- C) Longitud de edificaciones.
- La longitud máxima de cada unidad edificatoria será de 40 m medidos en la fachada de mayor longitud.



- D) Distancia entre edificaciones.
- Será igual a la altura a cornisa del mayor, cuando la proyección ortogonal de uno sobre otro supere los 5 m de longitud. En cualquier caso la separación mínima será de 6 m.
- E) Número de viviendas por bloque.
- Se establece un número máximo de viviendas por bloque de 12 unidades.
- F) Vivienda mínima.
- Se establece un tamaño mínimo de cada vivienda de 100 m² útiles y 125 m² construidos, excepto en viviendas sujetas a algún régimen de protección que se regulará por la normativa.
- G) Cubiertas.
- Los faldones de cubierta no superarán los 30 grados sexagesimales.
- El canto máximo de la cornisa será de 30 cm.
- El vuelo máximo del alero será de 60 cm.
- No se admitirán cambios de pendiente en cubierta ni paramentos verticales en los faldones de cubierta ni sobre la cornisa.
- Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta se resolverán bien mediante huecos en el plano de la cubierta, mediante terrazas o buhardillas, que cumplirán las siguientes condiciones:
- Terrazas: ligadas a la planta bajo cubierta con una anchura máxima total inferior al 25% del total de cada fachada. Se retranquearán 1,5 metros como mínimo del borde del alero de forma que queden integradas en los faldones de cubierta.
- Buhardillas: anchura máxima (medida exteriormente) será de 1,70 m y la longitud total no superará el 40% de cada fachada.

ART.3.6.- OTRAS CONDICIONES

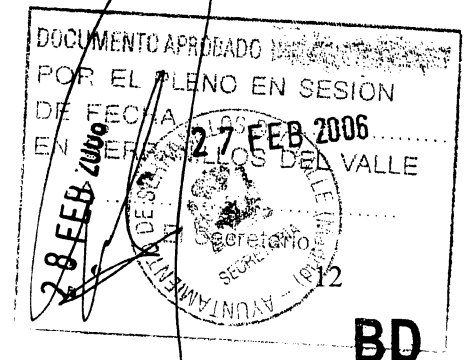
- Se admite ocupar hasta el 60% de la parcela bajo rasante para uso de garaje y otras dependencias no vivideras.

Los proyectos incluirán el tratamiento de los espacios libres, debiendo ajardinarse, al menos, en un 50% de su superficie.

- Deberá reservarse dos plazas de aparcamiento por cada vivienda y en todo caso 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

ART.3.7.- CONDICIONES DE USO

- A) Uso principal: residencial multifamiliar en edificaciones aisladas.
B) Usos compatibles: los señalados en el cuadro anexo a este capítulo.



Se definen tres categorías: industria nido, industria media e industria exenta.

ART.4.1.- INDUSTRIA EN HILERA

4.1.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 8 m.
- Superficie mínima: 300 m².

4.1.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de conservación, reestructuración, ampliación, demolición y de nueva planta dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictadas en estas Normas.

4.1.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 80% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,80 m² sobre metro cuadrado.

4.1.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A) Posición en la parcela.
- El retranqueo al frente de parcela será como mínimo de 6 m y de 3 m al resto, admitiéndose el adosamiento lateral y a testero.
- B) Alturas.
- La altura máxima sobre rasante permitida es de 6 m, no pudiendo superar la altura total de 9 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación.
 - La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
 - Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura mínima libre de planta baja será de 2,70 m
 - Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cuerpos no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.

4.1.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en las categorías de Industria nido

Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación, y en el cuadro anexo a este capítulo:

DOCUMENTO PROBADO
 POR EL PLENO EN SESION
 DE JUNIO 2006
 EN EL AYUNTAMIENTO DEL VALL
 El Secretario,
 13
 BD

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ART.4.2.- INDUSTRIA PAREADA

4.2.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor de 15 m.
- Superficie mínima: 500 m².

4.2.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

4.2.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 50% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5 m² sobre metro cuadrado. ✓

4.2.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

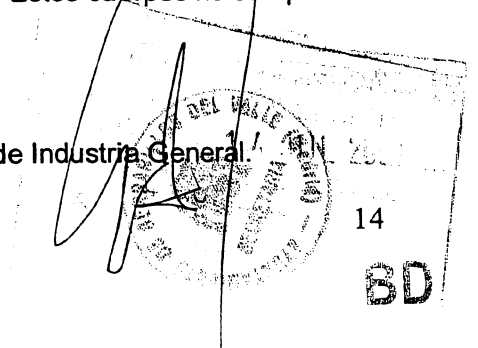
- El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de 6 m, el retranqueo lateral mínimo será de 3 m. Se admite el adosamiento por uno de los linderos laterales.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida es de 8 m, no pudiendo superar la altura total de 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación.
- La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
- Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura mínima libre de planta baja será de 2,70 m
- Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cuerpos no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.

4.2.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en las categorías de Industria General



Se reservará 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por cada 250 m², de parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.

ART.4.3.- INDUSTRIA EXENTA

4.3.1. - CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión máxima de veinticinco 20 m.
- Superficie mínima: 1.000 m².

4.3.2. - OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación y reestructuración, y en su caso de ampliación y demolición dentro de las condiciones de parcela, edificación y uso dictados en estas Normas.

4.3.3. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 40% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,4 m² sobre metro cuadrado. ✓

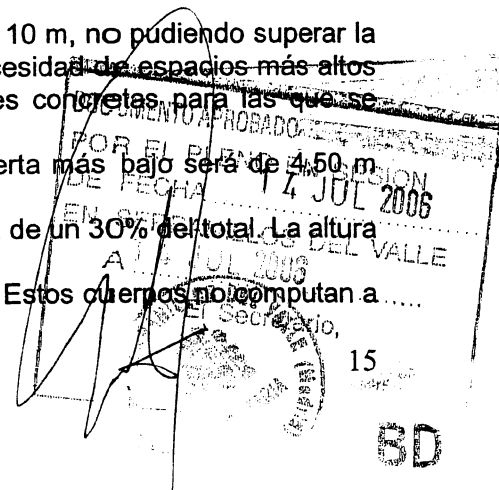
4.3.4. - CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Posición en la parcela.

- El retranqueo mínimo de la edificación al frente y al fondo de parcela será de 6 m, el retranqueo lateral mínimo será de 5 m.

B) Alturas.

- La altura máxima sobre rasante permitida es de 10 m, no pudiendo superar la altura total de 14 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades contempladas para las que se destine la edificación.
- La altura de suelo a tirante o elemento de cubierta más bajo será de 4,50 m como mínimo.
- Se permite una superficie máxima en entreplanta de un 30% del total. La altura libre de planta baja será de 2,70 m
- Se admiten marquesinas para carga y descarga. Estos cueros no computan a efecto de ocupación ni edificabilidad.



10

BD

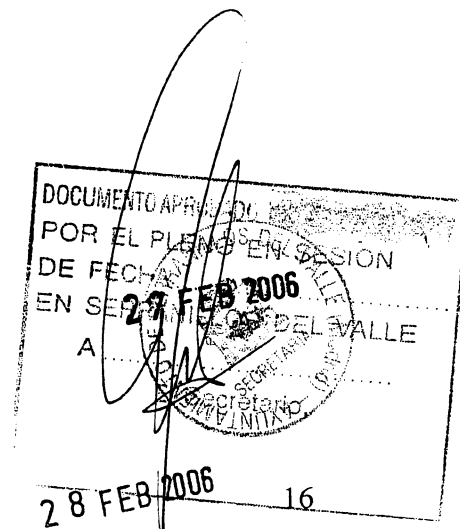
4.3.5. - USOS COMPATIBLES

El uso característico es industrial en la categoría de Industria General.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos hasta los 1.200 m² construidos y cada 300 m² construidos o fracción a partir de 1.200 m² construidos.

Se consideran compatibles con el uso industrial los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original de la industria, no se localice en edificio exclusivo, ocupe la planta alta de la nave, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante o propietario de la industria.
- Uso terciario comercial. En clase A (comercio) con la limitación de una razón comercial por cada 500 m² de parcela.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.



BD

ART.5.1.- OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación, reestructuración, ampliación y demolición dentro de las condiciones de edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.5.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 50% de la superficie neta de la parcela.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de un 0,5 m² sobre metro cuadrado.

ART.5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Condiciones de la parcela.

- La superficie de la parcela será mayor de 600 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 20 m.
- La separación mínima a frente de parcela será de 7 m.
- La separación mínima a linderos será de 4 m.

B) Alturas.

La altura máxima es de 8 m, no pudiendo superar la altura total los 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación. El número máximo de plantas será de 2.

ART.5.4.- OTRAS CONDICIONES.

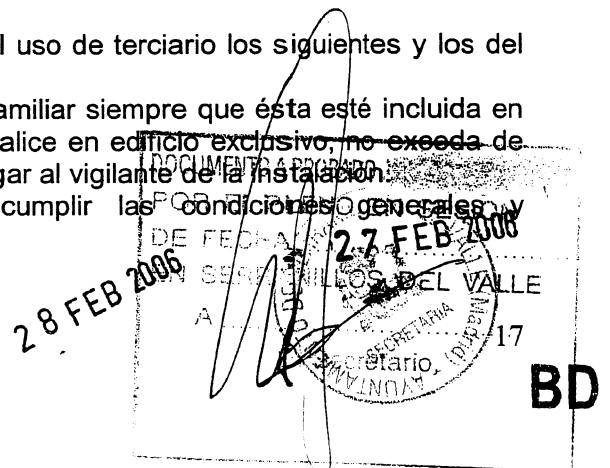
Deberá reservarse al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela y una plaza por cada 25 m² construidos en caso de desarrollarse actividades alimentarias.

ART.5.5.- USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de actividades terciarias en todas sus categorías.

Se consideran compatibles con el uso de terciario los siguientes y los del cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original, no se localice en edificio exclusivo, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante de la instalación.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.



ART.6.1.- OBRAS ADMISIBLES

Se admiten las obras de nueva planta, conservación, reestructuración, ampliación y demolición dentro de las condiciones de edificación y uso dictadas en estas Normas.

ART.6.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

La ocupación máxima por la edificación permitida es del 70% de la superficie neta de la parcela. La edificabilidad máxima es de 1,40 m² / m²

ART.6.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A) Condiciones de la parcela.

- La superficie de la parcela será mayor de 300 m².
- El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor que 12 m.
- La separación mínima a linderos será de 4 m.

B) Alturas.

La altura máxima es de 8 m, no pudiendo superar la altura total los 11 m, excepto si se justifica la necesidad de espacios más altos para poder desarrollar alguna de las actividades concretas para las que se destine la edificación. El número máximo de plantas es de 2 más aprovechamiento bajo cubierta o tercera planta retranqueada dentro del volumen teórico máximo.

ART.6.4.- OTRAS CONDICIONES

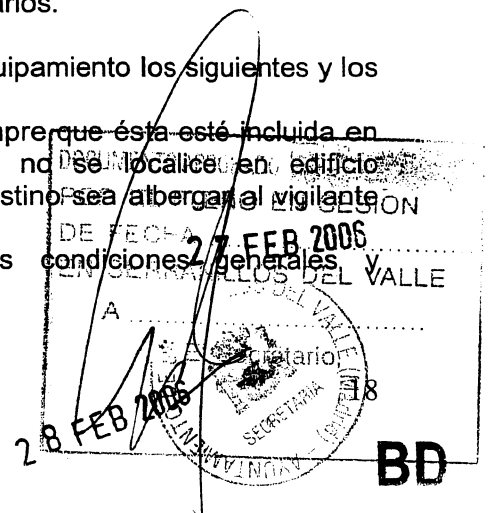
Deberá reservarse 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la parcela.

ART.6.5.- USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de equipamiento en todas sus categorías y el dotacional de servicios urbanos complementarios.

Se consideran compatibles con el uso de equipamiento los siguientes y los del cuadro anexo a este capítulo:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar siempre que ésta esté incluida en el proyecto original del equipamiento, no se localice en edificio exclusivo, no exceda de 100 m² y su destino sea albergar al vigilante de la instalación.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.



ART.7.1.- TOLERANCIA DE CONSTRUCCIONES. CONDICIONES

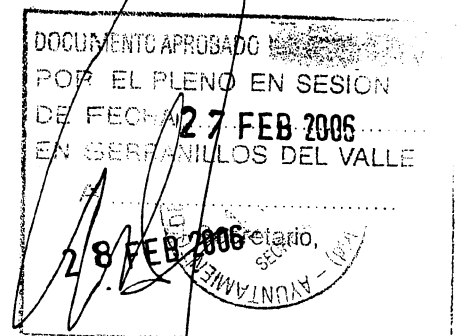
- Retranqueo: toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 5 m.
- Superficie máxima construible: será de 1,5 m² por cada 100 m² de parcela.
- Altura máxima de la edificación: todo elemento constructivo tendrá una altura inferior a 5 m medidos desde la rasante del terreno.

ART.7.2.- USOS COMPATIBLES

El uso característico es el de espacios libres de dominio público.

Se consideran usos compatibles los que se señalan a continuación y en el cuadro anexo a este capítulo:

- Se considera compatible con el uso dotacional en instalaciones al aire libre.
- Se considera compatible con el uso de aparcamiento, con un máximo de una plaza por cada 100 m² de parcela.
- Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, cabinas telefónicas, kioscos de prensa, así como marquesinas para el transporte interurbano y elementos de infraestructura general, tales como depósitos de agua subterráneos prohibiéndose la ubicación de centros de transformación.
- Se permiten las pistas deportivas al aire libre, con las instalaciones que estas precisen tales como gradas, cerramientos metálicos, etc., justificados por la actividad deportiva a desarrollar.
- Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales y particulares de estas Normas.



La Ordenanza trata de regular las relaciones de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos y los demás usos diferentes del suelo.

ART.8.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

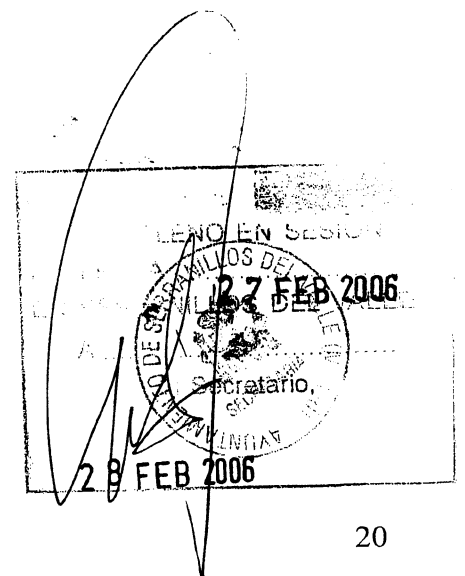
Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART.8.3.- RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas. A efectos de traslado de líneas existentes o trazado de nuevas líneas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/97 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la CAM (BOCM 27/10/97).

En cuanto a las Bandas de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua (BIAS) se estará a lo indicado en el Art. 7.2.8 de las Normas Generales de Protección (Cap. 7º de las presentes Normas Urbanísticas).

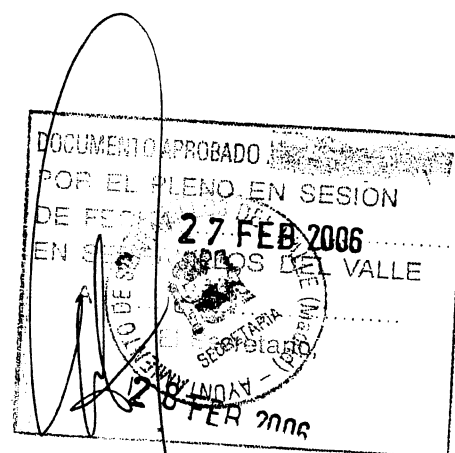


USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	VC	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años) 2) Primaria (6 a 11 años) 3) ESO (12 a 15 años) 4) Bachillerato y FP (16 a 17 años) 5) Universitario 6) Otras Enseñanzas	*	EX	EX	*	*	-		
		7) Academias privadas	*	EX	EX	*	*	-		
	B) Cultural	1) Salas exposiciones y similares	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Museos y bibliotecas	*	EX	EX	*	*	-		
	C) Asistencial	1) Clubes u hogares de 30 edad o jóvenes (sin residencia)	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Ludotecas	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
		3) Residencia de ancianos	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
		4) Centros de prestación de servic. de asistencia social	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
	D) Sanitario	1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
		2) Con internamiento (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
		3) Establecimientos veterinarios	PB	EX (3°)	EX	*	*	-		
	E) Institucional	1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Oficinas de la Admón	*	EX	EX	*	*	-		
	F) Religioso	1) Centros de culto y reunión	*	EX (3°)	EX	*	*	-		
	G) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	*	EX	EX	*	*	-		
		2) Idem. Con espectadores		EX (3°)	EX	*	*	-		

DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 27 FEB. 2006
 EN SERVICIOS DEL VALLE
 A
 SECRETARIO
 28 FEB 2006

2
 BD

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	VC	U	M	I	TC	EQ	EL	SU
3) Equipamiento	H) Otros servic. públicos.	1) Mercados	PB			*	*	-		
		2) Bomberos				*	*	-		
		3) Policía	*	EX	*	*	*	-		
		4) Cantones de limpieza				*	*	-		
		5) Cementerios				*	*	-		
		6) Otros similares				*	*	-		
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac. y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV	PB			-	PB			
		2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV				-				
		3) Incompatibles con uso de vivienda				-				
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial y/o asociado a otros usos.	*	*	*	-	*	*		*
		2) Compatible con uso industrial				-				
		3) Almacenamientos especiales				-		*		-
5) Infraestructuras y servicios	A) Servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	*	*	*	*	*	*	*	-
		2) Captación y distribución de agua	*	*	*	*	*	*	*	-
		3) Saneamiento y depuración	*	*	*	*	*	*	*	-
		4) Otros (gas, telefonía...)	*	*	*	*	*	*	*	-
		5) Residuos sólidos	*	*	*	*	*	*	*	-
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras				*	*			-



USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	VC	U	M	I	TC	EQ	EL	SU	
6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano						*	-	*	
		2) Jardines y plazas						*	-	*	
		3) Protección de vías								-	
		4) Anexo a viario								-	
		5) Jardines privados	*	*	*	*	*			-	
		6) Deportivo al aire libre	*	*	*	*	*	*	*	-	
7) Aparcamientos	A)	1)	PB/ BR	PB/ BR	PB/ BR	*	PB/ BR	PB/ BR	-	PB/ BR	
		2)	PB/ BR	-	PB/ BR	*	PB/ BR	PB/ BR	-	PB/ BR	

NOTAS:

-: Uso característico o principal

PB: Uso compatible en situación de Planta Baja

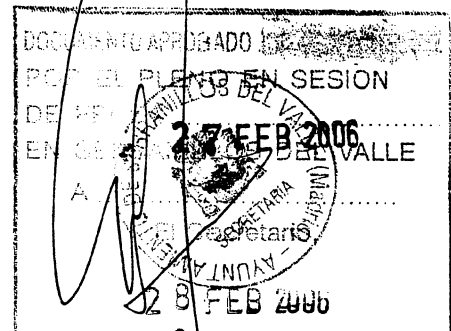
EX: Uso compatible sólo en situación de edificio exclusivo

*: Uso compatible en cualquier situación

(3°): En algunos casos se especifican los grados de cada ordenanza para el uso compatible

(*): Según especificaciones de ordenanza industrial

BR: Uso compatible en situación de planta bajo rasante.



ANEXO. ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Las crecientes exigencias de la sociedad para la protección del medio ambiente, aconsejan una nueva regulación de los proyectos y actividades susceptibles de tener una incidencia ambiental.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el marco que regule el establecimiento, instalación, y en general cualquier actuación o actividad que se lleve a cabo en los suelos industriales del municipio de Serranillos del Valle susceptible de afectar de forma significativa al medio ambiente, con el fin de garantizar una adecuada protección de éste.

La Ordenanza tiene vocación preventiva y de protección del medio ambiente, teniendo como fin reducir o evitar si es posible la contaminación acústica, atmosférica, del agua y del suelo, la generación de residuos y la utilización de recursos naturales. Con tal fin se establecen las siguientes condiciones de uso para los nuevos emplazamientos industriales del municipio de Serranillos:

Fraccionamiento o ampliación de proyectos o actividades

El fraccionamiento de proyectos o actividades de naturaleza análoga y a realizar en el mismo espacio físico, por uno o varios promotores, así como la ampliación de actividades o instalaciones ya existentes estará sometido a lo establecido por la presente ordenanza, aún cuando dicho sometimiento venga exigido a partir de determinados umbrales, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada una de las fracciones o ampliaciones del proyecto o actividad.

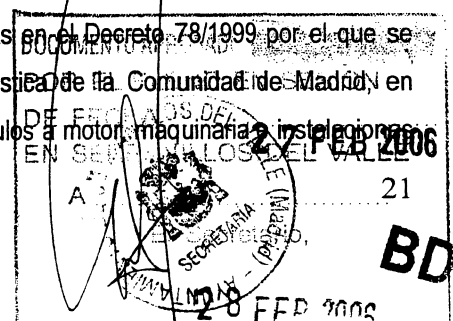
Protección contra la contaminación acústica

La contaminación acústica es motivo de preocupación por las graves molestias que origina y por los efectos que sobre la salud y el comportamiento humano provocan el ruido o las vibraciones excesivas y molestas.

Por ello, la presente ordenanza trata de prevenir la contaminación acústica, estableciendo valores límite para los terrenos de nuevo uso industrial.

Así, como condiciones acústicas exigibles a las actividades a implantar se recogen las siguientes:

- Se establecen como valores límite de emisión en los suelos municipales de uso industrial, expresados en LAeq, 65 dB para el período diurno (8 a 22 h) y 55 dB para el período nocturno (de 22 a 8 h).
- Se deberá dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Decreto 78/1999 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, en relación con los valores límite de emisión de ruido de los vehículos a motor, maquinaria e instalaciones.



de climatización o ventilación forzada, evaluación de la incidencia acústica sobre el medio ambiente , contenido de los proyectos sometidos a calificación ambiental en lo referente a ruido y contenido del informe de evaluación de la incidencia acústica.

Protección de suelos

- No se permitirá la instalación de aquellas actividades de tipo industrial o comercial que, por las sustancias peligrosas que manejan como materias primas o formando parte de sus procesos productivos o comerciales, pueden contaminar el solar de la finca en la que se pretenden desarrollar dichas actividades, las zonas donde se almacenan los productos o los terrenos en los que se vierten sus residuos. En este sentido, se prohíbe la instalación de las actividades del ANEXO I de la presente ordenanza.

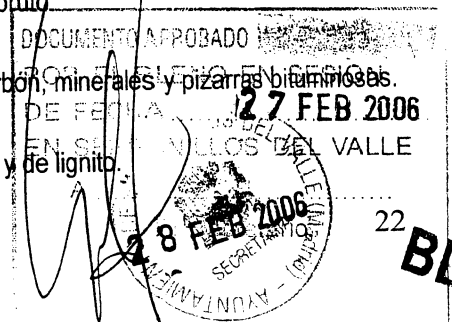
Protección de la contaminación atmosférica

- No se permitirá la instalación de aquellas actividades que, por su propia naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyen o pueden constituir un foco de contaminación atmosférica. En este sentido, se prohíbe la instalación de las actividades del ANEXO I de la presente ordenanza.

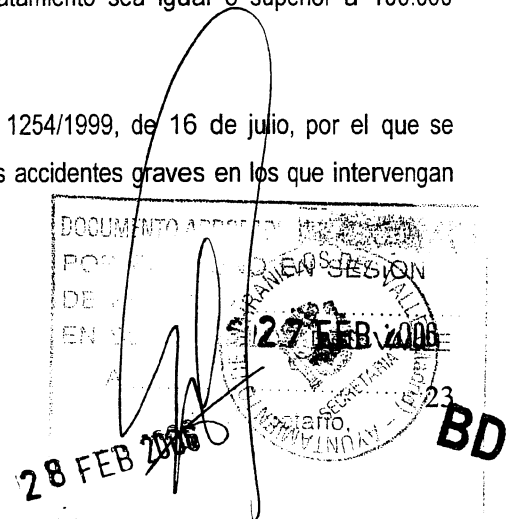
ANEXO I. RELACIÓN DE ACTIVIDADES O INSTALACIONES NO PERMITIDAS

1. Proyectos industriales, industria petroquímica y química

- Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW.
- Refinerías de petróleo y gas.
- Coquerías.
- Instalaciones para la fabricación de lubricante a partir de petróleo bruto
- Instalaciones industriales para la gasificación o licuefacción de carbón, minerales y pizarras bituminosas.
- Instalaciones industriales para la fabricación de briquetas de hulla y de lignito.



- Instalaciones industriales para la elaboración de betunes y productos asfálticos.
- Plantas de regasificación y licuefacción de gas natural y de fabricación o destilación de combustibles gaseosos de base hidrocarburada manufacturados o sintéticos y sus isómeros, o de gases licuados del petróleo o de mezcla de gases combustibles con aire.
- Instalaciones para el almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos o químicos, con una capacidad superior a 200 toneladas.
- Almacenamiento de gases combustibles sobre el terreno.
- Almacenamiento subterráneo de gases combustibles. Instalaciones con capacidad superior a 100 metros cúbicos.
- Instalaciones para la fabricación de productos farmacéuticos, plaguicidas, peróxidos, pinturas y barnices.
- Instalaciones para la fabricación de elastómeros y de productos a base de elastómeros.
- Instalaciones para la fabricación y manipulado del vidrio, incluida la fibra de vidrio.
- Fabricación de chapas, tableros contrachapados, alistonados, de partículas aglomeradas, de fibras y otros tableros y paneles.
- Fabricación de grandes depósitos y caldererías metálicas.
- Tratamiento de superficies metálicas y materiales plásticos por procedimientos electrolíticos o químicos.
- Forja, estampado, embutido, troquelado, corte y repujado de metales.
- Instalaciones para la fabricación o preparación de materiales de construcción: hormigón, escayola y otros, así como plantas dosificadoras de hormigón.
- Plantas de tratamiento de áridos que su capacidad de tratamiento sea igual o superior a 100.000 toneladas al año.
- Actividades e instalaciones afectadas por el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, y modificaciones posteriores.



2. Producción y transformación de metales

- Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos, incluido el mineral sulfurado.
- Instalaciones para la producción de fundición o de aceros brutos (fusión primaria o secundaria).
- Instalaciones para la producción de fundición, de aceros brutos o de lingotes de hierro o acero (fusión primaria o secundaria).
- Instalaciones para la transformación de metales ferrosos:
 - a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero bruto por hora.
 - b) Forjado con martillos cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.
 - c) Aplicación de capas de protección de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.
- Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.
- Instalaciones:
 - a) Para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procedimientos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.
 - b) Para la fusión de metales no ferrosos, inclusive la aleación, así como los productos de recuperación (refinado, moldeado en fundición) con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio, o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.
- Plantas siderúrgicas integrales. Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.
- Instalaciones para el tratamiento de superficie de metales y materiales plásticos por procedimiento electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas o de las líneas completas destinadas al tratamiento empleadas sea superior a 10 m³.

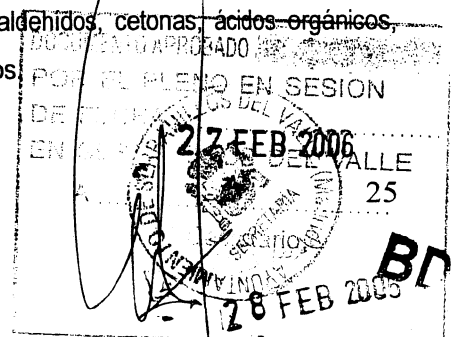


3. Industrias minerales

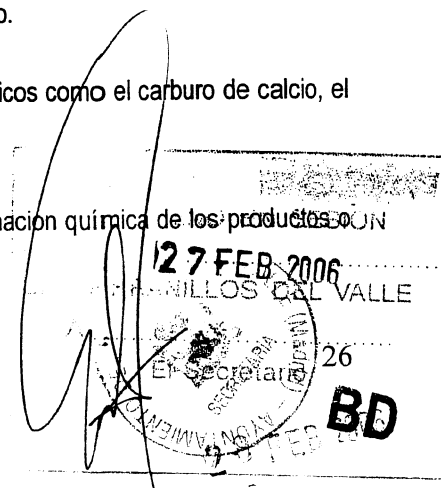
- Instalaciones de fabricación de cemento y/o clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o de cal en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día, o en hornos de otro tipo con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.
- Fabricación de cemento o de clínker y de cales y yesos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.
- Instalaciones para la obtención de amianto y para la fabricación de productos a base de amianto.
- Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.
- Instalaciones para la fundición de materiales minerales, incluida la fabricación de fibras minerales con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.
- Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante homeado, en particular tejas, ladrillos, refractarios, azulejos o productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día y/o una capacidad de homeado de más de 4 m³ y de más de 300 kg/m³ de densidad de carga por horno.
- Instalaciones de calcinación y de sinterizado de minerales metálicos incluido el mineral sulfuroso.
- Fabricación de abrasivos.

4. Industrias químicas

- Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos de base, en particular:
 - a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).
 - b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres, acetatos, éteres, peróxidos, resinas, epóxidos.
 - c) Hidrocarburos sulfurados.



- d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.
 - e) Hidrocarburos fosforados.
 - f) Hidrocarburos halogenados.
 - g) Compuestos orgánicos metálicos.
 - h) Materias plásticas de base (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).
 - i) Cauchos sintéticos.
 - j) Colorantes y pigmentos.
 - k) Tensioactivos y agentes de superficie.
 - l) Fabricación de perfumes y productos de belleza e higiene.
- Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base, como:
 - a) Gases, y en particular, el amoníaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.
 - b) Ácidos, y en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.
 - c) Bases, y en particular, el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.
 - d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.
 - e) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.
 - Instalaciones para la fabricación a escala industrial mediante transformación química de los productos o grupo de productos mencionados a continuación en las letras a hasta f:



CUADRO GENERAL DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENANZA

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	VC	U	M	I	TC	EQ	EL	SU	
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	*	-	*	*	*	*			
		2) Multifamiliar	-		-						
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	*	EX (3º)	EX	EX	*	*			
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie #200 m ² Única razón comercial	PB		PB	(*)					
		2) Superficie #500 m ² y una o varias razones comerciales	PB			(*)					
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales				(*)					
		4) Superficie mayor de 1.500 m ² y una o varias razones comerciales				(*)					
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	*	*	*	*					
		2) Sin atención al público	*	*	*	*					
		3) Con atención al público	*	EX (3º)	EX	*					
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c.	*	EX (3º)	EX	*					
		2) Más de 50 habitaciones y mayor de 2.500 m ² c.				*					
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	PB				*	*			
		2) Idem. Más de 50 plazas	PB				*				
		3) Bares y cafeterías	PB				*	*			
		4) Salas de fiestas y discotecas	PB				*				
		5) Club sociales	*				*	*			
	E) Espectáculos	1) Cines, salas con espectáculo	PB				*				

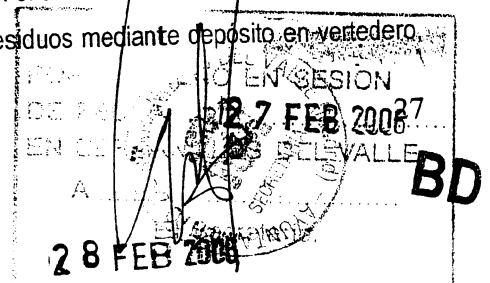
DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLENARIO EN SESION
 DE FECHA 27 FEB 2006
 EN SERIE N° 12 DEL VALLE
 A ... SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
 28 FEB 2006

1
BD

- a) La fabricación de productos químicos orgánicos de base,
 - b) La fabricación de productos químicos inorgánicos de base,
 - c) La producción de fertilizantes simples o compuestos a base de fósforo, nitrógeno o potasio,
 - d) La fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas,
 - e) La fabricación de medicamentos de base mediante un proceso químico o biológico,
 - f) La fabricación de explosivos.
- Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio (fertilizantes simples o compuestos).
 - Instalaciones químicas para la fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas.
 - Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos de base.
 - Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.

5. Gestión de residuos

- Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, o para la eliminación de dichos residuos en lugares distintos de los vertederos, de una capacidad de más de 10 toneladas por día.
- Instalaciones para la incineración de los residuos municipales, de una capacidad de más de 3 toneladas por hora.
- Instalaciones para la eliminación de los residuos no peligrosos en lugares distintos de los vertederos, con una capacidad de más de 50 toneladas por día.
- Vertederos de todo tipo de residuos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 toneladas, con exclusión de los vertederos de residuos inertes.
- Instalaciones de incineración de residuos peligrosos (definidos en el artículo 3.c de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos), así como las de eliminación de dichos residuos mediante depósito en vertedero.



depósito de seguridad o tratamiento químico —como se define en el epígrafe D9 del Anexo IIA de la Directiva 75/442/CEE, del Consejo, de 15 de julio, relativa a los residuos.

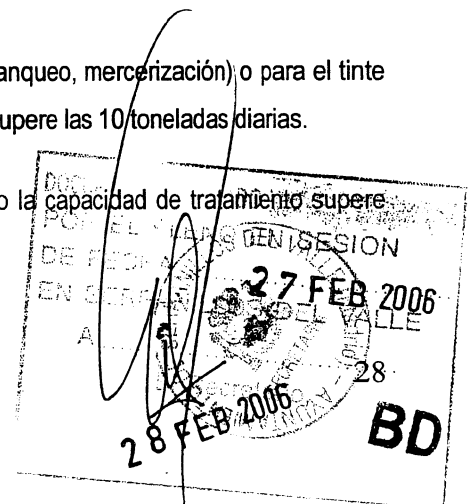
- Instalaciones en las que se lleven a cabo operaciones de valorización de residuos peligrosos con capacidad de tratamiento superior a 300 Tm/año.
- Instalaciones de incineración de residuos no peligrosos, así como las de eliminación de dichos residuos por tratamiento químico —como se define en el epígrafe D9 del Anexo IIA de la Directiva 75/442/CEE, del Consejo, de 15 de julio, relativa a los residuos— con capacidad superior a 100 Tm/día.
- Depósito de residuos inertes con una capacidad igual o superior a 5.000.000 de metros cúbicos.
- Instalaciones para el procesamiento de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el almacenamiento, clasificación, trituración, compactación y operaciones similares con residuos peligrosos y no peligrosos.
- Almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados.

6. Industria del papel y cartón

- Plantas industriales para:
 - a) La producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas;
 - b) La producción de papel y cartón, con una capacidad superior a 20 toneladas diarias.
- Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa.

7. Industria textil

- Instalaciones para el tratamiento previo (operaciones de lavado, blanqueo, mercerización) o para el tinte de fibras o productos textiles, cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.
- Industrias de teñido, curtido y acabado de cueros y pieles, cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados al día.



8. Industria del cuero

- Instalaciones para el curtido de cueros, cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.

9. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas

- Instalaciones para tratamiento y transformación destinados a la fabricación de productos alimenticios a partir de:
 - Materia prima animal (que no sea leche) de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas por día.
 - Materia prima vegetal de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas por día (valor medio trimestral).
 - Tratamiento y transformación de la leche, con una cantidad de leche recibida superior a 50 toneladas por día (valor medio anual).
- Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales o animales con capacidad superior a 250 tn/día (media trimestral).
- Instalaciones industriales para la producción de vinos, fabricación de alcohol o bebidas alcohólicas destiladas.
- Instalaciones para el sacrificio de animales y salas de despiece con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas al día de media anual.
- Instalaciones para la eliminación, la transformación o el aprovechamiento de desechos de animales o animales muertos, con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas al día.
- Fábricas de harina de pescado y aceite de pescado.
- Azucareras.
- Industrias transformadoras de residuos o subproductos de la industria alimentaria con capacidad superior a 250 tm.



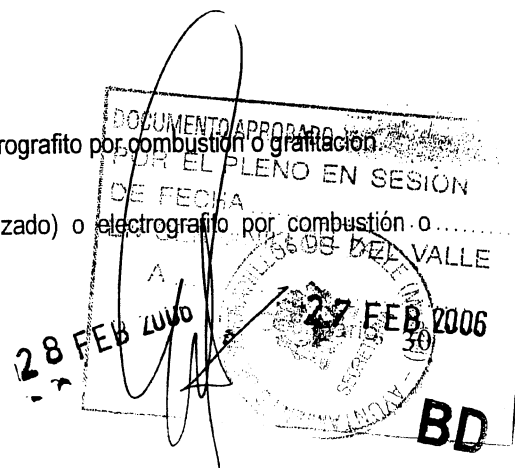
- Instalaciones industriales para la elaboración de bebidas fermentadas, jugos, mostos, confituras y almíbares.
- Instalaciones industriales para la fabricación de féculas.
- Instalaciones industriales para la clasificación de huevos o elaboración de ovoproductos.
- Instalaciones industriales para la elaboración de productos de molinería, almidones y productos amiláceos.
- Instalaciones industriales para la elaboración de pastas alimenticias, productos de panadería y pastelería de larga duración.
- Instalaciones industriales para la obtención de levaduras prensadas y en polvo.
- Instalaciones industriales para la elaboración de conservas y productos alimenticios (incluidos aquéllos destinados a la alimentación animal) no contempladas en otros epígrafes.
- Fabricación de productos cárnicos y otras industrias derivadas de productos cárnicos.
- Elaboración y conservación de pescados y productos a base de pescado.
- Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas no alcohólicas.

10. Consumo de disolventes orgánicos

- Instalaciones para el tratamiento de superficies de materiales, de objetos o productos con utilización de disolventes orgánicos, en particular para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, enlazarlos, limpiarlos o impregnarlos, con una capacidad de consumo de más de 150 kg de disolvente por hora o más de 200 toneladas por año.

11. Industria del carbono

- Instalaciones para la fabricación de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.
- Instalaciones para la fabricación de carbono (carbón sintetizado) o electrografito por combustión o grafitación.



12. Otras industrias

- Fabricación de circuitos impresos.
- Fabricación de aparatos electrodomésticos.
- Fabricación de pilas y acumuladores.
- Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores.
- Fabricación o almacenamiento al por mayor de municiones, explosivos y equipos pirotécnicos.
- Fabricación industrial de monedas, artículos de joyería, orfebrería, platería y similares.
- Fabricación de lámparas y materiales de alumbrado.
- Almacenamiento o depósito de lodos de depuración.
- Plantas dosificadoras de hormigón.
- Instalaciones para la recuperación o destrucción de explosivos o sustancias explosivas.
- Fabricación y montaje de vehículos a motor y fabricación de motores para vehículos.
- Instalaciones para la fabricación y reparación de ferrocarriles y material ferroviario.
- Instalaciones o bancos de pruebas de motores, turbinas o reactores.
- Imprentas, centros de reprografía y otras actividades de impresión.
- Aserrado y cepillado de la madera, preparación industrial de la madera
- Fabricación de papeles pintados
- Fabricación de fibras artificiales y sintéticas
- Fabricación de artículos de cuchillería y cubertería, herramientas y ferretería
- Fabricación de equipos informáticos
- Fabricación de aparatos de distribución y control eléctricos



- Fabricación de hilos y cables eléctricos aislados
- Fabricación de válvulas, tubos y otros componentes electrónicos
- Fabricación de transistores de radiodifusión y televisión
- Fabricación de aparatos de radiotelefonía y radiotelegrafía
- Fabricación de aparatos de recepción, grabación y reproducción de sonido e imagen
- Fabricación de equipo e instrumentos médico-quirúrgicos y de aparato ortopédico
- Fabricación de aparatos de medida, verificación de control, navegación
- Fabricación de equipos de control para procesos industriales
- Fabricación de carrocerías para vehículos de motor remolques y semiremolques
- Fabricación de partes, piezas y accesorias no eléctricos para vehículos a motor.
- Fabricación de material ferroviario
- Construcción aeronáutica y espacial
- Fabricación de muebles
- Mantenimiento y reparación de vehículos a motor, motocicletas y ciclomotores



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SERRANILLOS DEL VALLE

2006

VOL .2 . Fichas Urbanísticas y Catálogo de Elementos Protegidos

APROBACIÓN DEFINITIVA:

ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO: 26 de Octubre de 2006

PUBLICACIÓN EN EL BOCM: 22 de Noviembre de 2006

Reprografiado: Secretaría General Técnica . Área de Documentación y Biblioteca
1ª Edición: Junio 2007

D.L. M-33203-2007
ISBN. 978-84-451-3029-2

PRESENTACIÓN

Esta publicación forma parte de la serie editada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para difundir el planeamiento general de los municipios madrileños.

En ella se ofrece una selección de los textos y planos que forman el documento original del **Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle** aprobado por la Comunidad de Madrid.

La información recogida permite conocer el régimen del suelo, su calificación y las normas urbanísticas y de edificación, tanto en sus condiciones generales como en las particulares.

Los textos y planos se han reproducido del documento de aprobación definitiva conservado en el archivo general de la Consejería. En la publicación se ha mantenido la numeración original, pero se ha añadido una nueva para que resulte correlativa.

El documento original completo se puede consultar en el Ayuntamiento de **Serranillos del Valle** y en la Oficina de Información Urbanística de la Consejería.

Se ha de tener en cuenta que la normativa representada en estos tomos puede variar por modificaciones que se aprueben después de la edición. Para un conocimiento exacto de la normativa urbanística municipal conviene consultar también a los servicios de información del Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid.

El Plan General de Ordenación Urbana de **Serranillos de Valle** consta de los siguientes documentos:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS
FICHAS URBANÍSTICAS
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS
PLANOS

De los documentos que componen El Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos de Valle están incluidos en esta edición los siguientes:

VOL.1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA (UNA SELECCIÓN)
MEMORIA DE ORDENACIÓN (UNA SELECCIÓN)
NORMAS URBANÍSTICAS

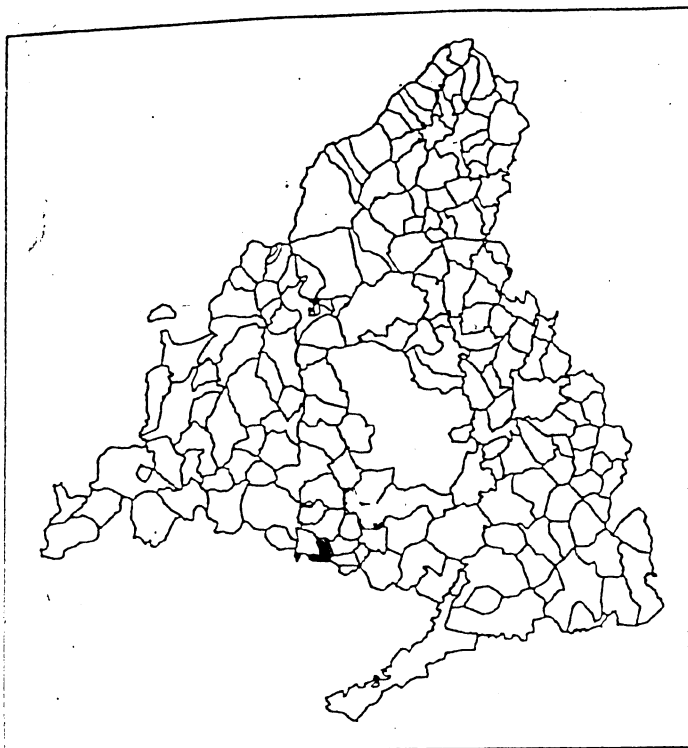
VOL.2: FICHAS URBANÍSTICAS
CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

VOL.3: PLANOS:

01. CLASIFICACIÓN DE SUELO 1:7.500
02N. ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
02S. ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
04. ESTRUCTURA GENERAL REDES PÚBLICAS E:1:4.000
06. CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS E:1:1.000
08. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA E:1:10.000

El Plan General de Ordenación Urbana de **Serranillos de Valle** ha sido elaborado por el equipo contratado por el Ayuntamiento de **Serranillos de Valle**, con la supervisión y aprobación definitiva del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con la colaboración del Ayuntamiento de **Serranillos de Valle**.

P.G. SERRANILLOS DEL VALLE



DATOS BÁSICOS SOBRE EL MUNICIPIO:

Se encuentra localizado en el Sur de la Comunidad de Madrid, linda al Norte con Moraleja de Enmedio, al Sur con la provincia de Toledo al Este con Griñón y Cubas de la Sagra y al Oeste con Batres. Está a 653 m. de altitud y a 32 km. de Madrid Capital.

SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL:

13,34 km².

POBLACIÓN DE DERECHO:

(Padrón municipal año 2002)
1.163 habitantes.

COMUNICACIONES BÁSICAS:

Se puede acceder por la N-IV desde Torrejón de la Calzada o por la M-405 desde Humanes - Fuenlabrada.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO..... 99,5Ha

SUELO APTO PARA URBANIZAR. 35,32Ha

SUELO NO URBANIZABLE.....1.199 Ha

TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL 1.334 Ha

urbanizable	173
CAPÍTULO 9°. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.....	175
Art. 9.1. Definición.....	175
Art. 9.2. Subdivisión del suelo urbano.....	175
A) Suelo urbano consolidado finalista	175
B) Suelo urbano no consolidado	176
Art. 9.3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares	176
A) Suelo urbano consolidado o finalista	176
B) Suelo urbano no consolidado	177
CAPÍTULO 10°. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	179
Art. 10.1. Definición.....	179
A) Suelo urbanizable sectorizado	179
Art. 10.2. Programación y desarrollo.....	179
Art. 10.3. Planeamiento.....	179
A) Delimitación de sectores	179
B) Edificación	179
C) Parcelaciones	180
Art. 10.4. Derechos y deberes generales de los propietarios de suelo urbanizable	180
Art. 10.5. Vinculación de la ordenación grafiada.....	180
B) Suelo urbanizable no sectorizado	180
Art. 10.6. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.....	180
Art. 10.7. Determinaciones respecto de las actuaciones que requieran calificación urbanística	181
Art. 10.8. Determinaciones respecto de las actuaciones que requieran proyecto de actuación especial	181
CAPITULO 11°. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.....	183
Ordenanza 1.- Casco Histórico.....	183
Ordenanza 2.- Unifamiliar.....	187
Ordenanza 3.- Multifamiliar.....	191
Ordenanza 4.- Industrial.....	191
Ordenanza 5.- Terciario Comercial	193
Ordenanza 6.- Equipamientos.....	197
Ordenanza 7.- Espacios libres públicos.....	199
Ordenanza 8.- Servicios urbanos e infraestructuras.....	200
Anexo I.- Relación de actividades o instalaciones no permitidas.....	205

VOL.2

PARTE I.- FICHAS URBANÍSTICAS

- Áreas homogéneas en suelo urbano.....	1
- Ámbitos de actuación singular en suelo urbano consolidado (AS).....	21
- Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado (AA).....	31
- Sectores en suelo urbanizable sectorizado (SUZ).....	37
- Áreas en suelo urbanizable no sectorizado.....	81

PARTE II.- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1.- Objeto, contenido y alcance.....	87
2.- Tipos y grados de protección. Clasificación de los bienes catalogados y determinaciones.....	87
2.1. Protección individualizada de elementos.....	87
2.2. Protección individualizada de parcelas.....	89
2.3. Protección de zonas urbanas.....	90
2.4. Protección de visualizaciones.....	91
2.5. Protección de yacimientos arqueológicos.....	91
3.- Definición de los distintos tipos de obras sobre los bienes catalogados.....	92
3.1. Obras de restauración.....	92
3.2. Obras de acondicionamiento.....	93
3.3. Obras de reestructuración.....	93
3.4. Obras de ampliación.....	94
3.5. Obras de demolición.....	94
4.- Normas de protección.....	96
4.1. Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente.....	96
4.2. Conservación específica del patrimonio catalogado.....	96
5.- Modificación del catálogo.....	98
5.1. Ampliación del catálogo.....	98
5.2. Exclusión de un bien inmueble catalogado.....	98
5.3. Modificación de las condiciones de protección.....	98
6.- Relación de bienes protegidos.....	99
7.- Fichas individualizadas del catálogo.....	101

ANEXO: MEMORIA SOBRE RECOMENDACIONES SOBRE PATRIMONIO ARBÓREO..... 163

Introducción.....	163
Árboles ornamentales para nuestros espacios arquitectónicos.....	165
La plantación y los primeros cuidados.....	167
El mantenimiento.....	169
La gestión del patrimonio arbóreo.....	169
Mantenimiento corriente, preventivo.....	169
La poda.....	171
Los árboles que nos se deben podar.....	171
Las podas que siempre deben evitarse.....	173
Las podas posibles o justificadas.....	174
La restauración de los árboles. Sustitución.....	177
Resumen final a modo de decálogo.....	178
Bibliografía básica.....	181

PARTE III.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

1. Introducción y antecedentes.....	187
2. Objetivos.....	189
3. Delimitación del ámbito de estudio.....	190
4. Propuesta de planeamiento urbanístico.....	190
4.1. Descripción de la "opción cero".....	190
4.2. Descripción de las alternativas consideradas.....	190
4.3. Memoria de ordenación.....	193
4.3.1. Planeamiento vigente.....	193
4.3.2. Planeamiento propuesto: Delimitación y clasificación de áreas o unidades de planeamiento.....	193

5. Descripción del medio.....	194
5.1. Análisis de las variables ambientales	194
5.1.1. Calidad del aire: contaminación atmosférica	194
5.1.2. Calidad del aire: contaminación acústica	197
5.1.3. Geología y geomorfología	198
5.1.4. Edafología	198
5.1.5. Hidrogeología	199
5.1.6. Hidrología	202
5.1.7. Vegetación	203
5.1.8. Fauna	204
5.1.9. Paisaje	206
5.1.10. Áreas de interés ambiental	206
5.1.11. Vías pecuarias	207
5.1.12. Medio socioeconómico	207
5.1.13. Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico	207
6. Análisis de afecciones ambientales del Plan General de Ordenación Urbana de Serranillos del Valle	209
6.1. Resultados	209
6.1.1. Análisis de incidencia sobre el medio físico derivada del Plan General y soluciones adoptadas por éste	209
6.1.2. Análisis de la incidencia y soluciones adoptadas por el Plan General en relación a la Normativa específica de aplicación al Planeamiento de la Comunidad de Madrid	215
6.1.3. Análisis de la incidencia y soluciones adoptadas en relación a otros elementos de Planeamiento	223
7. Programa de vigilancia ambiental.....	226
7.1. Informes a remitir a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	230
7.1.1. Modelo de informe posterior a la urbanización	230
7.1.2. Modelo de informe posterior a la edificación	231
7.2. Informes del promotor a remitir al Ayuntamiento	232
7.2.1. Modelo de justificante de urbanización	232
7.2.2. Modelo de aspectos ambientales a recoger en el certificado de fin de obra	233

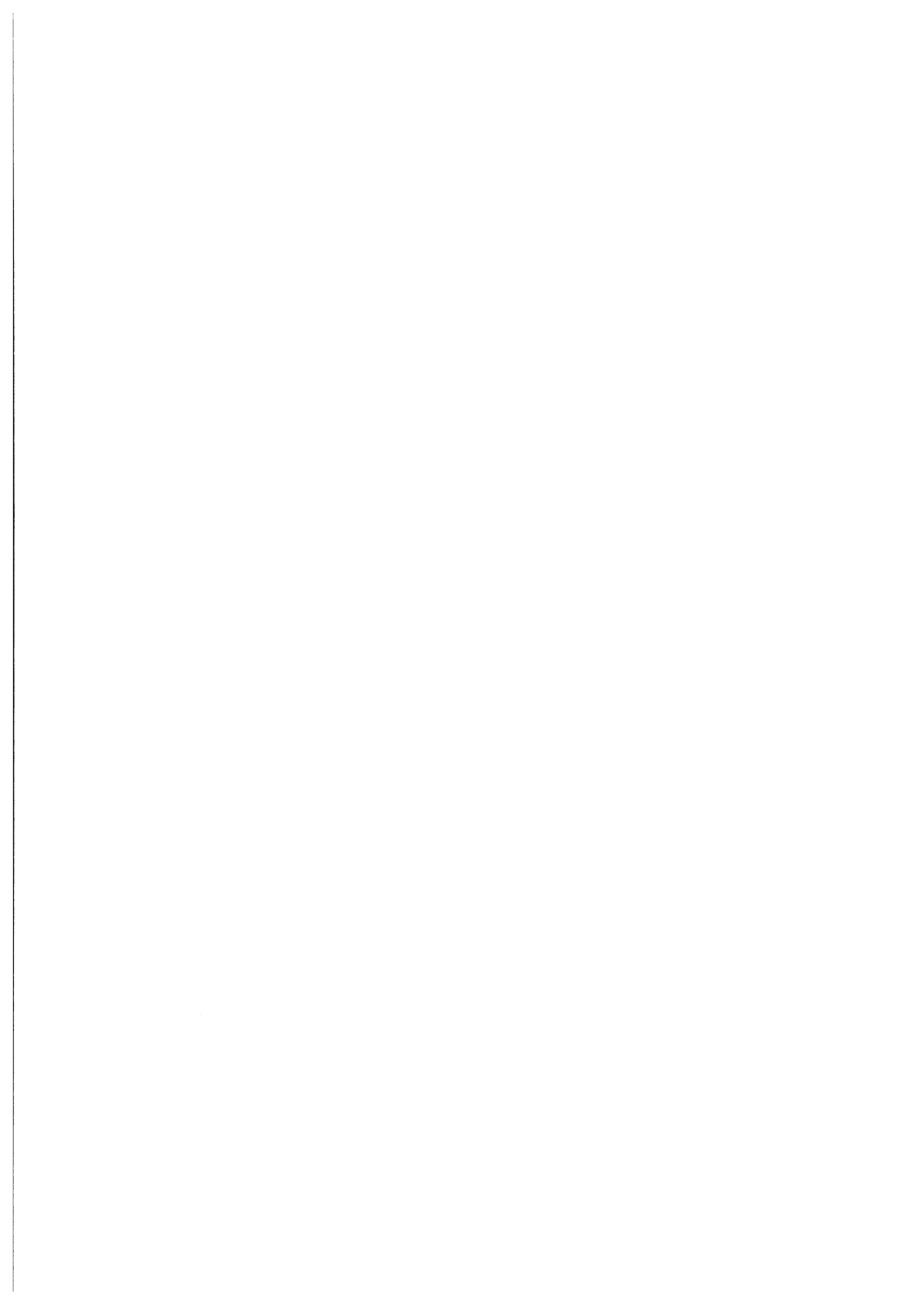
VOL.3

V. PLANOS

- 01. CLASIFICACIÓN DE SUELO 1:7.500
- 02N.ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
- 02S.ORDENACIÓN Y GESTIÓN E:1:2.000
- 04. ESTRUCTURA GENERAL REDES PÚBLICAS E:1:4.000
- 06. CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS E:1:1.000
- 08. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA E:1:10.000

PARTE I

FICHAS URBANÍSTICAS



FICHAS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO.

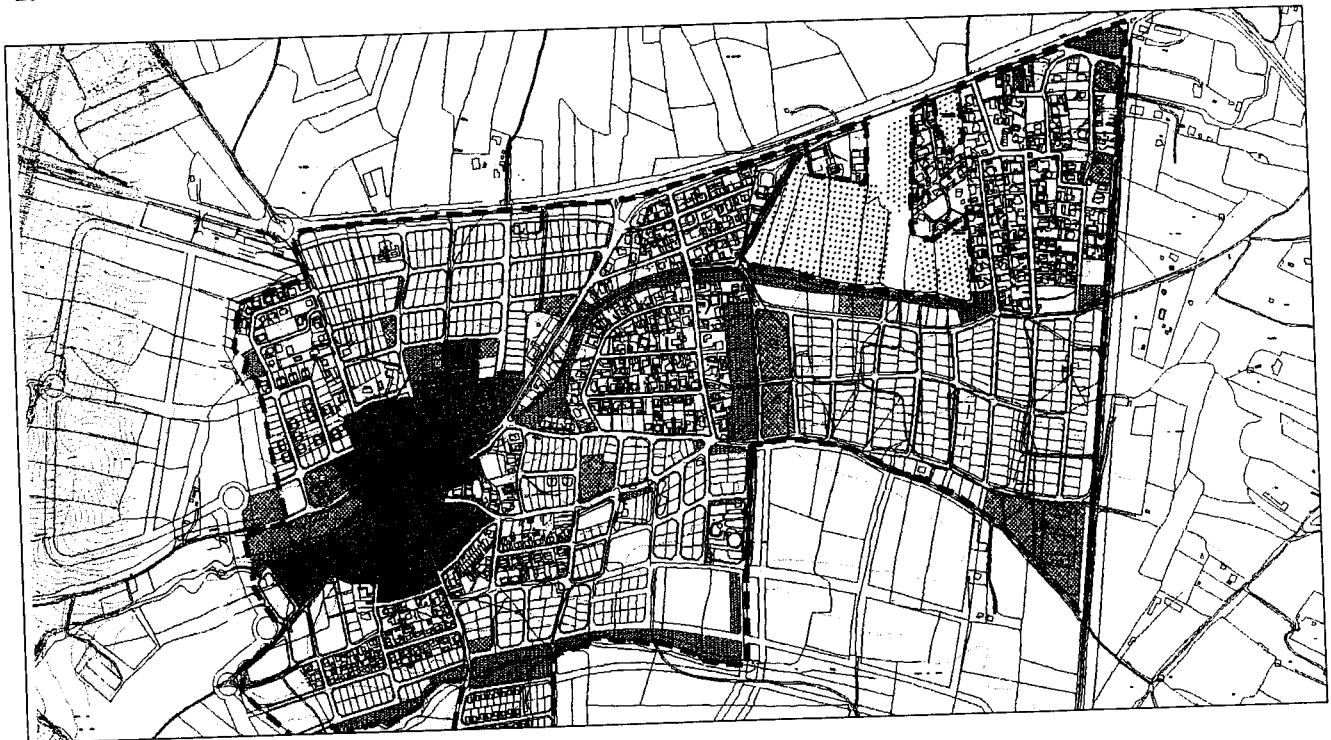
DOCUMENTO APROBADO
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 16 JUN 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 16 JUN 2006
El Secretario,
SECRETARIA



BD

**AREA HOMOGÉNEA AH1. CASCO
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	95.426,36 m²	DESCRIPCIÓN: Corresponde al casco histórico y su ensanche, con tipología edificatoria predominante de manzana cerrada. Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes: - Casco - Zonas verdes - Red viaria - Equipamiento
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO	
CATEGORÍAS DE SUELO:	CONSOLIDADO	
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		
VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DE CASCO	1.2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA <110 m ² c	0.50	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA >110 m ² c	0.60	
VIVIENDA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL (*)	0.80	
TERCIARIO COMERCIAL	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.70	
(*) PRECIO DE VENTA LIMITADO		

Aprobado por el pleno en sesión de fecha **16 JUN 2006** en Serranillos del Valle.
 A. ...
 El Secretario.

BD

**AREA HOMOGÉNEA AH1. CASCO
(HOJA 2 DE 2)**

3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					101.475,65 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					1,063m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	5127,85 m2	5,05m2/100m2c	15m2/100m2c	15221,35 m2	NO
EQUIPAMIENTO	2964,28 m2	2,92 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	13572,50 m2	13,38 m2/100m2c	-		-
TOTAL	21664,63 m2	21,35 m2/100m2c	30m2/100m2c	30442,69 m2	NO
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

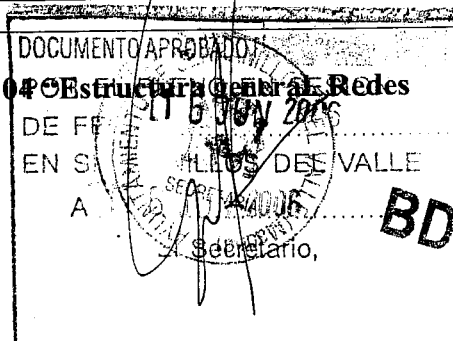
4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					86.580,42 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,907 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	5127,85 m2	5,92 m2/100m2c	15m2/100m2c	12987,06 m2	NO
EQUIPAMIENTO	7847,54 m2	9,06 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	13964,18 m2	16,13 m2/100m2c	-		-
TOTAL	26939,57 m2	31,12 m2/100m2c	30m2/100m2c	25974,13 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

5. RESUMEN REDES PÚBLICAS A OBTENER

CATEGORÍA	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
1 EQUIPAMIENTO	48125/02	476,05	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
2 EQUIPAMIENTO	46111/23	334	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
3 EQUIPAMIENTO	46092/06 a 09	1.989	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
4 EQUIPAMIENTO	46092/32	2.863,88	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
5 EQUIPAMIENTO	48081/04	703,34	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
VIARIO LOCAL	--	815,72	CESIÓN

La numeración se corresponde con la incluida en el plano "Estructura General de Redes Pùblicas".



AREA HOMOGENA 1

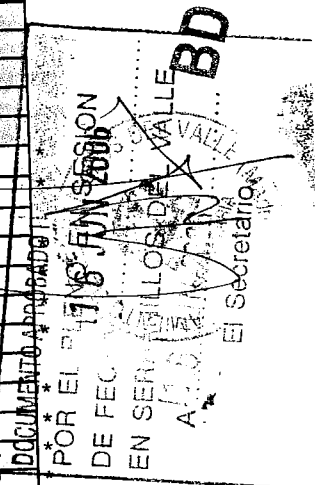
PLAN GENERAL

NN SS

AHT	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana	m2 computable	edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes	ZV1	263,48				263,48			
zonas verdes	ZV2	154,16				154,16			
zonas verdes	ZV3	249,00				249,00			
zonas verdes	ZV4	4.013,21				4.013,21			
zonas verdes	ZV5(*)	448,00				448,00			
residencial	1	5.621,96	1,50	8.432,94	1	2.021,60	1.274,87	2,00	2.549,74
residencial	2	8.567,27	1,50	12.850,91	2	3.970,77	1.934,95	2,00	3.869,90
equipamiento	2,1	1.483,42							
residencial	3	1.626,82	1,50	2.440,23	3	1.626,82	1.299,81	2,00	2.599,62
residencial			1,50	-	4	1.032,86	988,39	2,00	1.976,78
residencial			1,50	-	5	7.373,51	3.368,13	2,00	6.736,26
residencial	5	7.695,40	1,50	11.543,10	6	2.034,43	1.985,93	2,00	3.971,86
residencial			1,50	-	7	778,94			
equipamiento	7	778,94			8	5.695,54	3.110,32	2,00	6.220,64
residencial			1,50	-	9	559,59	559,59	2,00	1.119,18
residencial	9	559,59	1,50	839,39	10	476,05			
equipamiento				-	11	2.156,60	2.012,86	2,00	4.025,72
residencial	11	2.491,01	1,50	3.736,52	12	518,50			
equipamiento	12	184,09			13	2.348,99	1.034,91	2,00	2.069,82
residencial	13	4.337,99	1,50	6.506,99	14	4.163,59	3.280,74	2,00	6.561,48
residencial	14	4.163,59	1,50	6.245,39	15	5.725,79	3.647,44	2,00	7.294,88
residencial	15	5.725,79	1,50	8.588,69	16	1.280,07	1.280,07	2,00	2.560,14
residencial	16	1.280,07	1,50	1.920,11	17,1	8.532,27	1.518,58	2,00	3.037,16
residencial	17,1	3.723,63	1,50	5.585,45	17,2		1.532,03	2,00	3.064,06
residencial	17,2	3.719,42	1,50	5.579,13	17,3		2.682,31	2,00	5.364,62
residencial				-	18	3.937,53	3.239,69	2,00	6.479,38
residencial	18	3.937,53	1,50	5.906,30	19	1.547,76	1.378,64	2,00	2.757,28
residencial	19	1.547,76	1,50	2.321,64	20	3.395,10	2.120,53	2,00	4.241,06
residencial	20	5.399,70	1,50	8.099,55	21	2.306,44	1.286,97	2,00	2.573,94
residencial	21,1	1.571,44	1,50	2.357,16					
residencial	21,2	735,00	0,40	294,00	22	3.429,10	2.519,93	2,00	5.039,86
residencial	22	4.132,44	1,50	6.198,66	23	703,34			
equipamiento				-	24	2.863,88			
equipamiento				-	25	1.989,00			
equipamiento				-	26	517,83			
equipamiento	26	517,83			27	1.353,02	1.233,52	2,00	2.467,04
residencial	27	1.353,02	1,50	2.029,53					
TOTAL				101.475,65					86.580,42

lucrativas	64.638,47				64.491,38				
equipamiento	2.964,28				7.847,54				
zonas verdes	5.127,85				5.127,85				
viario local	13.572,50				13.964,18				
viario general	9.123,26				9.123,26				
total	95.426,36				95.426,36				

(*) De acuerdo con el proyecto de parcelación aprobado por el Ayuntamiento de la UE 25 la dotación de zonas verdes es de 448,00 m2 tal como figura en la ficha de la UE 25 de las Normas Subsidiarias por lo que no hay disminución de zonas verdes en la unidad de ejecución



**AREA HOMOGÉNEA AH2. PRIMER ENSANCHE
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

DESCRIPCIÓN:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	125.613,22 m2	Corresponde a las urbanizaciones próximas al casco, de tipología unifamiliar en pequeña parcela, de alta densidad.
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO	
CATEGORÍAS DE SUELO:	CONSOLIDADO	Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Unifamiliar - Multifamiliar - Zonas verdes - Red viaria - Equipamiento
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS:	AS1,AS2 (*)	
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		
VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DE CASCO	1.2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA <110 m2c	0.50	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA >110 m2c	0.60	
VIVIENDA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL (**)	0.80	
TERCIARIO COMERCIAL	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.70	
(*) ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR (art. 37.1 LSCM)		
(**) PRECIO DE VENTA LIMITADO		

DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLENO EN SESIÓN
 DE FECHA 17 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 17 JUN 2006
 El Secretario
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
 SERRANILLOS DEL VALLE
BD

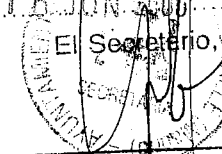
**AREA HOMOGÉNEA AH2. PRIMER ENSANCHE
(HOJA 2 DE 2)**

3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					40.835,21m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,325 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	10.714,15 m2	26,24 m2/100m2c	15m2/100m2c	6.125,28 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	3.614,99 m2	8,85 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	22852,21 m2	55,96 m2/100m2c	-		-
TOTAL	37181,35 m2	91,05 m2/100m2c	30m2/100m2c	12.250,56m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					42.386,94m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,337 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	10.714,15 m2	25,28 m2/100m2c	15m2/100m2c	6.358,04 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	3.614,99 m2	8,53 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	21.445,22 m2	50,59 m2/100m2c	-		-
TOTAL	35774,36 m2	84,80 m2/100m2c	30m2/100m2c	12.716,08 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 16 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 16 JUN 2006
 El Secretario,

BD

AREA HOMOGENA 2

NN SS

PLAN GENERAL

AR2	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes	ZV1	7.770,20			ZV1	7.770,20		
zonas verdes	ZV2	2.943,95			ZV2	2.943,95		
equipamiento	1	998,71		-	1	998,71		-
residencial	2	1.126,17	0,50	563,09	2	1.126,17	0,50	563,09
residencial	3	4.809,71	0,40	1.923,88	3	4.809,71	0,40	1.923,88
equipamiento	4	2.015,83		-	4	2.015,83		-
residencial	5	3.955,71	0,40	1.582,28	5	3.955,71	0,65	2.571,21
residencial	6	2.418,63	0,50	1.209,32	6	2.418,63	0,50	1.209,32
residencial	7	1.518,21	0,50	759,11	7	1.518,21	0,50	759,11
residencial	8	1.832,91	0,50	916,46	8	1.832,91	0,50	916,46
residencial	9	10.615,43	0,50	5.307,72	9	10.615,43	0,50	5.307,72
residencial	10	5.244,15	0,50	2.622,08	10	5.244,15	0,50	2.622,08
residencial	11	5.096,39	0,50	2.548,20	11	5.096,39	0,50	2.548,20
residencial	12	6.547,02	0,50	3.273,51	12	5.140,03	0,50	2.570,02
residencial	12'				12'	1.406,99	0,90	1.266,29
residencial	13	6.531,67	0,50	3.265,84	13	6.531,67	0,50	3.265,84
residencial	14	6.444,23	0,50	3.222,12	14	6.444,23	0,50	3.222,12
residencial	15	4.988,52	0,50	2.494,26	15	4.988,52	0,50	2.494,26
residencial	16	2.415,08	0,50	1.207,54	16	2.415,08	0,50	1.207,54
residencial	17	4.381,74	0,50	2.190,87	17	4.381,74	0,50	2.190,87
residencial	18	9.296,32	0,50	4.648,16	18	9.296,32	0,50	4.648,16
residencial	19	6.201,62	0,50	3.100,81	19	6.201,62	0,50	3.100,81
equipamiento	20	600,45		-	20	600,45		-

POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 16 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 16 JUN 2006
 El Secretario

BD

TOTAL

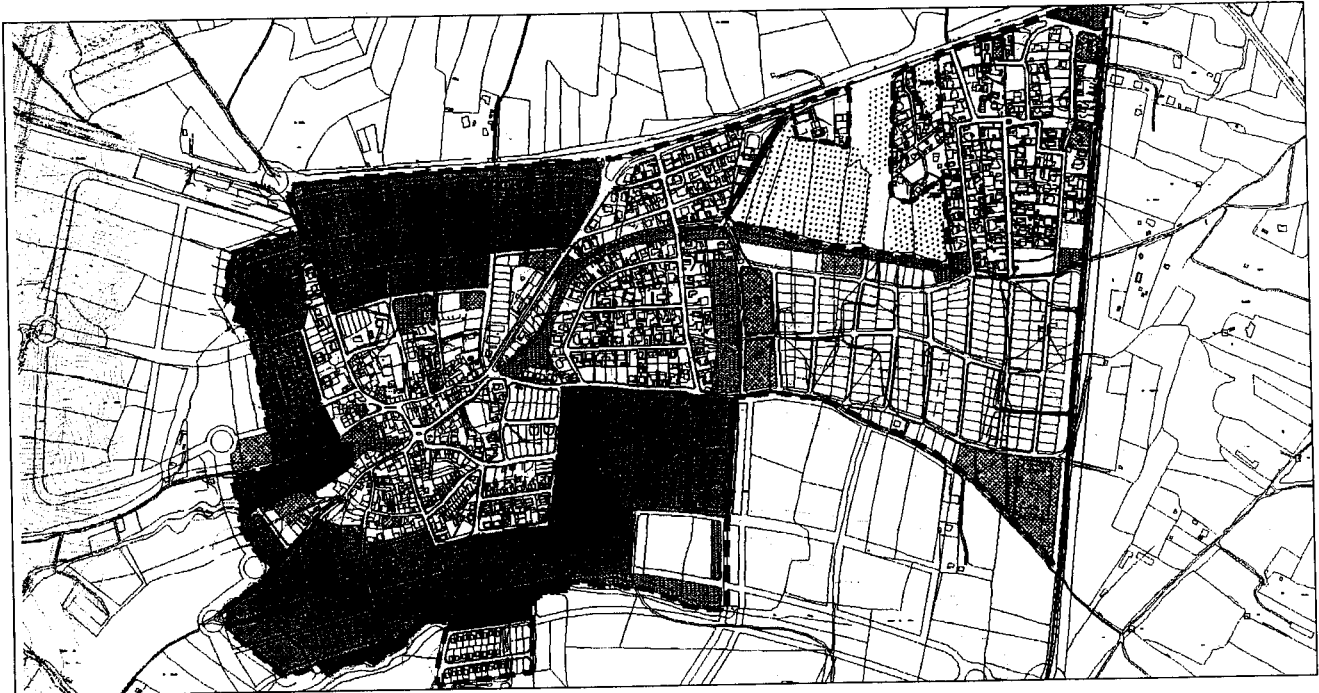
40.835,21

42.386,94

lucrativas	76.876,49			78.283,48	
equipamiento	3.614,99			3.614,99	
zonas verdes	10.714,15			10.714,15	
viario local	22.852,21			21.445,22	
viario general	11.555,38			11.555,38	
total	125.613,22			125.613,22	

**AREA HOMOGÉNEA AH3. SEGUNDO ENSANCHE
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

DESCRIPCIÓN:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	348520,74 m2	Corresponde en su mayoría al crecimiento en suelo urbano no consolidado de las Normas Subsidiarias, mediante unidades de ejecución, con tipología de vivienda unifamiliar aislada y pareada de densidad media. Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes: - Unifamiliar - Multifamiliar - Zonas verdes - Red viaria - Equipamiento
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO	
CATEGORÍAS DE SUELO:	CONSOLIDADO	
	NO CONSOLIDADO	
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS:	AA1,AS3 (*)	
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		
VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DE CASCO	1.2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA <110 m2c	0.50	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA >110 m2c	0.60	
VIVIENDA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL (**)	0.80	
TERCIARIO COMERCIAL	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.70	
(*) ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR (art. 37.1 LSCM)		
(**) PRECIO DE VENTA LIMITADO		

DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO EN DE FECHA 18 JUN 2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 6 JUN 2006
El Alcalde
BD

**AREA HOMOGÉNEA AH3. SEGUNDO ENSANCHE
(HOJA 2 DE 2)**

3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

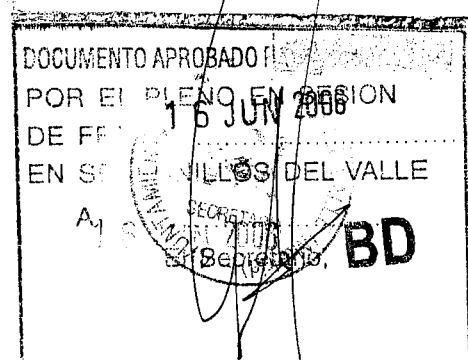
SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					105.876,82 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,304 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	27535,20 m2	26,01 m2/100m2c	15m2/100m2c	15.881,52 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	10111,96 m2	9,55 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	57135,56 m2	53,96 m2/100m2c	-		-
TOTAL	94782,72 m2	89,52 m2/100m2c	30m2/100m2c	31.763,05 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					110.171,99 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,303 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	26319,38 m2	23,89 m2/100m2c	15m2/100m2c	16.525,80 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	19297,89 m2	17,52 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	57826,43 m2	52,49 m2/100m2c	-		-
TOTAL	103443,70 m2	93,89m2/100m2c	30m2/100m2c	33051,60 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

5. RESUMEN REDES PÚBLICAS A OBTENER

CATEGORÍA	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
6 EQUIPAMIENTO	46092/05	1.808	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)
7 EQUIPAMIENTO	PARC. 38 POL 7	1.400	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)



AREA HOMOGENEA 3

NN SS

PLAN GENERAL

AH3	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes	ZV1	195,86			ZV1	195,86		
zonas verdes	ZV2	307,20			ZV2	307,20		
zonas verdes	ZV3	405,41			ZV3	405,41		
zonas verdes	ZV4	1.306,51			ZV4	1.306,51		
zonas verdes	ZV5	6.179,96			ZV5	3.494,14		
zonas verdes	ZV6	220,85			ZV6	220,85		
zonas verdes	ZV7	73,79			ZV7	73,79		
zonas verdes	ZV8	7.417,86			ZV8	7.417,86		
zonas verdes	ZV9	7.555,25			ZV9	7.555,25		
zonas verdes	ZV10	1.356,59			ZV10	1.356,59		
zonas verdes					ZV11	920,00		
zonas verdes					ZV12	550,00		
zonas verdes	ZV13	479,92			ZV13	479,92		
zonas verdes	ZV14	730,37			ZV14	730,37		
zonas verdes	ZV15	690,41			ZV15	690,41		
zonas verdes	ZV16	370,21			ZV16	370,21		
zonas verdes	ZV17	245,01			ZV17	245,01		
residencial	1	12.215,05	0,50	6.107,53	1	12.215,05	0,50	6.107,53
residencial	2	4.441,24	0,50	2.220,62	2	4.441,24	0,50	2.220,62
residencial	3	3.103,17	0,50	1.551,59	3	3.103,17	0,50	1.551,59
residencial	4	2.018,77	0,50	1.009,39	4	2.018,77	0,50	1.009,39
residencial	5	9.371,71	0,50	4.685,86	5	9.371,71	0,50	4.685,86
residencial	6	7.939,46	0,50	3.969,73	6	7.939,46	0,50	3.969,73
residencial	7	3.991,39	0,50	1.995,70	7	3.991,39	0,50	1.995,70
residencial	8	3.122,49	0,50	1.561,25	8	3.122,49	0,50	1.561,25
residencial	9	2.001,79	0,50	1.000,90	9	2.001,79	0,50	1.000,90
residencial	10	8.696,47	0,50	4.348,24	10	8.696,47	0,50	4.348,24
residencial	11	4.739,80	0,50	2.369,90	11	4.739,80	0,50	2.369,90
equipamiento	12	1.065,77		-	12	1.065,77		-
residencial	13	3.747,96	0,50	1.873,98	13	3.747,96	0,50	1.873,98
residencial	14	2.789,13	0,50	1.394,57	14	2.789,13	0,50	1.394,57
residencial	15	1.817,61	0,50	908,81	15	1.817,61	0,50	908,81
residencial	16	4.618,46	0,40	1.847,38	16	4.618,46	0,40	1.847,38
residencial	17	5.109,91	0,40	2.043,96	17	5.109,91	0,40	2.043,96
residencial	18	6.668,27	0,40	2.667,31	18	6.668,27	0,40	2.667,31
residencial	19	613,08	0,40	245,23	19	613,08	0,40	245,23
residencial	20	7.451,75	0,50	3.725,88	20	7.451,75	0,50	3.725,88
residencial	21	4.127,44	0,50	2.063,72	21	4.127,44	0,50	2.063,72
residencial	22	2.067,77	0,40	827,11	22	2.067,77	0,40	827,11
equipamiento	23	3.982,38		-	23	3.982,38		-
equipamiento	24			-	24	8.085,93		-
residencial	25	2.412,77	0,50	1.206,39	25	2.412,77	0,90	2.171,49
residencial	26	3.194,10	0,50	1.597,05	26	3.194,10	0,50	1.597,05
residencial	27	2.785,99	0,50	1.393,00	27	2.785,99	0,50	1.393,00
residencial	28	5.565,22	0,50	2.782,61	28	5.565,22	0,50	2.782,61
residencial	29	5.133,74	0,40	2.053,50	29	5.133,74	0,40	2.053,50

POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 16 JUN 2008
 EN SEPTOR MILLOS DEL VALLE
 A JUN 16 2008
 El Secretario.

BD

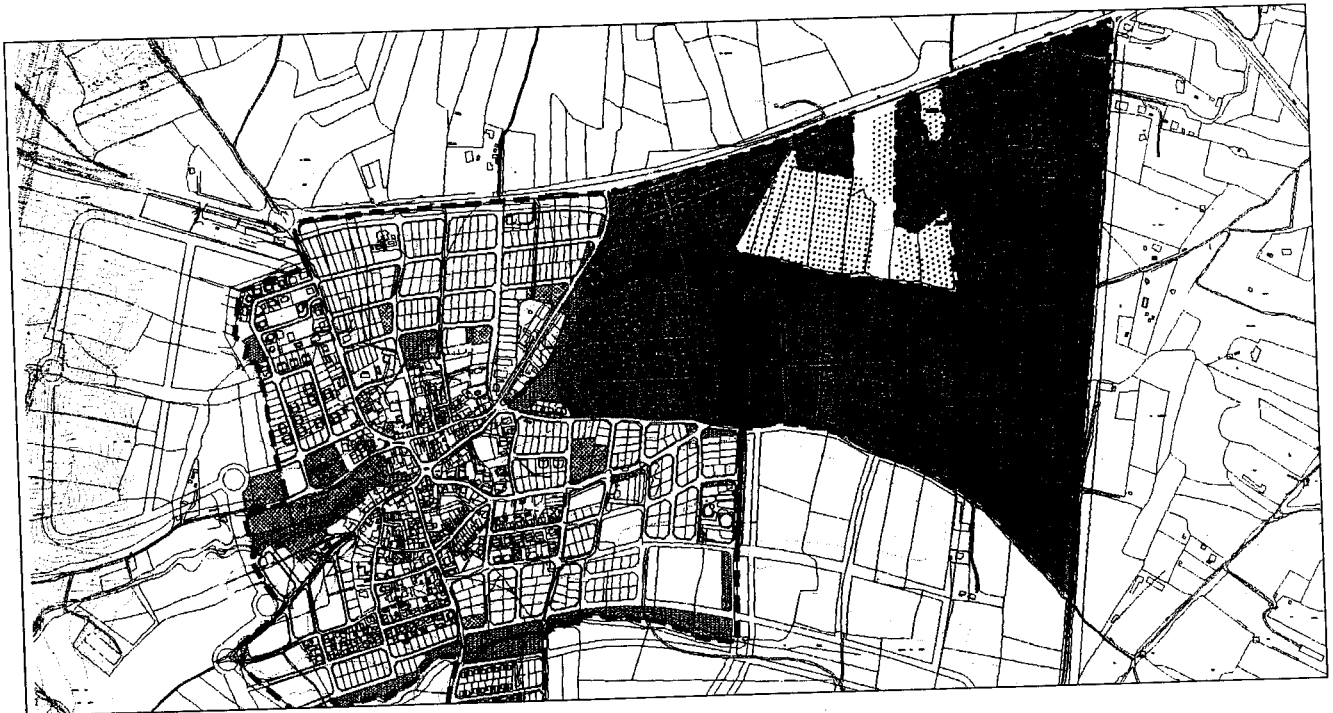
residencial	30	5.647,01	0,50	2.823,51	30	5.647,01	0,50	2.823,51
residencial	31	5.323,76	0,50	2.661,88	31	5.323,76	0,50	2.661,88
residencial	32	5.211,40	0,50	2.605,70	32	5.211,40	0,50	2.605,70
residencial	33	5.014,07	0,50	2.507,04	33	5.014,07	0,50	2.507,04
residencial	34	8.844,12	0,40	3.537,65	34	8.844,12	0,40	3.537,65
residencial	35	3.665,42	0,40	1.466,17	35	3.665,42	0,40	1.466,17
residencial	36	3.112,57	0,50	1.556,29	36	3.112,57	0,50	1.556,29
residencial	37	1.290,23	0,50	645,12	37	1.290,23	0,50	645,12
residencial	38	3.549,48	0,50	1.774,74	38	3.549,48	0,50	1.774,74
residencial	39	4.444,93	0,50	2.222,47	39	4.444,93	0,50	2.222,47
residencial	40	4.837,36	0,50	2.418,68	40	4.837,36	0,50	2.418,68
residencial	41	3.364,49	0,50	1.682,25	41	3.364,49	0,50	1.682,25
residencial	42	2.940,51	0,50	1.470,26	42	2.940,51	0,50	1.470,26
residencial	43	4.114,71	0,50	2.057,36	43	4.114,71	0,50	2.057,36
residencial	44	2.426,19	0,50	1.213,10	44	2.426,19	0,50	1.213,10
residencial	45	2.426,19	0,50	1.213,10	45	2.426,19	0,50	1.213,10
residencial	46	3.268,51	0,50	1.634,26	46	3.268,51	0,50	1.634,26
terciario/resid	47	6.643,10	0,50	3.321,55	47	6.643,10	0,50	3.321,55
residencial	48	4.532,15	0,50	2.266,08	48	4.532,15	0,50	2.266,08
residencial	49	2.571,66	0,50	1.285,83	49	2.571,66	0,50	1.285,83
residencial	50	2.619,09	0,50	1.309,55	50	2.619,09	0,50	1.309,55
residencial	51	2.619,09	0,50	1.309,55	51	2.619,09	0,50	1.309,55
terciario/resid	52	3.792,17	0,50	1.896,09	52	3.792,17	0,50	1.896,09
residencial	53	1.231,89	0,50	615,95	53	1.231,89	0,50	615,95
residencial	54	1.231,89	0,50	615,95	54	1.231,89	0,50	615,95
residencial	55	1.763,29	0,50	881,65	55	1.763,29	0,65	1.146,14
equipamiento	56	4.207,71	-	-	56	4.207,71	-	-
residencial	57	2.411,20	0,50	1.205,60	57	2.411,20	0,50	1.205,60
residencial	58	2.411,20	0,50	1.205,60	58	2.411,20	0,50	1.205,60
residencial	59	3.677,66	0,50	1.838,83	59	3.677,66	0,50	1.838,83
residencial	60	3.677,66	0,50	1.838,83	60	3.677,66	0,50	1.838,83
residencial	61	3.056,28	0,50	1.528,14	61	3.056,28	0,50	1.528,14
equipamiento	62	3.056,28	0,50	1.528,14	62	3.056,28	0,50	1.528,14
residencial	63	856,10	-	-	63	856,10	-	-
equipamiento	64	856,10	-	-	64	856,10	-	-
residencial	65	-	-	-	65	-	-	-
equipamiento	66	-	-	-	66	-	-	-
residencial	67	-	-	-	67	-	-	-
equipamiento	68	-	-	-	68	-	-	-
residencial	69	-	-	-	69	-	-	-
equipamiento	70	-	-	-	70	-	-	-
residencial	71	-	-	-	71	-	-	-
equipamiento	72	-	-	-	72	-	-	-
residencial	73	-	-	-	73	-	-	-
equipamiento	74	-	-	-	74	-	-	-
residencial	75	-	-	-	75	-	-	-
equipamiento	76	-	-	-	76	-	-	-
residencial	77	-	-	-	77	-	-	-
equipamiento	78	-	-	-	78	-	-	-
residencial	79	-	-	-	79	-	-	-
equipamiento	80	-	-	-	80	-	-	-
residencial	81	-	-	-	81	-	-	-
equipamiento	82	-	-	-	82	-	-	-
residencial	83	-	-	-	83	-	-	-
equipamiento	84	-	-	-	84	-	-	-
residencial	85	-	-	-	85	-	-	-
equipamiento	86	-	-	-	86	-	-	-
residencial	87	-	-	-	87	-	-	-
equipamiento	88	-	-	-	88	-	-	-
residencial	89	-	-	-	89	-	-	-
equipamiento	90	-	-	-	90	-	-	-
residencial	91	-	-	-	91	-	-	-
equipamiento	92	-	-	-	92	-	-	-
residencial	93	-	-	-	93	-	-	-
equipamiento	94	-	-	-	94	-	-	-
residencial	95	-	-	-	95	-	-	-
equipamiento	96	-	-	-	96	-	-	-
residencial	97	-	-	-	97	-	-	-
equipamiento	98	-	-	-	98	-	-	-
residencial	99	-	-	-	99	-	-	-
equipamiento	100	-	-	-	100	-	-	-
TOTAL		229.699,77		105.876,82		243.780,47		110.171,99

lucrativas	219.587,81				224.482,58		
equipamiento	10.111,96				19.297,89		
zonas verdes	27.535,20				26.319,38		
viario local	57.135,56				57.826,43		
viario general	34.150,21				35.350,21		
total	348.520,74				363.276,49		

POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A ... 16 JUN 2006
 El Secretario **BD**

**AREA HOMOGÉNEA AH4. URBANIZACIONES
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	507.458,63 m ²	DESCRIPCIÓN: Delimita las urbanizaciones de la zona noroeste (la Sierra y la Pradera) así como la correspondiente al sector 1 de las NN.SS. Engloba viviendas unifamiliares predominantemente aisladas en parcela mínima de 400 m ² .
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO	
CATEGORÍAS DE SUELO:	CONSOLIDADO	
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS:	-	
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:
VIVIENDA EN MANZANA CERRADA DE CASCO	1.2	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	1	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA <110 m ² c	0.50	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA >110 m ² c	0.60	
VIVIENDA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL (**)	0.80	
TERCIARIO COMERCIAL	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0.70	
(**) PRECIO DE VENTA LIMITADO		Unifamiliar Zonas verdes Red vial Equipamiento SERRANILLOS DEL VALLE 15 JUN 2006 El Secretario, BD

**AREA HOMOGÉNEA AH4. URBANIZACIONES
(HOJA 2 DE 2)**

3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					132.279,93 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,261 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	34288,83m2	25,92 m2/100m2c	15m2/100m2c	19.841,99 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	37573,92 m2	28,40 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	78909,03 m2	59,65 m2/100m2c	-		-
TOTAL	150771,78 m2	113,98 m2/100m2c	30m2/100m2c	39.683,98 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

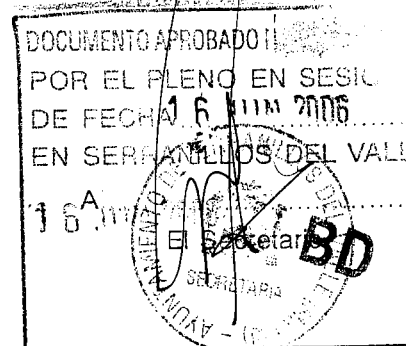
SUPERFICIE EDIFICADA (m2c) (*)					131.707,92 m2
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c/m2 A.H.)					0,260 m2/m2
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	34751,25 m2	26,39 m2/100m2c	15m2/100m2c	19.756,19 m2	SÍ
EQUIPAMIENTO	37573,92 m2	38,53 m2/100m2c	-		-
SERVICIOS	78909,03 m2	59,91 m2/100m2c	-		-
TOTAL	151234,20 m2	114,83 m2/100m2c	30m2/100m2c	39.512,38 m2	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

5. RESUMEN REDES PÚBLICAS A OBTENER

CATEGORÍA	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE	OBTENCIÓN
8 ZONA VERDE	57150/27	3.870,43	EXPROPIACIÓN CONVENIDA (PERMUTA)

Observaciones:

- El resto de redes públicas a obtener son las especificadas en la ficha urbanística del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA1.



AREA HOMOGENEA 4

NN SS

PLAN GENERAL

AH4	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes	ZV1	3.798,99			ZV1	3.798,99		
zonas verdes	ZV2	1.289,58			ZV2	1.289,58		
zonas verdes	ZV3	11.327,14			ZV3	11.327,14		
zonas verdes	ZV4	10.194,05			ZV4	10.194,05		
zonas verdes					ZV5	3.870,43		
zonas verdes	ZV6	3.338,49			ZV6	3.338,49		
zonas verdes	ZV7	932,57			ZV7	932,57		
zonas verdes	ZV8	3.408,01						
residencial	1	1.882,33	0,40	752,93	1	1.882,33	0,40	752,93
residencial	2	6.701,81	0,40	2.680,72	2	6.701,81	0,40	2.680,72
residencial	3	20.397,08	0,40	8.158,83	3	20.397,08	0,40	8.158,83
residencial	4	4.216,56	0,40	1.686,62	4	4.216,56	0,40	1.686,62
residencial	5	11.600,04	0,40	4.640,02	5	11.600,04	0,40	4.640,02
residencial	6	10.283,72	0,40	4.113,49	6	10.283,72	0,40	4.113,49
residencial	7	12.230,88	0,40	4.892,35	7	12.230,88	0,40	4.892,35
residencial	8	12.568,98	0,40	5.027,59	8	12.568,98	0,40	5.027,59
residencial	9	13.426,01	0,40	5.370,40	9	13.426,01	0,40	5.370,40
equipamiento	10	6.258,83	-	-	10	6.258,83	-	-
equipamiento	11	4.993,69	-	-	11	4.993,69	-	-
residencial	12	6.577,57	0,40	2.631,03	12	6.577,57	0,40	2.631,03
residencial	13	4.810,92	0,40	1.924,37	13	4.810,92	0,40	1.924,37
residencial	14	6.134,99	0,40	2.454,00	14	6.134,99	0,40	2.454,00
residencial	15	6.423,93	0,40	2.569,57	15	6.423,93	0,40	2.569,57
residencial	16	4.805,29	0,40	1.922,12	16	4.805,29	0,40	1.922,12
residencial	17	8.211,90	0,40	3.284,76	17	8.211,90	0,40	3.284,76
residencial	18	3.765,17	0,40	1.506,07	18	3.765,17	0,40	1.506,07
residencial	19	7.911,11	0,40	3.164,44	19	7.911,11	0,40	3.164,44
residencial	20	6.600,59	0,40	2.640,24	20	6.600,59	0,40	2.640,24
residencial	21	7.756,99	0,40	3.102,80	21	7.756,99	0,40	3.102,80
residencial	22	9.036,72	0,40	3.614,69	22	9.036,72	0,40	3.614,69
residencial	23	8.304,48	0,40	3.321,79	23	8.304,48	0,40	3.321,79
residencial	24	9.180,81	0,40	3.672,32	24	9.180,81	0,40	3.672,32
residencial	25	7.178,94	0,40	2.871,58	25	7.178,94	0,40	2.871,58
residencial	26	5.749,27	0,40	2.299,71	26	5.749,27	0,40	2.299,71
residencial	27	4.245,97	0,40	1.698,39	27	4.245,97	0,40	1.698,39
terciario	28	4.428,06	0,50	2.214,03	28	4.428,06	0,50	2.214,03
equipamiento	29	2.526,78	-	-	29	2.526,78	-	-
residencial	30	4.431,80	0,40	1.772,72	30	4.431,80	0,40	1.772,72
residencial	31	4.553,59	0,40	1.821,44	31	4.553,59	0,40	1.821,44
terciario	32	2.610,00	0,50	1.305,00	32	2.610,00	0,50	1.305,00
residencial	33	15.959,50	0,40	6.383,80	33	15.959,50	0,40	6.383,80
residencial	34	11.505,96	0,40	4.602,38	34	11.505,96	0,40	4.602,38
residencial	35	17.908,59	0,40	7.163,44	35	17.908,59	0,40	7.163,44
residencial	36	12.438,56	0,40	4.975,42	36	12.438,56	0,40	4.975,42
equipamiento	37	820,30	-	-	37	820,30	-	-
residencial	38	1.030,90	0,40	412,36	38	1.030,90	0,40	412,36

DOCUMENTO APROBADO
 POR EL PLENO JUNIO 2008
 DE FECHA
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 10 del Secretario. **BD**

residencial	39	8.990,12	0,40	3.596,05	39	8.990,12	0,40	3.596,05
residencial	40	1.636,63	0,40	654,65	40	1.636,63	0,40	654,65
residencial	41	3.997,04	0,40	1.598,82	41	3.997,04	0,40	1.598,82
equipamiento	42	2.193,96		-	42	2.193,96		-
residencial	43	4.380,32	0,40	1.752,13	43	4.380,32	0,40	1.752,13
equipamiento	44	1.752,59		-	44	1.752,59		-
residencial	45	17.321,91	0,40	6.928,76	45	20.729,92	0,40	8.291,97
residencial	46	7.488,85	0,40	2.995,54	46	7.488,85	0,40	2.995,54
residencial	47	3.249,77	0,40	1.299,91	47	3.249,77	0,40	1.299,91
residencial	48	2.168,61	0,40	867,44	48	2.168,61	0,40	867,44
equipamiento	49	19.027,77		-	49	19.027,77		-
terciario	51	3.870,43	0,50	1.935,22				

TOTAL 365.546,62 **132.279,93** 365.084,20 **131.707,92**

lucrativas	327.972,70			327.510,28		
equipamiento	37.573,92			37.573,92		
zonas verdes	34.288,83			34.751,25		
viario local	78.909,03			78.909,03		
viario general	28.714,15			28.714,15		
total	507.458,63			507.458,63		

BD

BOGOTÁ - AVILA

SECRETARIA

A. G. JIMENEZ

SECRETARIO

BOGOTÁ

A 6 JUN 2006

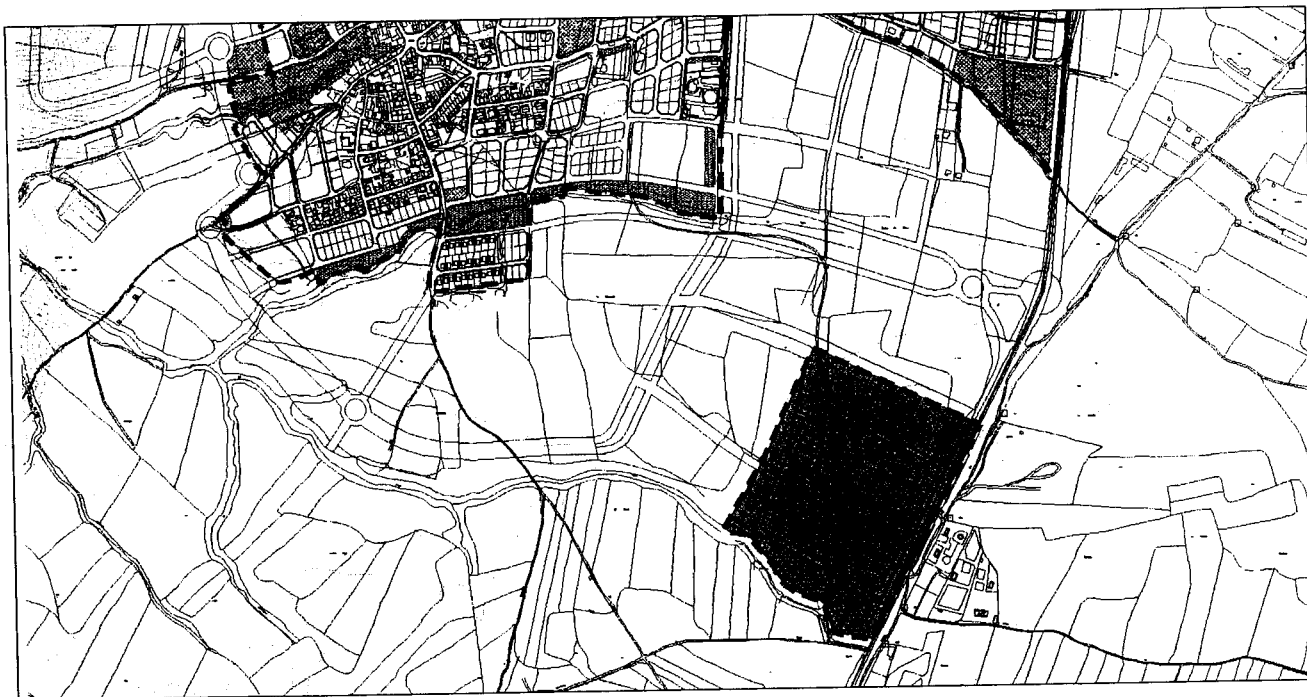
EN SERRANILLOS DEL VALLE

DE FECHA 6 JUN 2006

* EN SESION *

**AREA HOMOGÉNEA AH5. POLÍGONO INDUSTRIAL
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	133.715,66 m²	DESCRIPCIÓN: Corresponde al sector 2, industrial, de las NN.SS con parcelas industriales de varios tamaños. Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes: - Industrial - Zonas verdes - Red viaria - Equipamiento
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL	
CLASE DE SUELO:	URBANO	
CATEGORÍAS DE SUELO:	CONSOLIDADO	
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS:	-	
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:		
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	1	
TERCIARIO COMERCIAL	1.417	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.417	
(**) PRECIO DE VENTA LIMITADO		

DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO EN SESION DE FECHA **16 JUN 2006** EN SERRANILLOS DEL VALLE

El Secretario

**AREA HOMOGÉNEA AH5. POLÍGONO INDUSTRIAL
(HOJA 2 DE 2)**

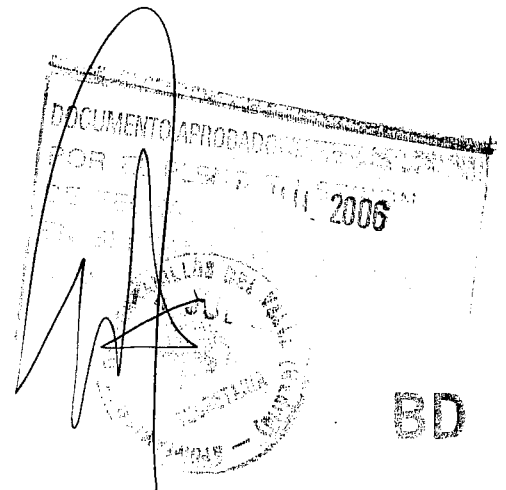
3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c) (*)					42.273,13 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² A.H.)					0,316 m ² /m ²
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	15216,31 m ²	36,00 m ² /100m ² c	15m ² /100m ² c	6.340,97 m ²	SÍ
EQUIPAMIENTO	1.446,02 m ²	3,42 m ² /100m ² c	-		-
SERVICIOS	17403,41 m ²	41,17 m ² /100m ² c	-		-
TOTAL	34065,74 m ²	80,58 m ² /100m ² c	30m ² /100m ² c	12.681,94 m ²	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c) (*)					42.273,13 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² A.H.)					0,316 m ² /m ²
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	15216,31 m ²	36,00 m ² /100m ² c	15m ² /100m ² c	6.340,97 m ²	SÍ
EQUIPAMIENTO	1.446,02 m ²	3,42 m ² /100m ² c	-		-
SERVICIOS	17403,41 m ²	41,17 m ² /100m ² c	-		-
TOTAL	34065,74 m ²	80,58 m ² /100m ² c	30m ² /100m ² c	12.681,94 m ²	SÍ
(*) SEGÚN DESGLOSE ADJUNTO					

Observaciones: la superficie de red general viaria de conexión con los nuevos desarrollos se realiza sobre una parcela municipal, por lo que esta red no precisa ningún mecanismo de obtención.



BD

AREA HOMOGENEA 5

NN SS

PLAN GENERAL

AR5	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana	edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes		15.216,31				15.216,31		
industrial	1	26.706,10	0,40	10.682,44	1	26.706,10	0,80	21.364,88
industrial	2	11.279,16	0,50	5.639,58	2	5.367,19	0,90	4.830,47
industrial	3	3.382,87	0,80	2.706,30	3	3.382,87	1,00	3.382,87
industrial	4	3.398,86	0,80	2.719,09	4	3.398,86	1,00	3.398,86
industrial	5	7.956,83	0,50	3.978,42	5	7.956,83	0,90	7.161,15
industrial	6	4.132,22	0,40	1.652,89	6	4.132,22	0,80	3.305,78
industrial	7	5.270,64	0,50	2.635,32	7	5.270,64	0,90	4.743,58
industrial	8	-	0,50	-	8	5.150,22	0,90	4.635,20
industrial	9	2.719,09	0,80	2.175,27	9	2.719,09	1,00	2.719,09
industrial	10	2.703,10	0,80	2.162,48	10	2.703,10	1,00	2.703,10
industrial	11	7.921,35	0,50	3.960,68	11	7.921,35	0,90	7.129,22
industrial	12	7.921,35	0,50	3.960,68	12	7.921,35	0,90	7.129,22
equipamiento	13	1.446,02		-	13	1.446,02		-

TOTAL

42.273,13

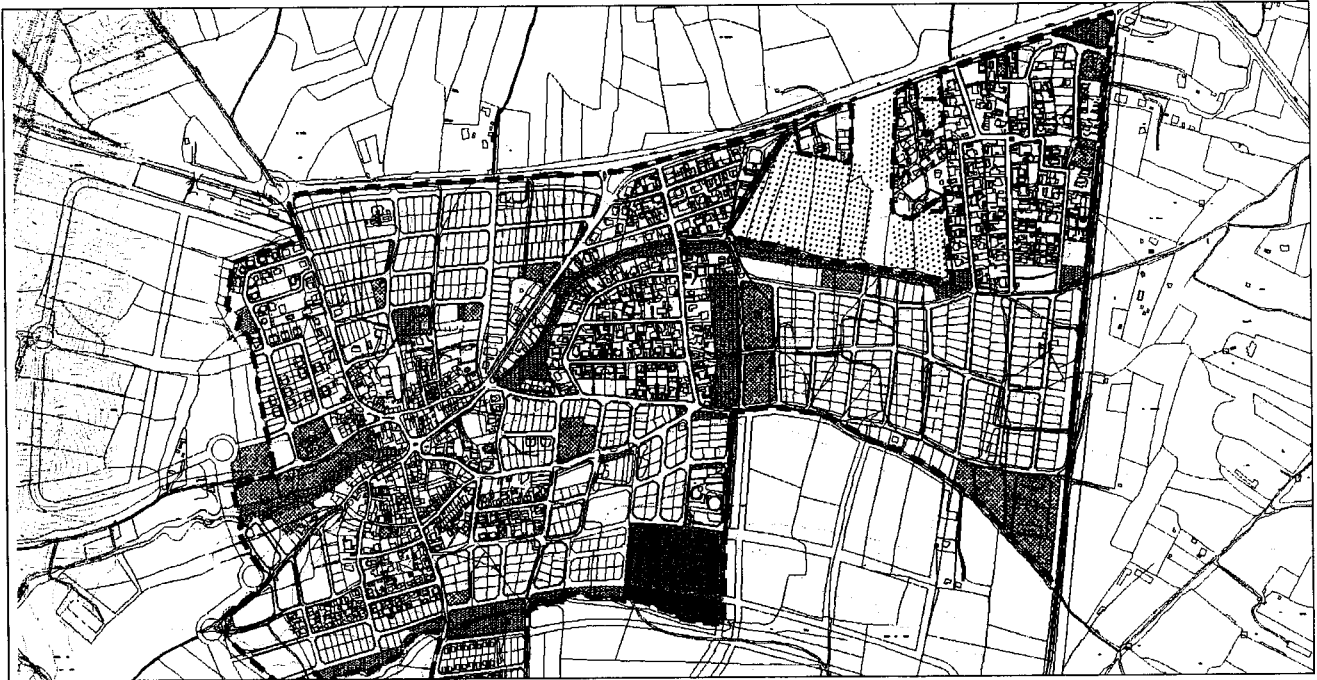
72.503,40

lucrativas	83.391,57			82.629,82	
equipamiento	1.446,02			1.446,02	
zonas verdes	15.216,31			15.216,31	
viario local	17.403,41			17.403,41	
viario general	16.258,35			17.020,10	
total	133.715,66			133.715,66	

* * * * *
 DE FECHA 16 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL V
 A LAS 10:00 HORAS
 Secretario,
 ANUNTAMIENTO DE... (Madrid)
 * * * * *

**AREA HOMOGÉNEA AH6. ARROYO DEL HUERTO
(HOJA 1 DE 2)**

1.- PLANO DE LOCALIZACIÓN



2. CARACTERÍSTICAS GENERALES:

SUPERFICIE DEL AREA HOMOGÉNEA	28.163 m2
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
CLASE DE SUELO:	URBANO
CATEGORÍAS DE SUELO:	NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INCLUIDOS:	AA2
USOS PORMENORIZADOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1
VIVIENDA DE PROMOCIÓN MUNICIPAL (**)	0.70
(**) PRECIO DE VENTA LIMITADO	

DESCRIPCIÓN:

Corresponde al ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA2, para la implantación de vivienda multifamiliar de baja densidad con viviendas de promoción municipal para jóvenes y mayores.

Se limita el área por manzanas completas o límites entre parcelas de tipologías edificatorias heterogéneas.

Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

- Multifamiliar
- Zonas verdes
- Red viaria
- Equipamiento

DOCUMENTO APROBADO
POR EL PLENO EN SESIÓN
DE FECHA 16 JUN 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 16 JUN 2006
El Secretario

BD

**AREA HOMOGÉNEA AH6. ARROYO DEL HUERTO
(HOJA 2 DE 2)**

3. DATOS INICIALES (NORMAS SUBSIDIARIAS)

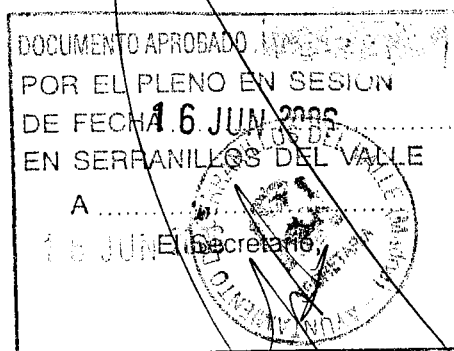
SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c) (*)					0
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² A.H.)					-
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: -					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE					
EQUIPAMIENTO					
SERVICIOS					
TOTAL					

4. DATOS FINALES (PLAN GENERAL)

SUPERFICIE EDIFICADA (m ² c) (*)					11.639 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² cvm/m ² A.H.)					0,390 m ² /m ²
DOTACIÓN REDES PÚBLICAS A ESCALA LOCAL: (*)					
CATEGORÍA	SUPERFICIE EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN EN A.HOMOGÉNEA	DOTACIÓN Art. 36.6 LS	SUPERFICIE Art. 36.6 LS	ALCANCE DOTACIÓN Art. 36.6 LS
ZONA VERDE	1883 m ²	16,18 m ² /100m ² c	15m ² /100m ² c	1.746 m ²	SÍ
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	2276 m ²	19,55 m ² /100m ² c	-	-	-
TOTAL	4159 m²	35,73 m²/100m²c	30m²/100m²c	3.492 m²	SÍ
(*) MÁXIMA ESTABLECIDA EN LA FICHA DEL ÁMBITO					

Observaciones:

- El coeficiente de edificabilidad se refiere a m² del uso global.
- Las redes públicas a obtener se señalan en la ficha urbanística del ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado AA2.



BD

PD

AREA HOMOGENEA 6

NN SS

PLAN GENERAL

AH6	Manzana	m2 de manzana edificabilidad	m2 construidos	Manzana	m2 de manzana edificabilidad	m2 construidos
zonas verdes					4.213,00	
equipamiento					3.495,00	
residencial	1			1	13.796,07	11.639,00

TOTAL

11.639,00

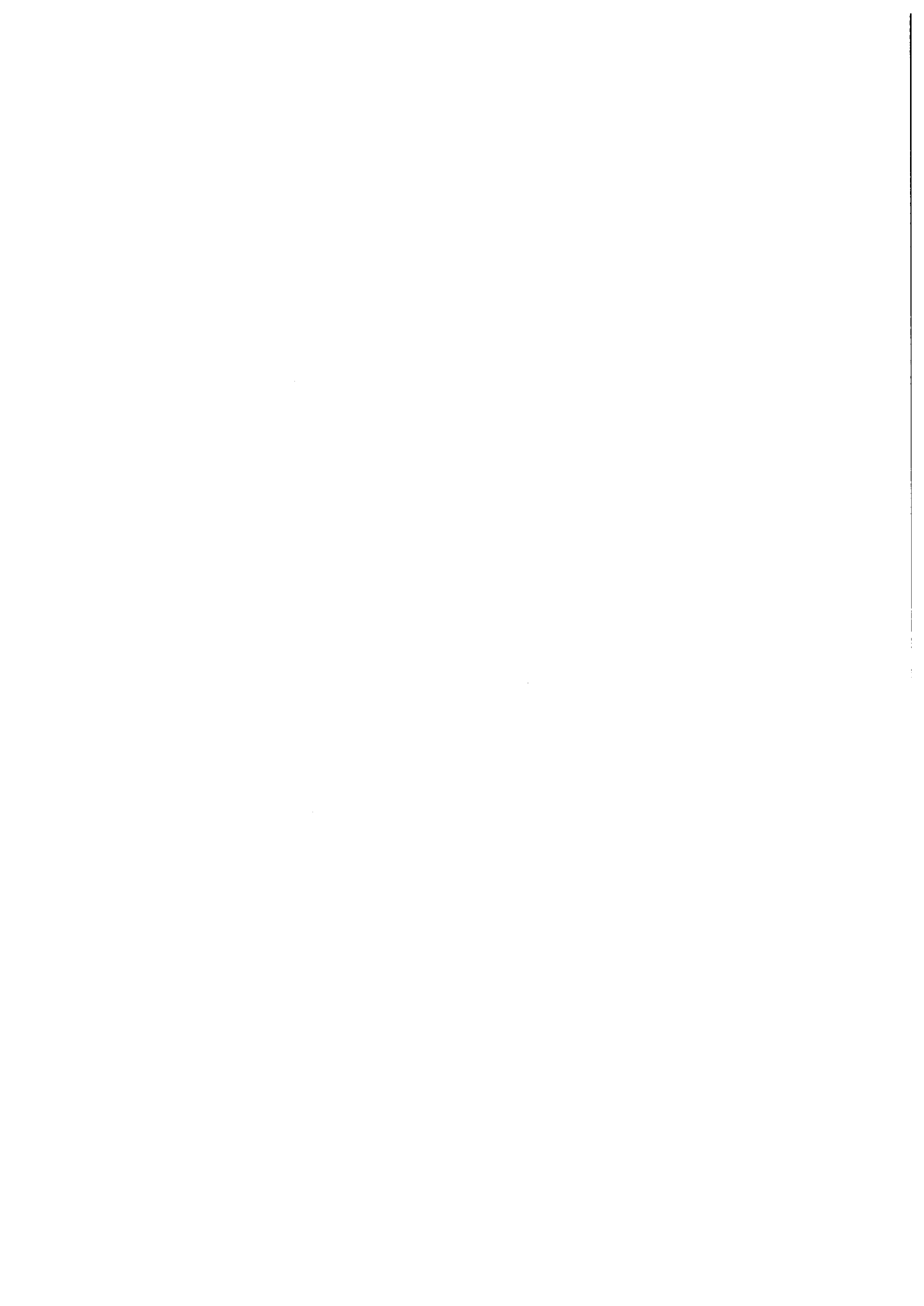
lucrativas				13.796,07		
equipamiento				3.495,00		
zonas verdes				4.213,00		
viario local				2.603,27		
viario general				4.056,00		
total				28.163,34		

DOCUMENTO PROPIA
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 16 JUN 2008
 EN SENRANQUELOS DEL VALLE
 A 16 JUN 2008
 El Secretario

**FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SINGULAR EN SUELO URBANO
CONSOLIDADO (AS)**

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA **27 FEB 2006**
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A **28 FEB 2006**
El Secretario,
SECRETARIA (Madrini)
SERRANILLOS DEL VALLE

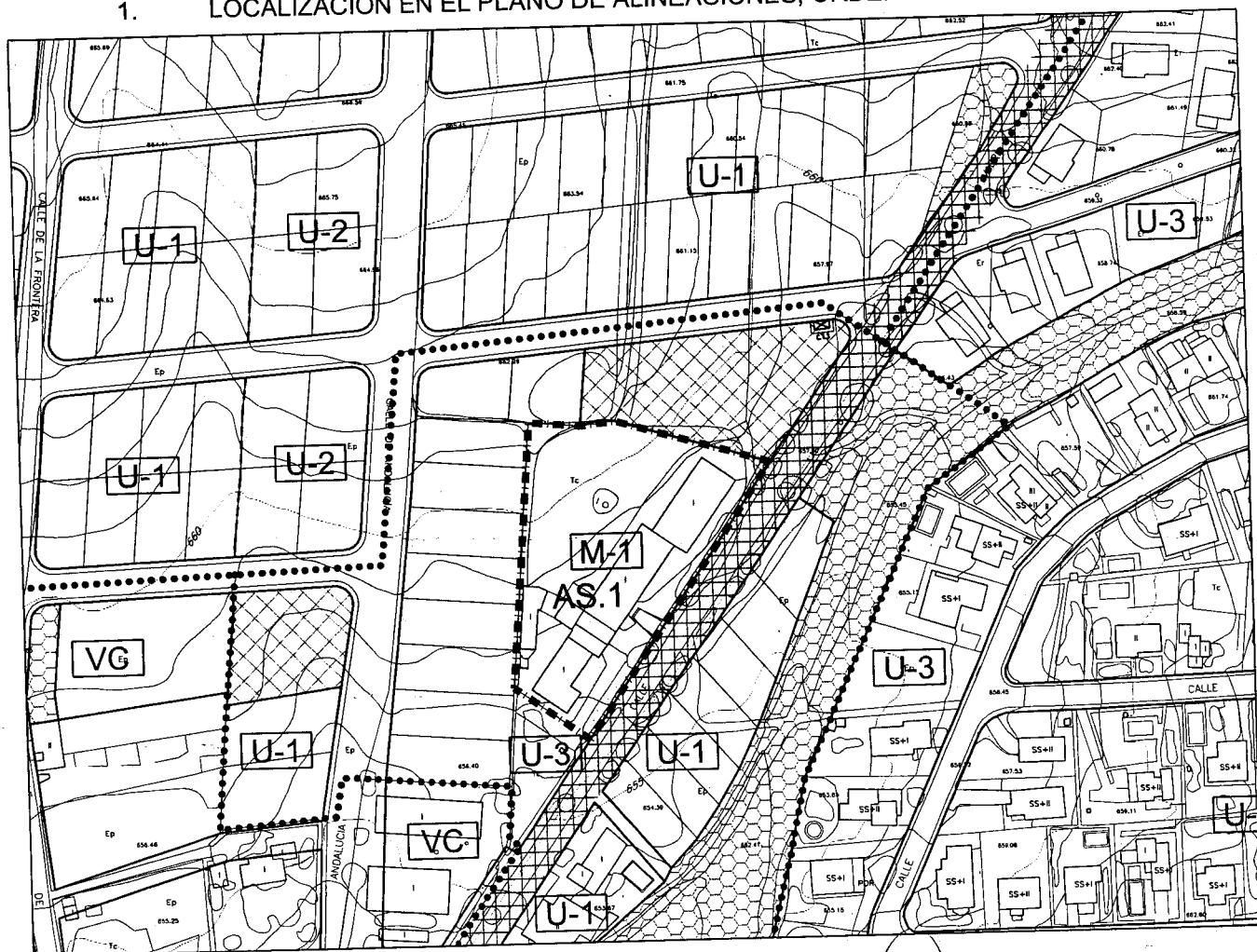
BD



AS.1 CALLE MADRID NORTE

(HOJA 1 DE 3)

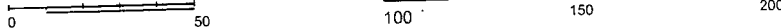
1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



1 ha

DOCUMENTO APLICADO POR EL PLENO EN SESION DE FECHA 16 JUN 2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE A 16 JUN 2006
El Secretario,
BD_N

ESCALA: 1/2.000



AS1. "CALLE MADRID NORTE"
(HOJA 2 DE 3)

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	3.956	3. OBJETIVOS: - Ordenación mediante estudio de detalle de una parcela que por su topografía y ubicación así lo requiere. - Sustitución de usos industriales en casco urbano por residenciales.
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	AH 2	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	El derivado de la aplicación de la ordenanza	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	28	

4. USOS:

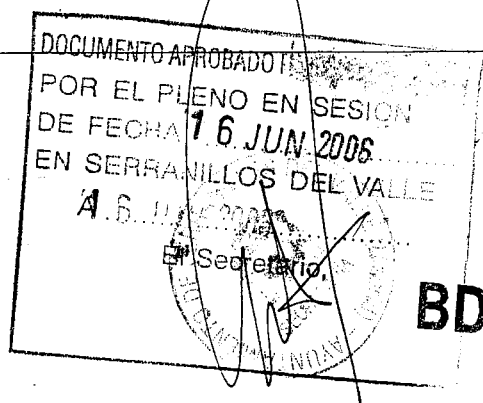
USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO
MULTIFAMILIAR AISLADA	M.1

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²)				
USOS / NIVELES	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	TOTAL
RED LOCAL	--	--	--	--

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales.



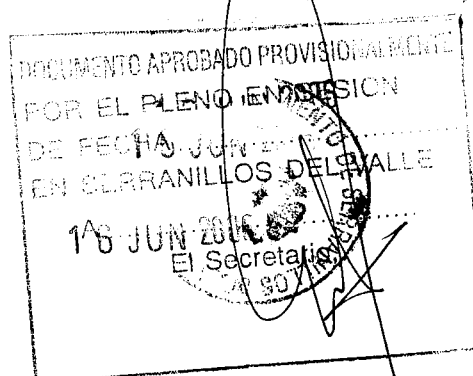
**AS1. "CALLE MADRID NORTE"
(HOJA 3 DE 3)**

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

- La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m² construidos.

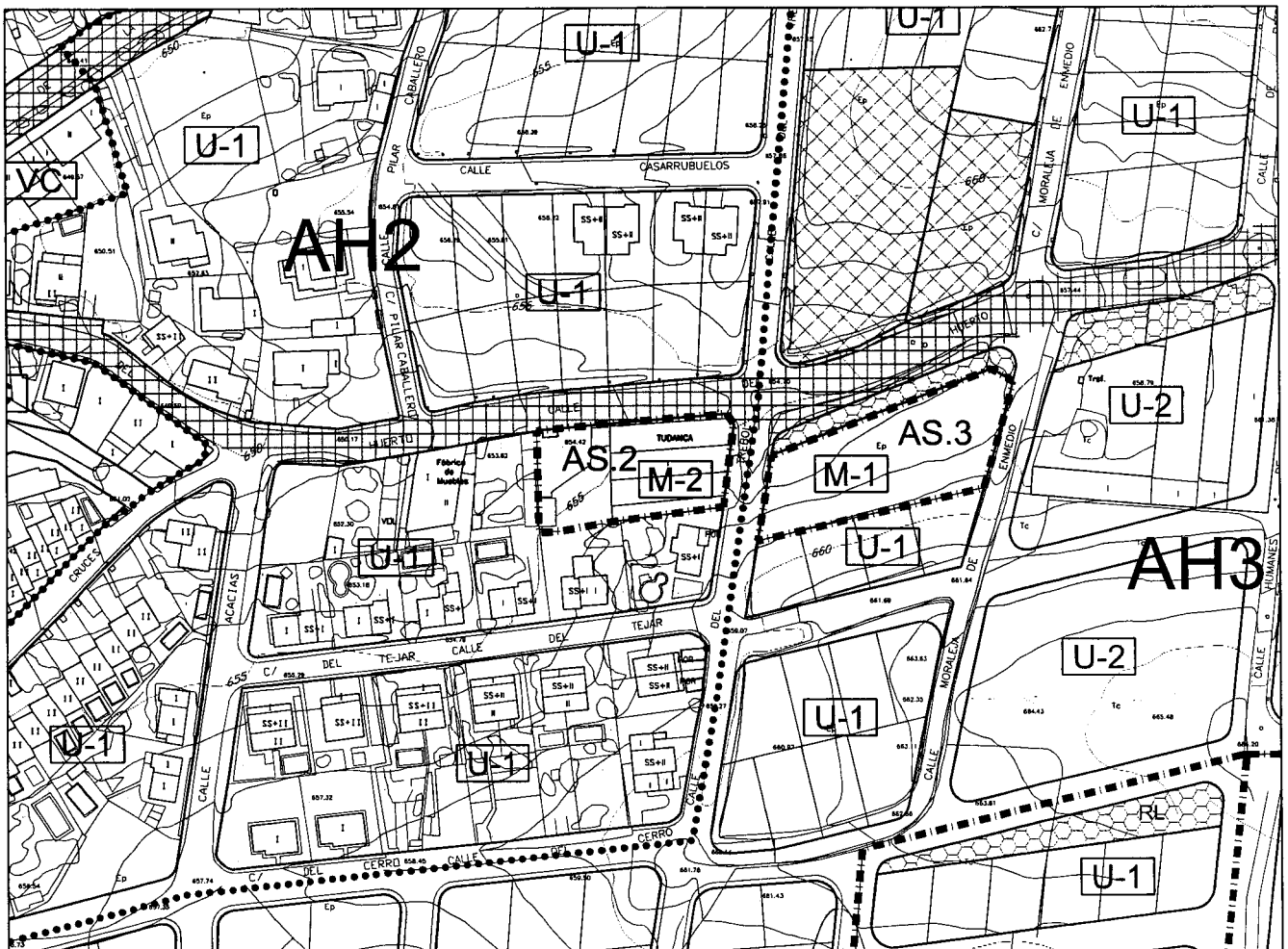


BD

AS.2 CALLE DEL TRÉBOL

(HOJA 1 DE 3)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN

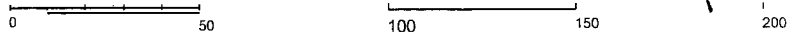


1 ha

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 16 JUNI 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 16 JUNI 2006
E. Secretario,

BD

ESCALA: 1/2.000



AS2. "CALLE DEL TREBOL"
(HOJA 2 DE 3)

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m ²)	1.407	3. OBJETIVOS: - Creación de una zona residencial con plantas bajas comerciales y traslado de uso industrial existente fuera del centro urbano.
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	AH 3	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	El derivado de la aplicación de la ordenanza	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	12	

4. USOS:

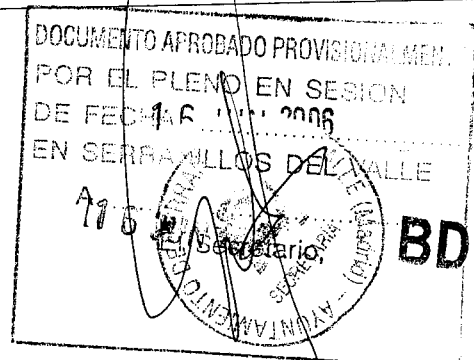
USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO
MULTIFAMILIAR AISLADA	M

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²)				
USOS \ NIVELES	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	TOTAL
RED LOCAL	--	--	--	--

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales.



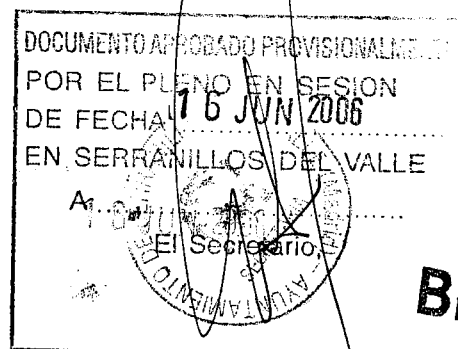
**AS2. "CALLE DEL TREBOL"
(HOJA 3 DE 3)**

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN. ESTUDIO DE DETALLE

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

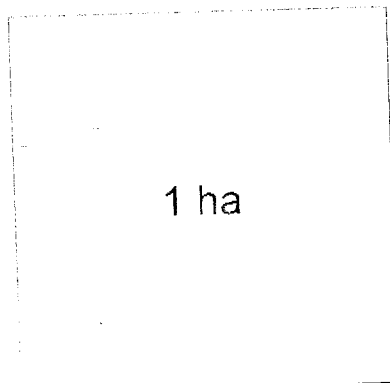
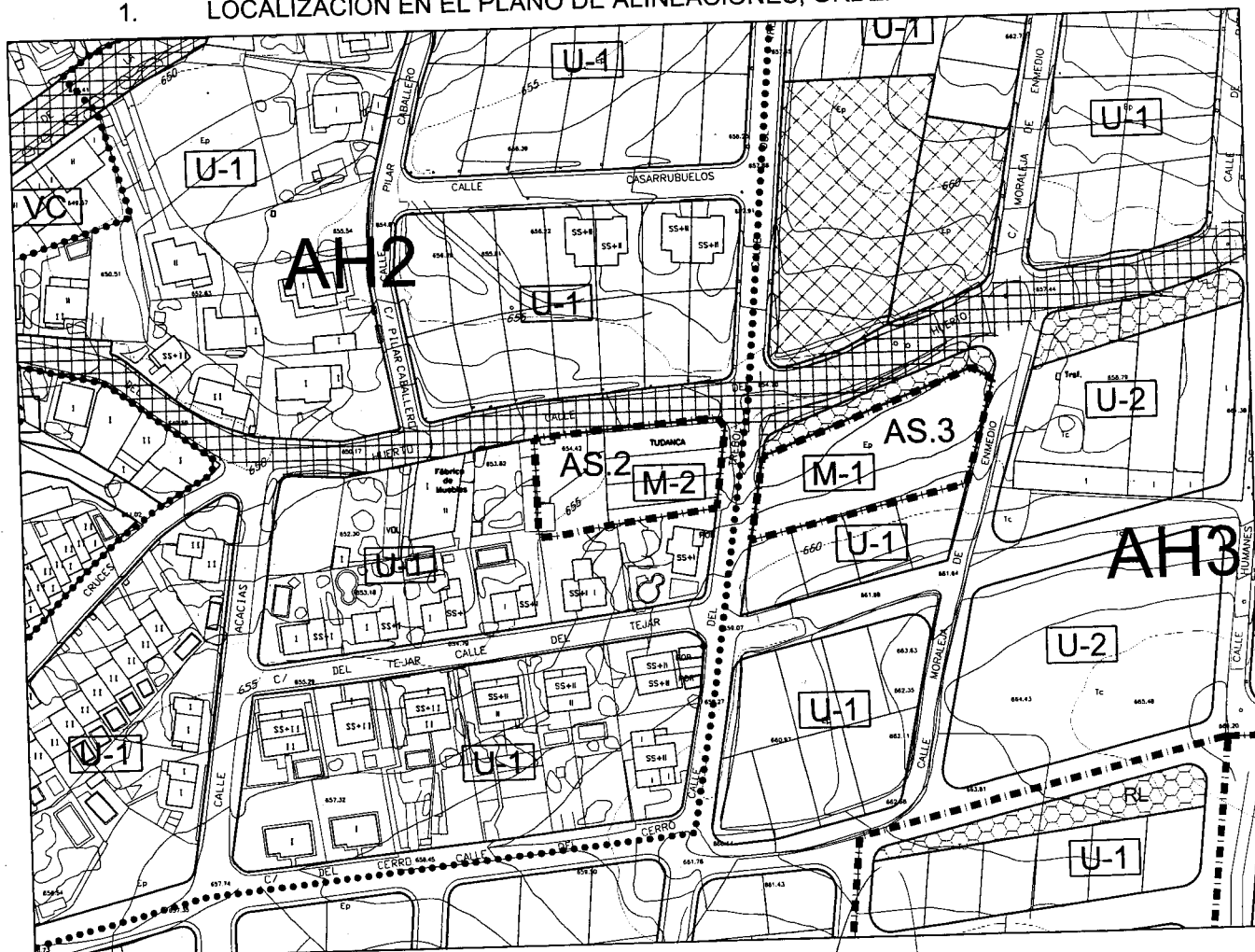
- La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m² construidos.



AS.3 CALLE MORALEJA DE ENMEDIO

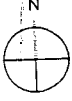
(HOJA 1 DE 3)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN

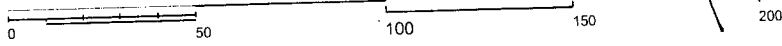


DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
 POR EL PLENO EN SESION
 DE FECHA 06 JUN 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 10 JUN 2006
 El Secretario

BD



ESCALA: 1/2.000



**AS3. "CALLE MORALEJA DE ENMEDIO"
(HOJA 2 DE 3)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	2.162	3. OBJETIVOS: - Ordenación mediante estudio de detalle de una parcela que por su ubicación así lo requiere.
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	AH 3	
COEFICIENTE DE EDFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN SINGULAR	El derivado de la aplicación de la ordenanza	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	14	

4. USOS:

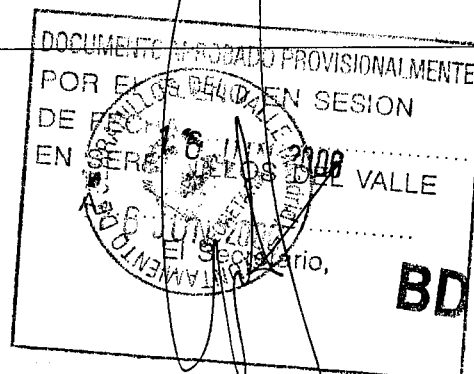
USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO
MULTIFAMILIAR AISLADA	M.1

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²)				
USOS \ NIVELES	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	TOTAL
RED LOCAL	--	--	--	--

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales.



**AS3. "CALLE MADRID NORTE"
(HOJA 3 DE 3)**

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

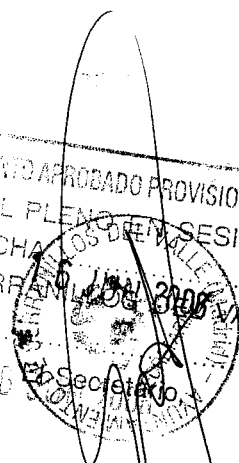
8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

- La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m² construidos.
- El estudio de detalle fijará la obligatoriedad de reservar una amplia franja de zona verde arbolada entre las distintas tipologías edificatorias de la manzana.



**FICHAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO (AA)**

... APROBADO PROVISIONALMENTE
... EL PLENARIO DE SESION
... DE FECHA ... VALLE
... EN SERRAVALLE
A ... VALLE
15 de Septiembre
El Secretario

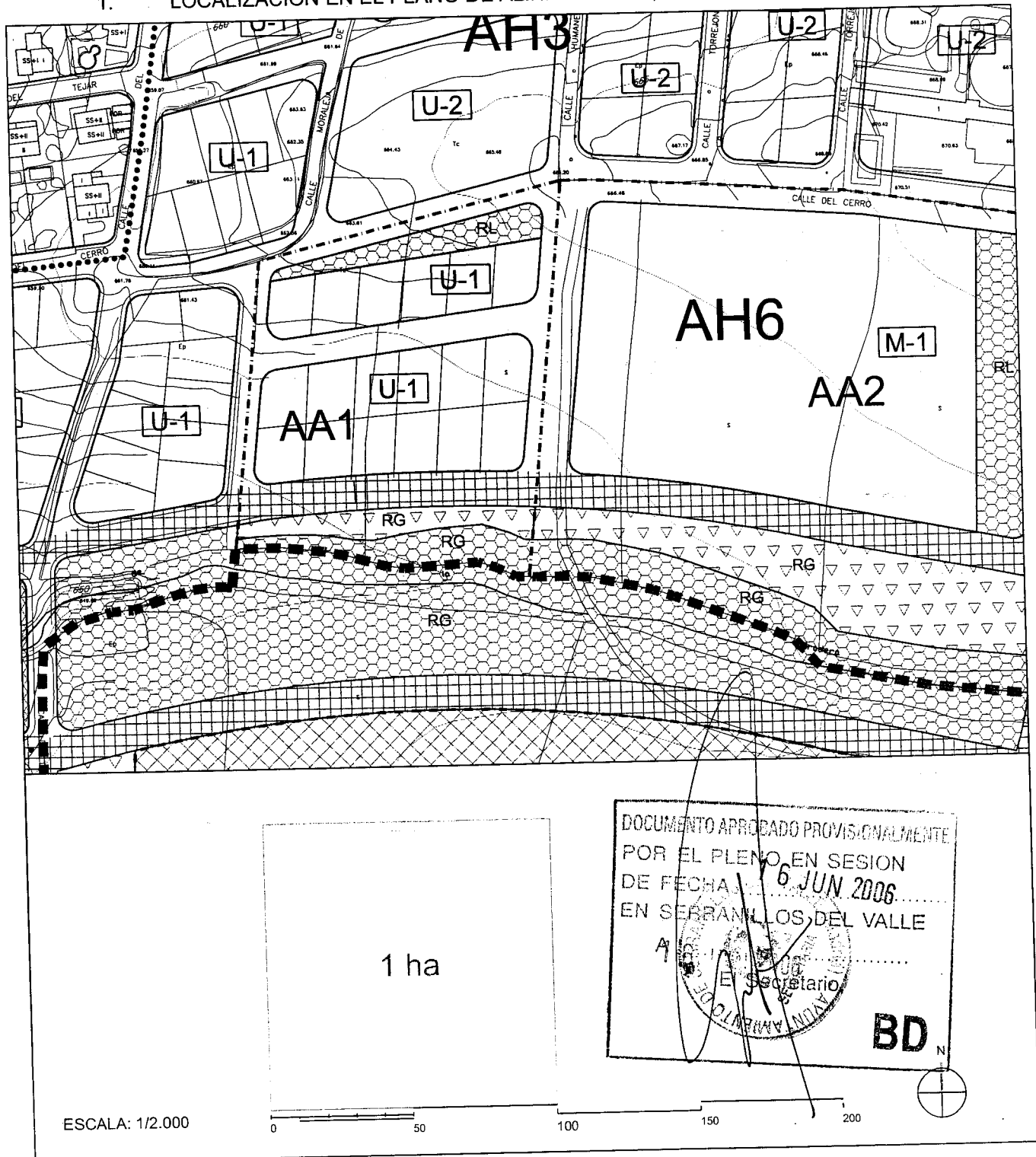


BD

AA1 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO) CALLE DEL CERRO

(HOJA 1 DE 3)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**AA1. "CALLE DEL CERRO"
(HOJA 2 DE 3)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	12.100	3. OBJETIVOS: Completar la trama sureste del suelo urbano y obtención de un espacio libre de uso público en la zona sur junto al arroyo del Huerto.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	12.100	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH3	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	0,303	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	0,303	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	16	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	3.632	

4. USOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA HOMOGÉNEA)	U	1

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²)				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	TOTAL
RED LOCAL	550	1.334		1.884
RED GENERAL	920	1.100	1.200	3.220

El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

16 JUN 2006

BD

**AA1. "CALLE DEL CERRO"
(HOJA 3 DE 3)**

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Contaminación acústica y vibratoria:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que sean necesarias, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados".

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

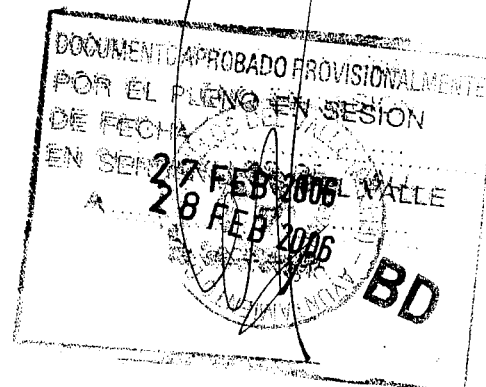
Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Se redactará Convenio Urbanístico donde se recojan las condiciones particulares de desarrollo del ámbito.

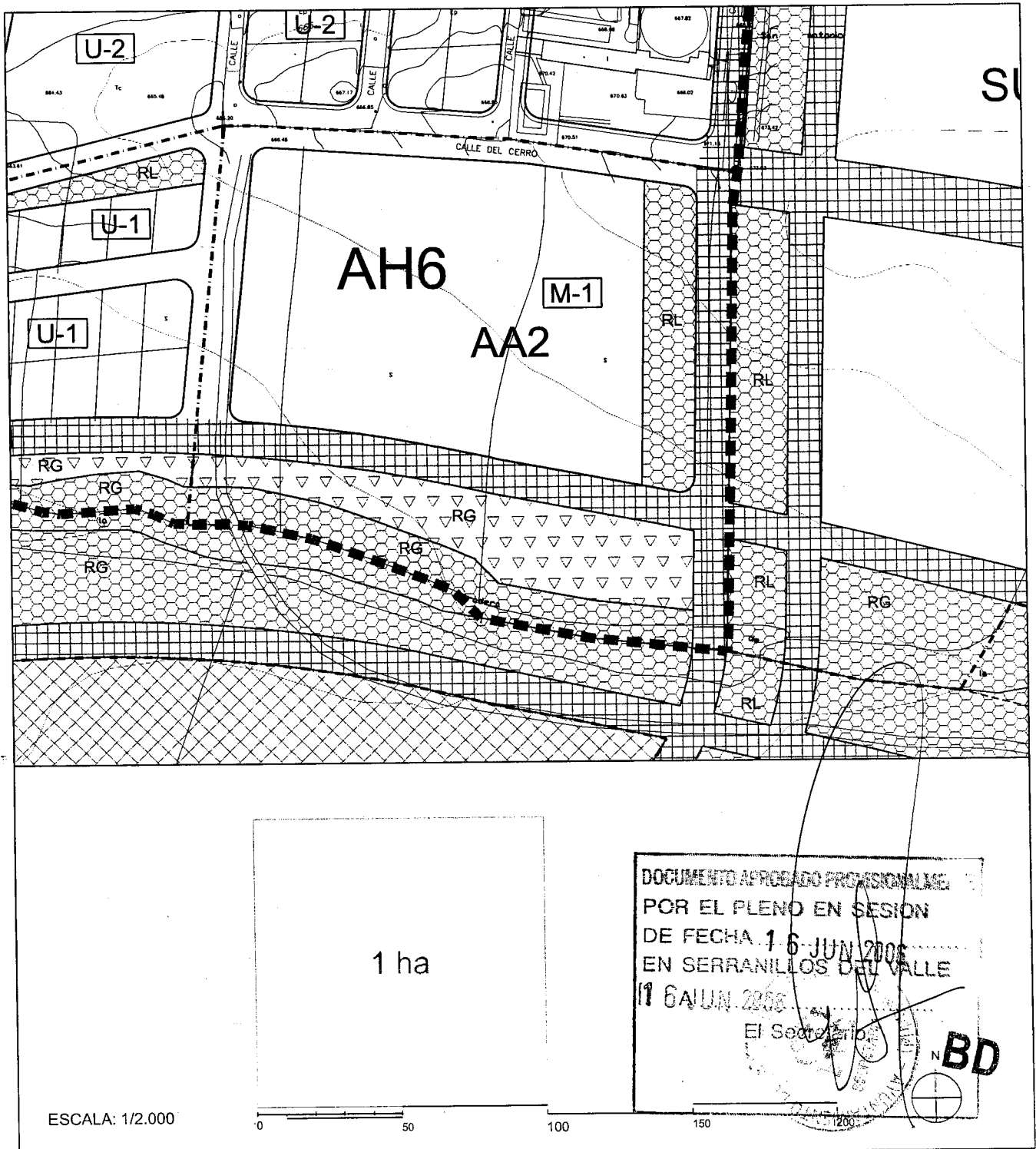
La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m² construidos.



AA2 (ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO) ARROYO DEL HUERTO

(HOJA 1 DE 3)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**AA2. "ARROYO DEL HUERTO"
(HOJA 2 DE 3)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	28.163	3. OBJETIVOS: Completar la trama urbana entre la calle del Cerro y el arroyo del Huerto y obtención de un espacio libre de uso público en la zona sur junto al arroyo.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	28.163	
ÁREA HOMOGÉNEA EN LA QUE SE UBICA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	AH6	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁREA HOMOGÉNEA	0,390	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	0,390	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS	120	
Nº DE VIVIENDAS SUJETAS A PROMOCIÓN MUNICIPAL	40	
SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA	11.639	

4. USOGLOBAL: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

USOS PORMENORIZADOS	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
MULTIFAMILIAR AISLADA LIBRE	M. 1º	1
MULTIFAMILIAR SUJETA A PROMOCIÓN MUNICIPAL	M. 1º	0,7

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²)				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	TOTAL
NIVELES				
RED LOCAL	1.883	2.276		4.159
RED GENERAL	2.330	3.495	4.056	9.881

El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

DOCUMENTO
POR EL PLANO
DE SERVICIO EN LA EJECUCIÓN DE
INFRAESTRUCTURAS
10 JUL 2008
El Sec.
BD

**AA2. "ARROYO DEL HUERTO"
(HOJA 3 DE 3)**

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	ESTUDIO DE DETALLE. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Contaminación acústica y vibratoria:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que sean necesarias, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados"

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

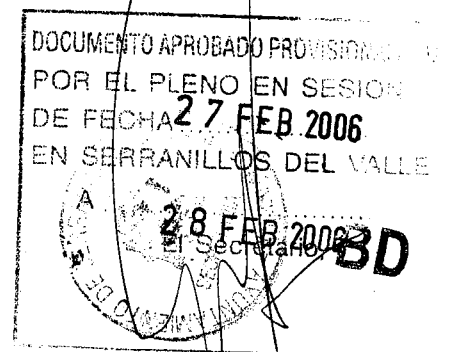
Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Se redactará Convenio Urbanístico donde se recojan las condiciones particulares de desarrollo del ámbito.

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1,5 plazas por vivienda y/o 100 m² construidos.



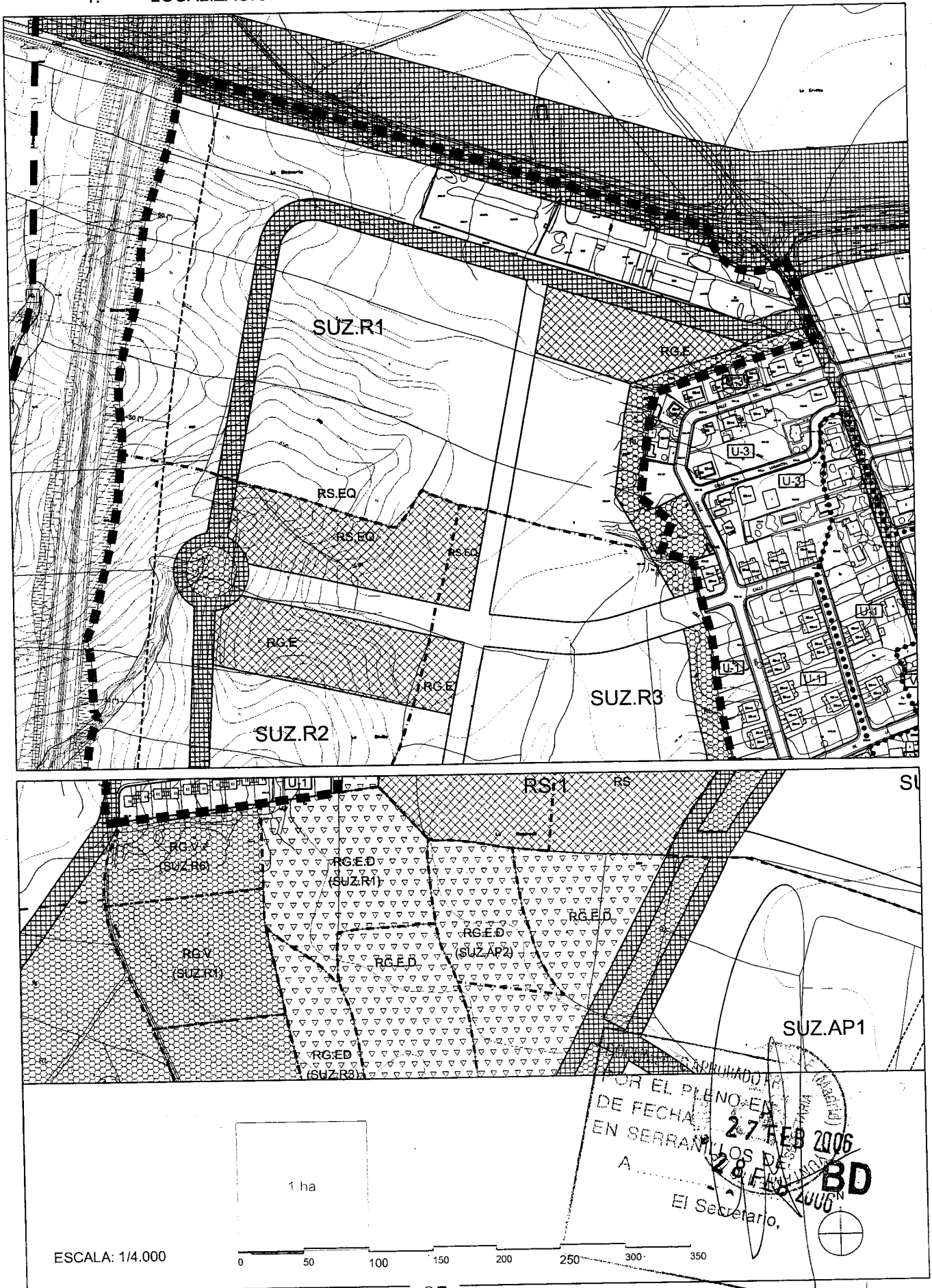
FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUZ)

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SEREFANILLOS DEL
A 28 FEB 2006
EN BARRIO NO. 30
BD

SUZ.R1 LA DIEZ MARÍA

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**SUZ R1. "LA DIEZMARIA"
(HOJA 2 DE 5)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	123.494
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²) (*)	34.058
TOTAL:	157.552
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	13
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	205
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 37% **	
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	22.211
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	52
* APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL AMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS.	
** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	

3. OBJETIVOS:

- Ubicación de usos alternativos al residencial en los márgenes de la carretera M-404 y la autopista A-41.

- Solución adecuada de transición entre los nuevos suelos urbanizables y el borde este del suelo urbano existente.

(*) Redes Exteriores Adscritas:
- Red general zona verde: 11.400,08 m²
- Red general equipamiento: 13.657,92 m²
- Red supramunicipal: 9.000 m².

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0.70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	11.703	20.079	13.695	--
RED SUPRAMUNICIPAL	9.000 ***			
* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS.				
** A FIJAR EN PLAN PARCIAL El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.				
*** La superficie de red supramunicipal exterior adscrita al sector a obtener en las bolsas de suelo denominadas RS1 (al sur del arroyo de la Pradera) y/o RS2 (en el sector SR6).				

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
EN SERRANILLOS DEL VALLE
El Secretario

**SUZ R1. "LA DIEZMARIA"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
 La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- Medidas correctoras: Implantar las edificaciones de usos terciarios de modo longitudinal y paralelas a la A-41 de tal forma que se optimice el efecto atenuador por apantallamiento a los sectores residenciales de segunda línea.
- Otras medidas: los equipamientos podrán ser Tipo III en toda la parcela y hasta de Tipo II en aquella franja que se ubique detrás de la isófona de 45dBA Noche (10m del límite de la parcela frente a la Ronda Oeste, Tramo 1)
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes a los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados".

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

EL PLANO, PROYECTO Y ACTIVIDADES QUE ASÍ ESTABLEZCA LA LEY 2/2002 DE 19 DE JUNIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, Y LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA. DEBERÁN CONSIDERARSE LAS PARTICULARIDADES EN LA APLICACIÓN DE LA LEY EN LO REFERENTE A PROYECTOS Y ACTIVIDADES AFECTADAS POR LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES DECLARADOS "ESPACIOS NATURALES DECLARADOS".

EN SERRANILLOS DEL VALLE
 EL SECREARIO DEL PLENARIO
 27 FEB 2006
 28 FEB 2006
 BD

**SUZ R1. "LA DIEZMARIA"
(HOJA 4 DE 5)**

El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

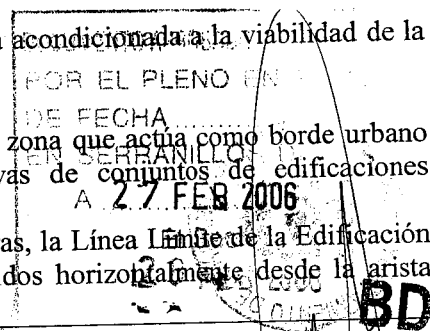
Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros. En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.
- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

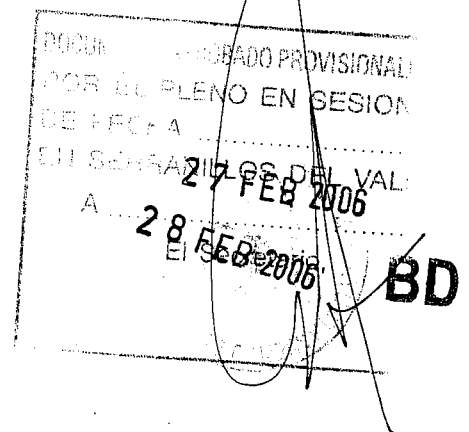
Otras condiciones:

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- En cumplimiento de art. 84 del reglamento General de Carreteras, la Línea Límite de la Edificación en la autopista de Toledo A-41 se situará a 50 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.



**SUZ R1. "LA DIEZMARIA"
(HOJA 5 DE 5)**

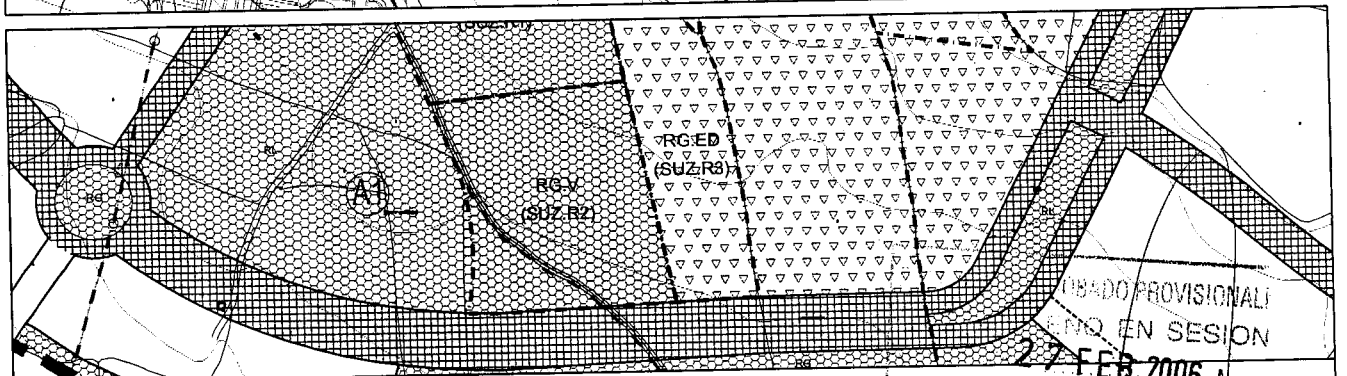
- Deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hacia el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.
- La red general viaria se complementará con el sobreebanco necesario para la incorporación de un carril específico para bicicletas.
- Como mínimo, el 40 % de la superficie incluida dentro de la red de espacios libres/zonas verdes no podrá ir solada o cubierta de elementos impermeables que impidan la recarga natural del acuífero terciario presente en el subsuelo.



SUZ.R2 CAMINO DE BATRES

(HOJA 1 DE 4)

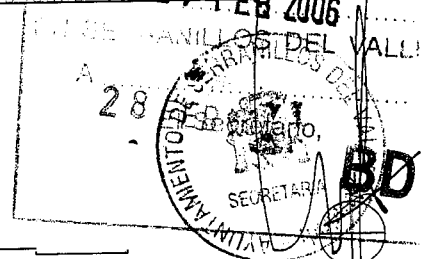
1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



ESCALA: 1/4.000



1 ha



SUZ R2. "CAMINO DE BATRES"
(HOJA 2 DE 5)

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	120.804
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	11.400
TOTAL:	132.204
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	14
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	185
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 38% **	
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	18.637
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	44
* APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS	
** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	

3. OBJETIVOS:

- Ubicación de usos alternativos al residencial en los márgenes de la autopista A-41.
 - Obtención de una red pública de equipamiento en los nuevos desarrollos del este.
- (*) Redes Exteriores Adscritas:
- Red general zona verde: 11.400 m².

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0.70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES	**	**	**	--
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	17.773	11.200	13.035	--
RED SUPRAMUNICIPAL	0	8.000	**	0

* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS.
** A FIJAR EN PLAN PARCIAL
El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

EL PLANO EN SESION DE FECHA 11/11/2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE
A
El Secretario,

**SUZ R2. "CAMINO DE BATRES"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- Medidas correctoras: Implantar las edificaciones de usos terciarios de modo longitudinal y paralelas a la A-41 de tal forma que se optimice el efecto atenuador por apantallamiento a los sectores residenciales de segunda línea.
- Otras medidas: los equipamientos podrán ser Tipo III en toda la parcela y hasta de Tipo I en aquella franja que se ubique detrás de la isófona de 40dBA Noche (ver Plano de isófonas de afección por fuentes externas, periodo Noche a 4,0m).
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

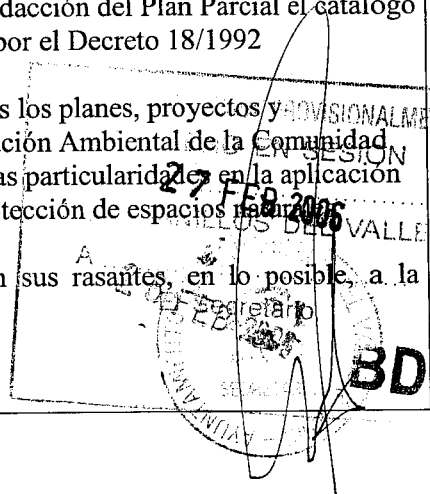
Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados"

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.



SUZ R2. "CAMINO DE BATRES"
(HOJA 4 DE 5)

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas
Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas
Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros. En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.
- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará acondicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

Otras condiciones:

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- En cumplimiento de art. 84 del reglamento General de Carreteras, la Línea Límite de la Edificación en la autopista de Toledo A-41 se situará a 50 metros, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.
- Deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hasta el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.
- La red general viaria se complementará con el sobrecancho necesario para la incorporación de un carril específico para bicicletas.

DOCUMENTO
EN SERRANILLOS DEL VALLE
El Secretario. **BD**

**SUZ R2. "CAMINO DE BATRES"
(HOJA 5 DE 5)**

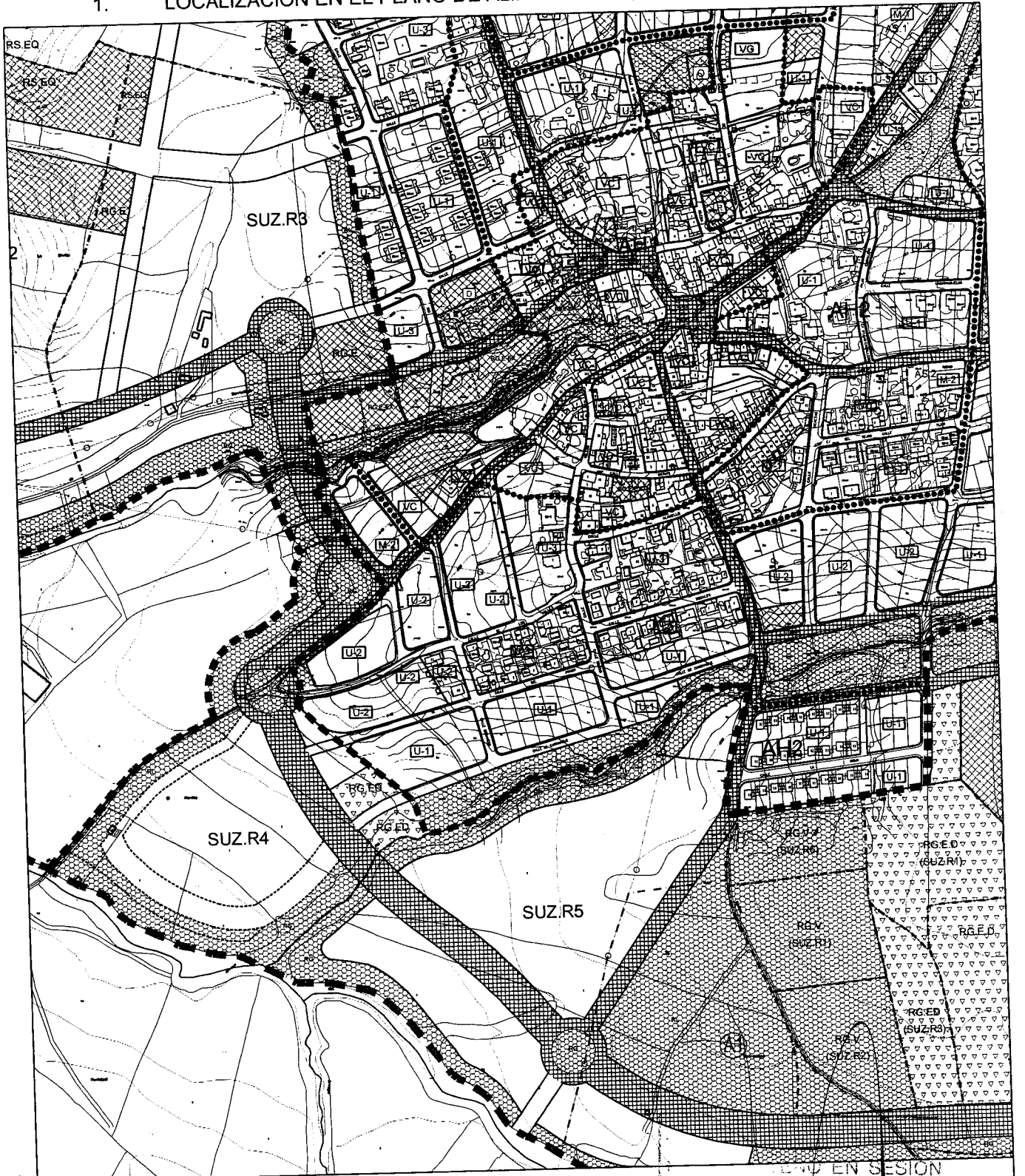
- Como mínimo, el 40 % de la superficie incluida dentro de la red de espacios libres/zonas verdes no podrá ir solada o cubierta de elementos impermeables que impidan la recarga natural del acuífero terciario presente en el subsuelo.
- Se reservará como espacio libre o zona verde una franja de protección de cauces de, al menos, una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida. Dicha superficie formará parte de la red local de espacios libres.

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO EN SESION
28 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
27 FEB 2006
- El Secretario
BD

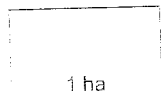
SUZ.R3 LA OLIVILLA

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



ESCALA: 1/5.000



0 50 100 150 200 250 300 350

END EN SESION
DE 27 FEB 2006
EN 28 FEB 2006
SERRANILLOS DEL VALLE
BD

**SUZ R3. "LA OLIVILLA"
(HOJA 2 DE 5)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	87.418
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	11.450
TOTAL:	98.868
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	18
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	178
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 41% **	
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	13.938
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	33
* APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL AMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS	
** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	

3. OBJETIVOS:

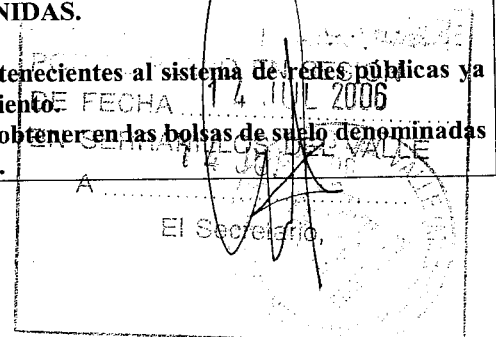
- Dar continuidad a los viarios del borde oeste del suelo urbano existente.
 - Integración de las zonas de arroyo del sector como redes de espacios libres de uso publico.
- (*) Redes Exteriores Adscritas:
- Red general equipamiento: 7.636,45 m²
- Red supramunicipal: 3.813,55 m².

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0.70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	7.066	13.110	10.340	--
RED SUPRAMUNICIPAL	5.700 ***			
* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS.				
** A FIJAR EN PLAN PARCIAL El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.				
*** La superficie de red supramunicipal exterior adscrita al sector a obtener en las bolsas de suelo denominadas RS1 (al sur del arroyo de la Pradera) y/o RS2 (en el sector SR6).				



**SUZ R3. "LA OLIVILLA"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
 La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados

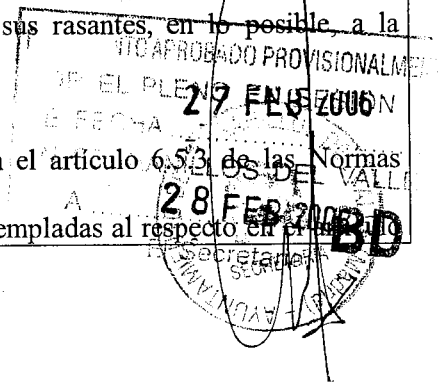
Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.53 de las Normas Urbanísticas.

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 6.53 de las Normas Urbanísticas.



**SUZ R3. "LA OLIVILLA"
(HOJA 4 DE 5)**

7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.

- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.

- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.

- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.

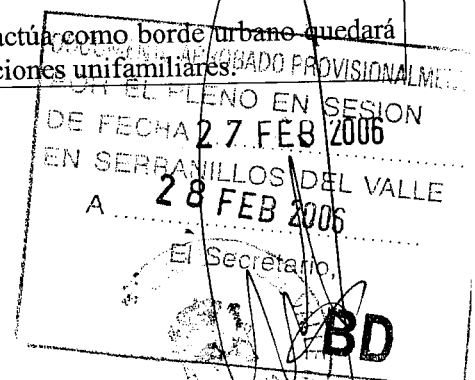
En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.

- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará acondicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

Otras condiciones:

- Deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hacia el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.



SUZ R3. "LA OLIVILLA"
(HOJA 5 DE 5)

- La red general viaria se complementará con el sobreaño necesario para la incorporación de un carril específico para bicicletas.
- Como mínimo, el 40 % de la superficie incluida dentro de la red de espacios libres/zonas verdes no podrá ir solada o cubierta de elementos impermeables que impidan la recarga natural del acuífero terciario presente en el subsuelo.
- Se reservará como espacio libre o zona verde una franja de protección de cauces de, al menos, una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida. Dicha superficie formará parte de la red local de espacios libres.

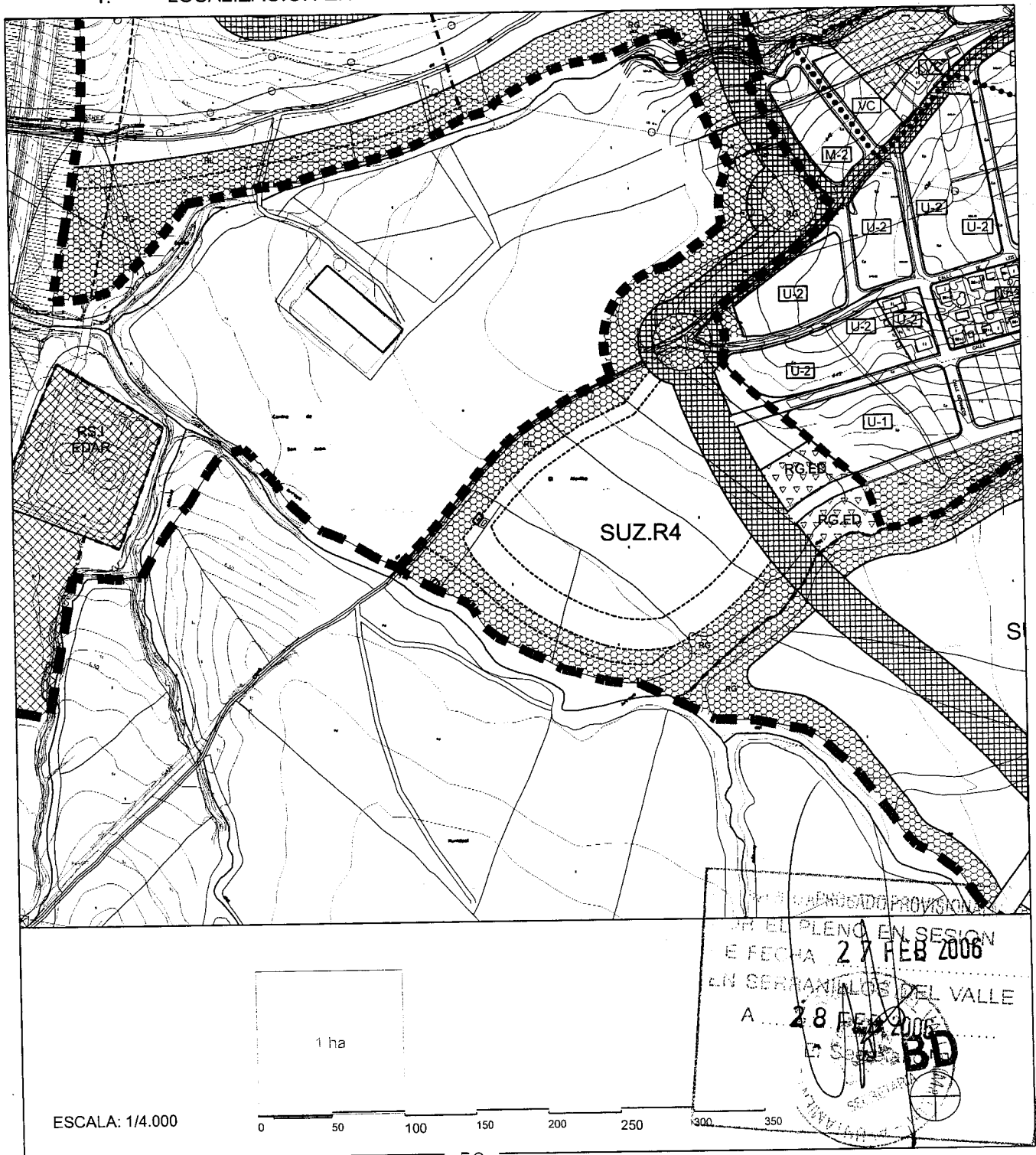
DECRETADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006
El Secretario

BD

SUZ.R4 CAMINO DE SAN JUAN

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**SUZ R4. "CAMINO DE SAN JUAN"
(HOJA 2 DE 4)**

2. CARACTERÍSTICAS:

3. OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	55.316	- Cierre natural del suelo urbano actual por el suroeste hasta el arroyo del Prado Bajo.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	3.300	
TOTAL:	58.616	- Continuidad del viario del suelo urbano.
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27	
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	18	(*) Redes Exteriores Adscritas: - Red supramunicipal: 3.300 m ² .
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	106	
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 41% **		
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	8.263	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	19	
* APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS ** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL		

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0.70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	10.436	4.962	11.427	--
RED SUPRAMUNICIPAL	3.300 ***			
* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS. ** A FIJAR EN PLAN PARCIAL El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento. *** La superficie de red supramunicipal exterior adscrita al sector a obtener en las bolsas de suelo denominadas RS1 (al sur del arroyo de la Pradera) y/o RS2 (en el sector SR6).				

EN SESION
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 10 de Julio del 2006
 Secretario

**SUZ R4. "CAMINO DE SAN JUAN"
(HOJA 3 DE 4)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados"

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán topografía del terreno existente.

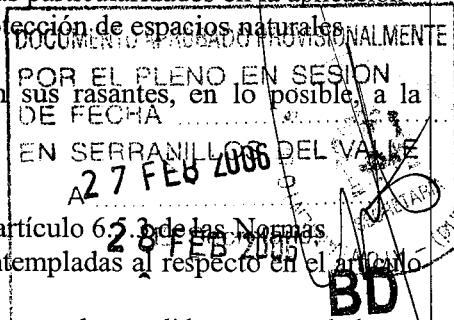
Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

- El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.2 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas



SUZ R4. "CAMINO DE SAN JUAN"
(HOJA 4 DE 4)

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas
Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros. En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.
- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará acondicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

Otras condiciones:

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- Deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hacia el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.
- La red general viaria incorporará un carril específico para bicicletas.
- Como mínimo, el 40 % de la superficie incluida dentro de la red de espacios libres/zonas verdes no podrá ir solada o cubierta de elementos impermeables que impidan la recarga natural del acuífero terciario presente en el subsuelo.

BD

**SUZ NS2. "GOLF EL MAZARRÓN"
(HOJA 2 DE 3)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁREA (m²)	927.130
--	----------------

3. OBJETIVO:

Obtención de suelo para la ejecución de equipamiento deportivo extensivo.

4. CONDICIONES DE LOS USOS:

Se admite como uso principal el uso deportivo extensivo, incluyendo el específico de campo de golf, con las instalaciones y edificaciones precisas para su desarrollo. Como usos complementarios del principal se admiten el dotacional y el terciario, considerándose inadecuado el residencial e industrial.

5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

Se establece una superficie máxima construida para los usos admisibles de 18.542 m²c equivalentes a un coeficiente de edificabilidad máximo de 0,02 m²/m².

6. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

En el supuesto de proyectarse la instalación de un Campo de Golf, este equipamiento deportivo queda sometido al Procedimiento Ordinario de Evaluación Ambiental, tal y como se establece en el punto 97 del Anexo II de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. Los requerimientos hídricos de este equipamiento serán cubiertos, en la medida de lo posible, con agua reciclada.

A fin de minimizar los requerimientos hídricos del campo de golf se emplearán céspedes adecuados a este fin. Asimismo se ejecutarán láminas ratificales de almacenamiento de agua que se empleará para el riego del campo.

Especificaciones sobre vías pecuarias:

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe. Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

La delimitación definitiva de la vía pecuaria será, en todo caso, la que señale la Dirección General competente en Materia de Vías Pecuarias en el momento de la tramitación del planeamiento correspondiente de desarrollo, a partir del correspondiente levantamiento topográfico a escala adecuada y con la definición suficiente para la correcta delimitación de la vía pecuaria.

Medidas de protección del suelo:

Se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional.

Medidas de protección de cauces:

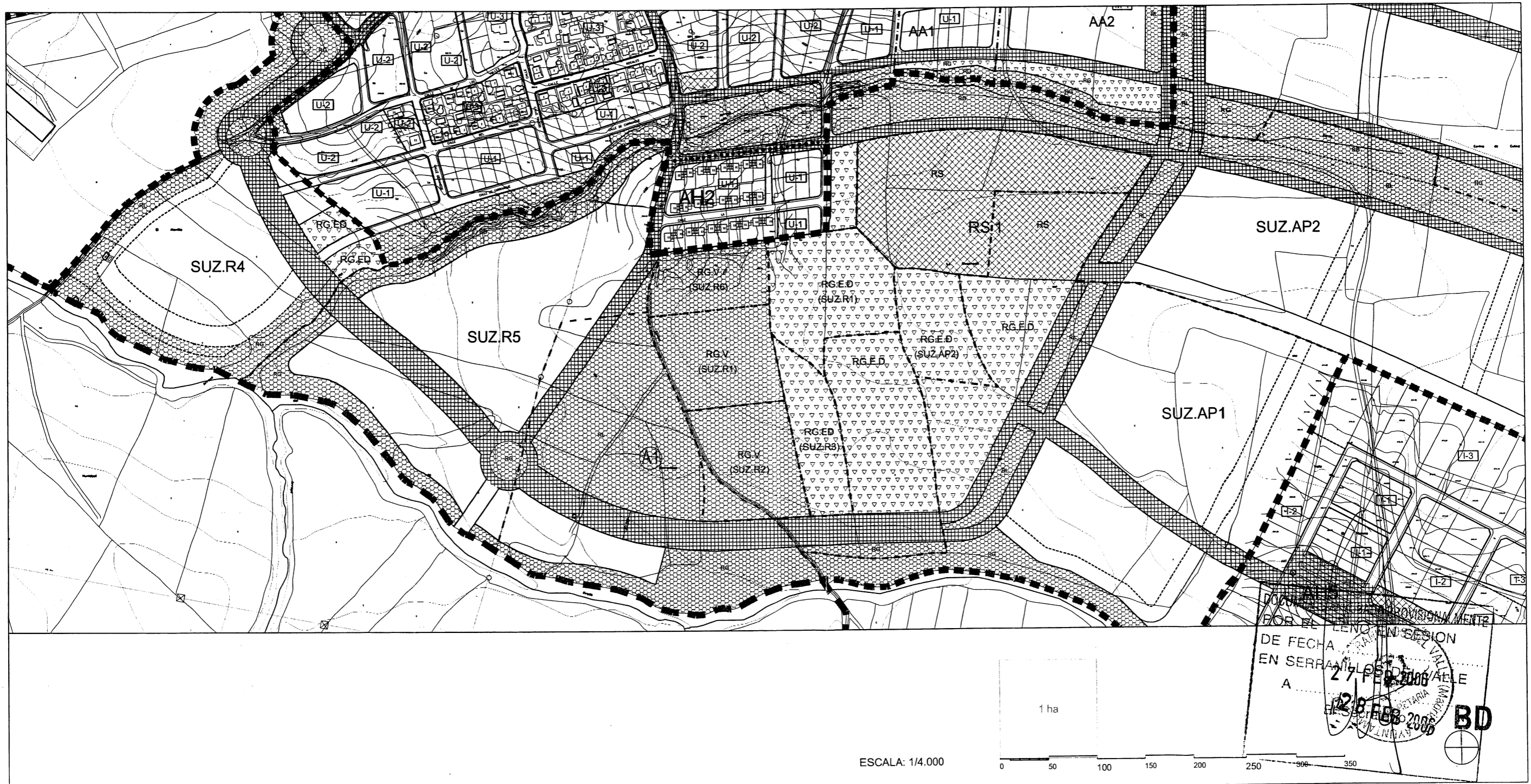
El Plan de sectorización mantendrá las franjas definidas por las líneas de máxima avenida extraordinaria de todos los arroyos presentes en el sector como espacios libres.

BD

SUZ.R5 EL ALAMILLO

(HOJA 1 DE 5)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**SUZ R5. "EL ALAMILLO"
(HOJA 2 DE 5)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	150.328
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	9.450
TOTAL:	159.778
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	18
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	288
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 41% **	
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	22.525
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	53
* APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS	
** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	

3. OBJETIVOS:

- Cierre natural del suelo urbano actual por el suroeste hasta el arroyo del Prado Bajo.
 - Integración de los arroyos del sector como espacios libres de uso público.
 - Conservación del yacimiento arqueológico existente al sureste del ámbito integrándolo en la red de zonas verdes del mismo.
- (*) Redes Exteriores Adscritas:
- Red supramunicipal: 9.450 m².

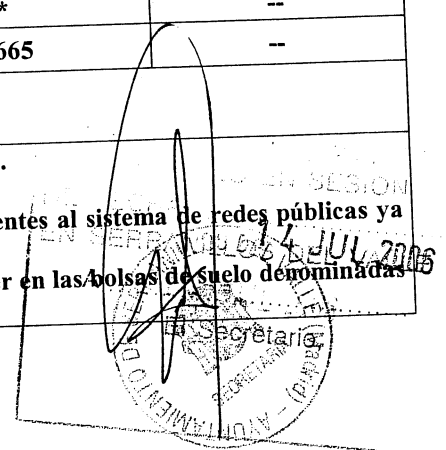
4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0.70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	21.203	15.880	24.665	--
RED SUPRAMUNICIPAL	9.450 ***			

* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS.
 ** A FIJAR EN PLAN PARCIAL
 El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.
 *** La superficie de red supramunicipal exterior adscrita al sector a obtener en las bolsas de suelo denominadas RS1 (al sur del arroyo de la Pradera) y/o RS2 (en el sector SR6).



**SUZ R5. "EL ALAMILLO"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
 La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- Medidas correctoras: Respetar una alineación acústica de las viviendas del sector coincidente con la isófona de 45dBA Noche, es decir, 16m respecto del límite con la calle Mayor lo que garantizará niveles de inmisión acordes con la Normativa.
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades de aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados"

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

- El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

DGC
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 27 FEB 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 El Secretario
 28 FEB 2006
 BD

SUZ R5. "EL ALAMILLO"
(HOJA 4 DE 5)

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas
Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Medidas de protección arqueológica.

Debido a que el SUZ R5 El Alamillo se encuentra documentado Patrimonio Arqueológico, tal como se establece en el "informe sobre la intervención arqueológica realizada en el SUZ R5 El Alamillo", expediente nº 10708/05, se establecen las siguientes condiciones previas a la aprobación definitiva del Plan Parcial:

- En el caso de que el viario estructurante de ronda este-oeste no pueda desplazarse debido a condicionantes topográficos, será preceptiva la excavación arqueológica del área afectada por el mismo. En concreto, deberá realizarse esta actuación arqueológica en una banda que quede delimitada al norte por los sondeos 10,9,24,45,46,58,59,60,62,63 y 66 y al sur por el límite del sector (ver Volumen XIV del Plan General). La intervención consistirá en un desbroce mecánico del terreno vegetal, con limpieza manual, y en la excavación manual de las estructuras que se localicen, allí donde vayan a ser afectadas por la construcción del vial. El terreno donde se localicen estructuras que no vayan a ser afectadas por el vial deberá pasar a ser zona verde.
- Por otro lado, todos los movimientos de tierra que se localicen en el resto del sector deberán realizarse con control arqueológico.
- Las únicas actuaciones permitidas sobre la zona verde serán el relleno de tierra vegetal (espesor mínimo 50 cm) y la plantación de vegetación arbustiva cuya profundidad de enraizamiento no supere la potencia del relleno.
- El Plan Parcial requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m3/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes u organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

DOCUM:

PROVISIONALMENTE

NO EN SESION

27 FEB 2006

EL SECREARIO

BD

SUZ R5. "EL ALAMILLO"

(HOJA 5 DE 5)

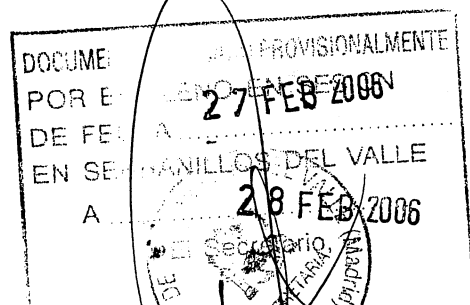
- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.
En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.
- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

Otras condiciones:

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- Deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hacia el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.
- La red general viaria incorporará un carril específico para bicicletas.

Medida de control piezométrico y de calidad de las aguas subterráneas:

- Se realizará una reserva de suelo (red general de infraestructuras) para la realización de una perforación que permita el control y seguimiento del nivel piezométrico y de la calidad de las aguas subterráneas. La ubicación definitiva, las dimensiones de la parcela y características técnicas de esta perforación, (profundidad, diámetro, revestimiento, etc), serán acordes a lo definido en el momento de su ejecución, por el órgano competente en la materia. Este punto formará parte de la red de control de aguas subterráneas de la Comunidad de Madrid

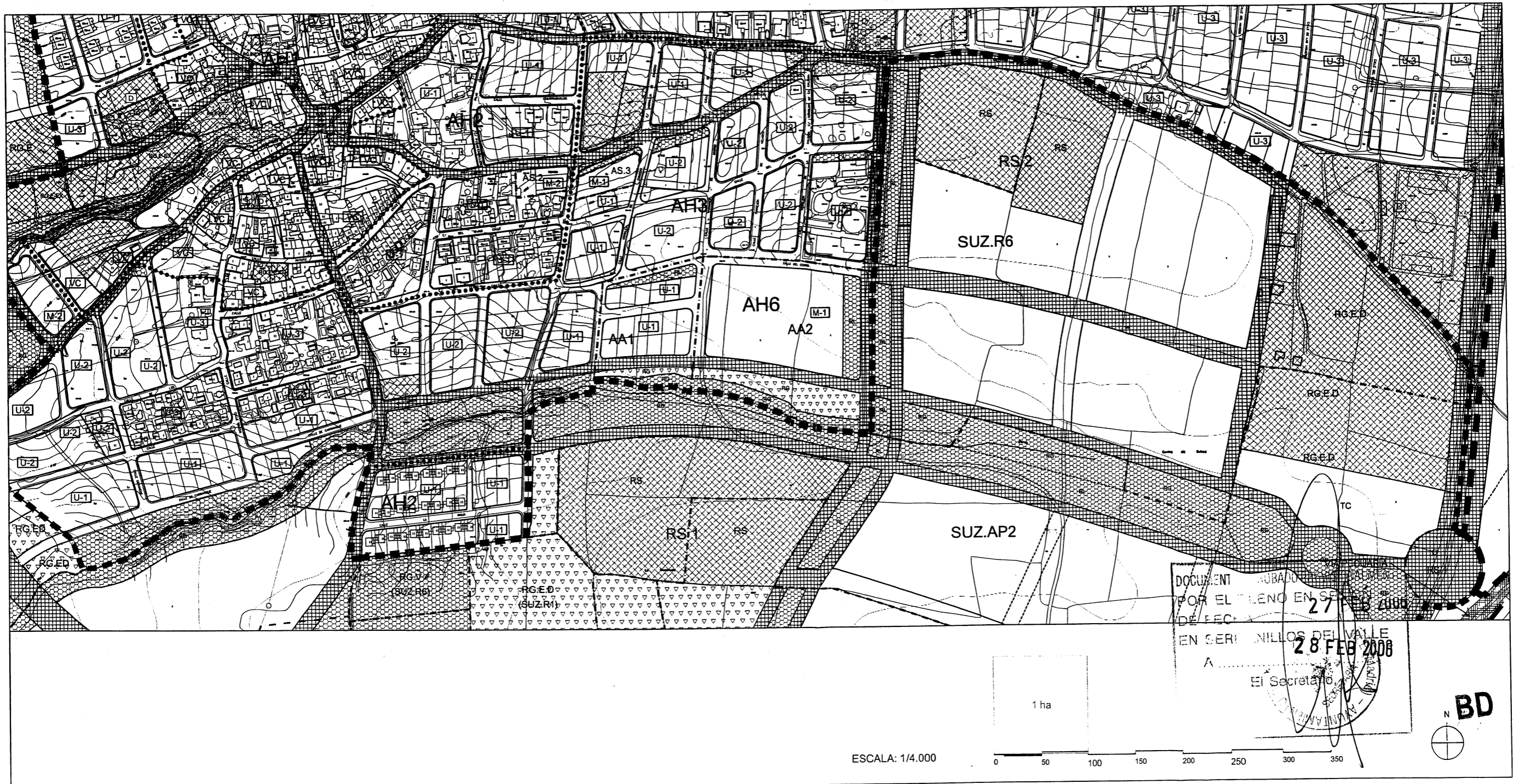


BD

SUZ.R6 PRADERA DE LA SORDA

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**SUZ R6. "PRADERA DE LA SORDA"
(HOJA 2 DE 5)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	177.206	3. OBJETIVOS: - Continuación de los crecimientos por el este y al sur del SAU 1. - Obtención de una red pública de equipamiento docente por el oeste y deportiva por el este. (*) Redes Exteriores Adscritas: - Red general zona verde: 7.780 m ² .
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	7.780	
TOTAL:	184.986	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,27	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27	
DENSIDAD BRUTA (VIV/Ha) *	18	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS **	333	
PORCENTAJE DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN: 41% **		
SUPERFICIE DE SUELO PARA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	26.078	
NÚMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS DE LIBRE DISPOSICIÓN	61	
*APROXIMADA A COMPUTAR SOBRE LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS LAS REDES PÚBLICAS LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES ADSCRITAS ** SIN INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES A LA RED DE VIVIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL		

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (USO GLOBAL)	U	1	
MULTIFAMILIAR AISLADA	M. 1°	1,2	
MULTIFAMILIAR AISLADA DE PROTECCIÓN	M. 2°	≤ 110 m ² c	0,5
		> 110 m ² c	0,6
TERCIARIO COMERCIAL	TC	0.70	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	0,70	

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	13.235	26.046	25.590	--
RED SUPRAMUNICIPAL	0	10.400	0	0
* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS. ** A FIJAR EN PLAN PARCIAL El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.				

Secretario

**SUZ R6. "PRADERA DE LA SORDA"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
 La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.
- Medidas correctoras: Dada la afección que presentaría el equipamiento escolar del sector debido al ruido del tráfico de la calle Almendros, las edificaciones e instalaciones de uso exclusivamente docente o educativo (aulas, laboratorios etc....) deberán situarse a más de 22m metros del límite de la parcela hacia la calle de los Almendros dejando la franja levemente afectada para uso recreativo del propio colegio.
- La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales.
- La zona verde situada al sur del sector, será clasificada como zona de transición no computando a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales de zonas verdes, no pudiendo diseñarse para un uso estancial o de reposo. Podrán ser espacios libres arbolados o zonas verdes no estanciales funcionando en este caso como áreas de transición para uso recreativo, deportivo o meramente visual.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas para la protección de cauces: Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Medidas de protección de la vegetación: se deberá tener en cuenta a la redacción del Plan Parcial el catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992

Procedimientos ambientales.

- Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos o actividades que así establezca la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en materia. Deberán considerarse las particularidades en la aplicación de la ley en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la protección de espacios naturales declarados "espacios naturales declarados"

APROBADO PROVISIONALMENTE
 POR EL PLENO EN SESIÓN
 DE REGIÓN
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 27 FEB 2006
 El Secretario, **BD**

**SUZ R6. "PRADERA DE LA SORDA"
(HOJA 4 DE 5)**

Medidas de protección de la topografía: Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

Medidas de protección del paisaje y las visualizaciones.

- El Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico de afecciones.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Abastecimiento de agua: se aplicará lo dictaminado al respecto en el artículo 6.6 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en esta materia.

Red de saneamiento: la red de saneamiento será de tipo separativo.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m3/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros. En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.
- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006

BD

SUZ R6. "PRADERA DE LA SORDA"
(HOJA 5 DE 5)

Otras condiciones:

- La longitud de las fachadas de las edificaciones situadas en la zona que actúa como borde urbano quedará limitada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- La red general viaria y/o de zonas verdes asociadas al viario incorporará un carril específico para bicicletas.
- Como mínimo, el 40 % de la superficie incluida dentro de la red de espacios libres/zonas verdes no podrá ir solada o cubierta de elementos impermeables que impidan la recarga natural del acuífero terciario presente en el subsuelo.

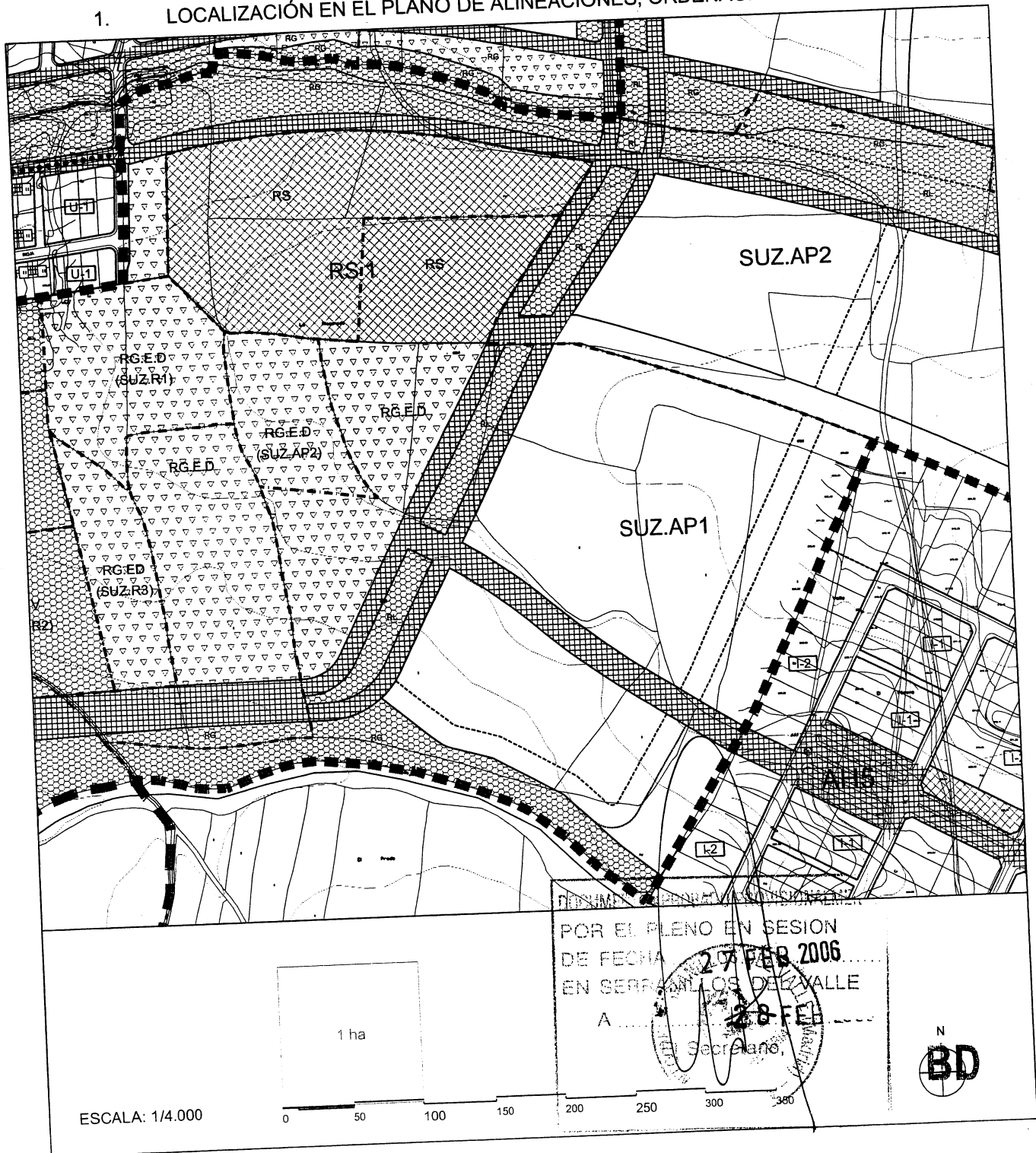
DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA **27 FEB 2006**
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A **28 FEB 2006**
El Secretario

BD

SUZ.AP1 ARROYO DEL PRADO

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



CONSEJO MUNICIPAL DE SERRANILLOS DEL VALLE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006
El Secretario,



SUZ AP1. "ARROYO DEL PRADO"
(HOJA 2 DE 5)

2. CARACTERÍSTICAS:

3. OBJETIVOS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	124.260	- Ampliación natural del suelo industrial existente con el establecimiento de actividades productivas y terciarias. - Obtención de una red pública de espacio libre para ampliación del parque urbano.
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)	0	
TOTAL:	124.260	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0.48	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27	

4. USOS LUCRATIVOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
INDUSTRIA LIMPIA Y ALMACENAJE (USO GLOBAL)	I	1
TERCIARIO COMERCIAL	TC	1,417
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	1,417

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	10.467	16.704	12.218	--
RED SUPRAMUNICIPAL	0	0	0	10.025

* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS
** A FIJAR EN PLAN PARCIAL
El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

DOCUMENTO APROBADO
POR EL PLENO EN SESIÓN
FECHA 14 JUL 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A ...
Ejecutivo

**SUZ AP1. "ARROYO DEL PRADO"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.
 Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.
 La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.
 Ejecución del viario de conexión del sector con el polígono industrial existente.
 Se creará una entidad urbanística para la conservación privada del polígono.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Deberá estudiarse en profundidad el tráfico pesado, ajustando la ordenación a lo que resulte de este estudio.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas de protección de la topografía : Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

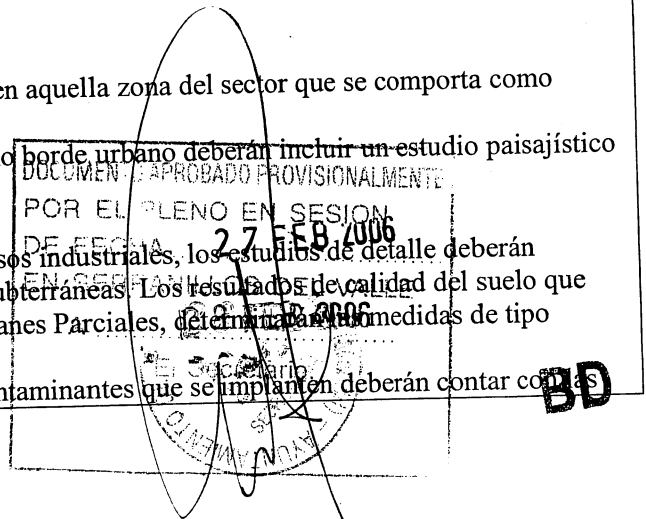
Medidas protección del paisaje y las visualizaciones:

1. "Se reservaran bandas perimetrales de zonas verdes en aquella zona del sector que se comporta como límite urbano"
2. "Los planes parciales de los sectores que actúen como borde urbano deberán incluir un estudio paisajístico de aquella zona del sector que se comporta como límite urbano"

Medidas de protección del suelo:

En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, los estudios de detalle deberán establecer blancos ambientales del suelo y las aguas subterráneas. Los resultados de calidad del suelo que arrojen los estudios de detalle que acompañen a los Planes Parciales, determinarán las medidas de tipo restrictivo que en su caso deben adoptarse.

En todo caso, todas las actividades potencialmente contaminantes que se implanten deberán contar con las



BD

SUZ AP1. "ARROYO DEL PRADO"
(HOJA 4 DE 5)

necesarias medidas de prevención y de vigilancia tendentes a garantizar la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas en el futuro.

Se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en ésta materia.

Infraestructuras viarias: se debe reservar un espacio libre de transición asociado a redes viarias locales de 15m y asociado a redes viarias generales y supramunicipales de 50m como mínimo, medidas desde la carretera hasta la primera edificación.

La reserva de la banda de protección de infraestructuras será recogida también en el plano de la ficha.

Medidas de protección de cauces:

Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Contaminación Atmosférica: Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, no quedando permitida la instalación de aquellas actividades que por su naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
 - Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
 - Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.
 - La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.
 - Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.
 - De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
 - El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.
- En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y

Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
27 FEB/2006
28 FEB 2006
30

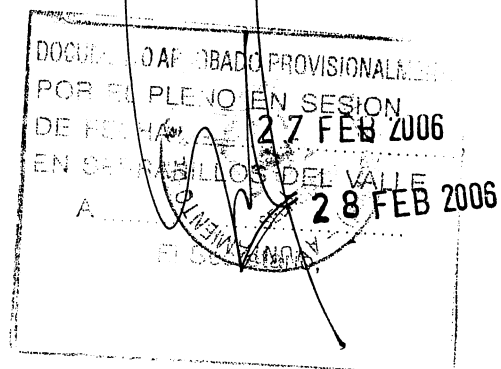
SUZ AP1. "ARROYO DEL PRADO"
(HOJA 5 DE 5)

construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.

- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.

Otras condiciones:

- La red general viaria y/o de zonas verdes asociadas al viario incorporará un carril específico para bicicletas.
- Se redactará convenio de gestión entre el Ayuntamiento, el sector AP1 y los propietarios del Polígono Industrial El Cañariego, a fin establecer las condiciones para la conducción de los caudales de aguas generados por el polígono industrial a la red del sector AP1, unificando toda la gestión del agua del municipio en la EDAR de Serranillos del Valle.

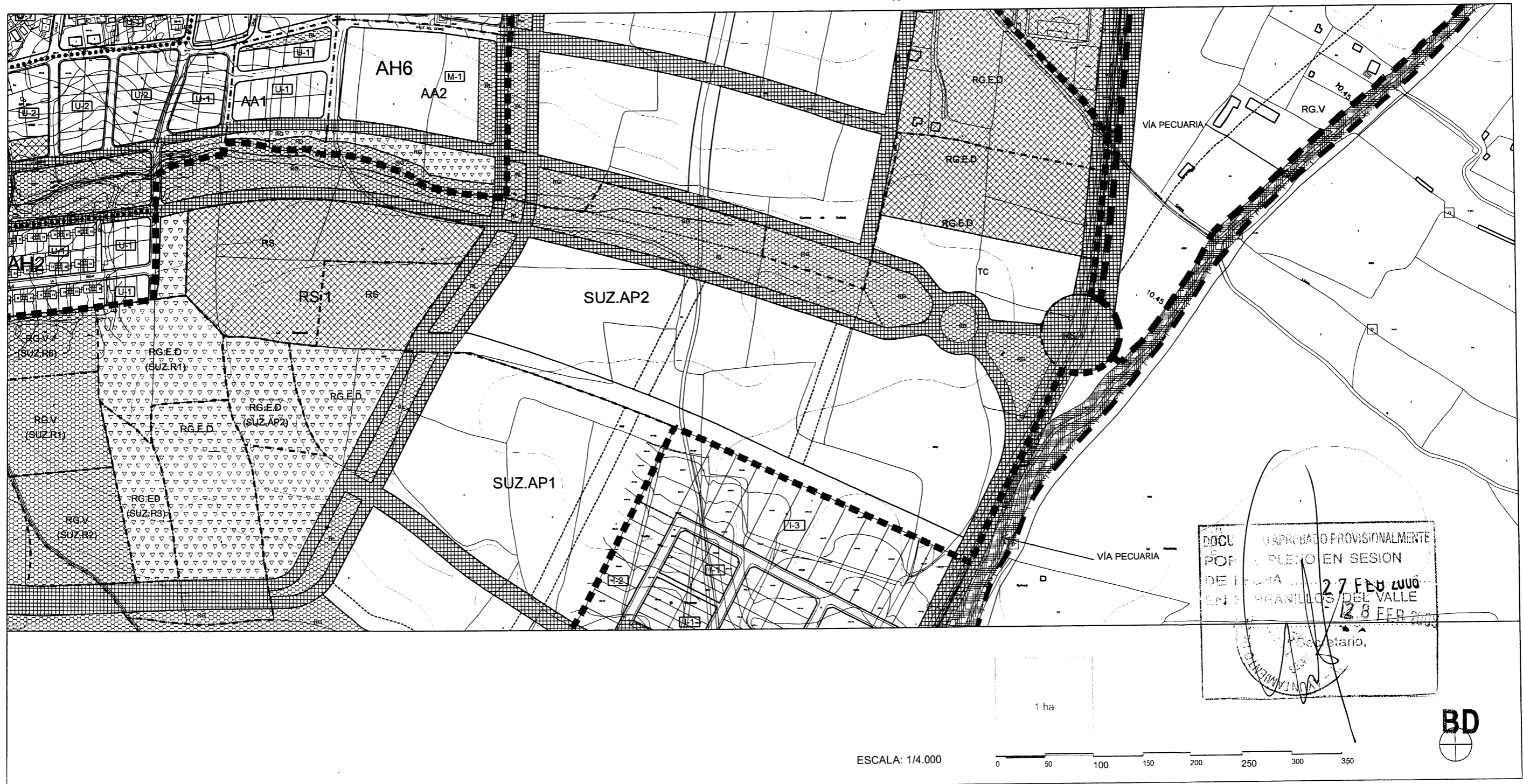


BD

SUZ.AP2 CARRETERA DE CARRANQUE

(HOJA 1 DE 4)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



SUZ AP2. "CARRETERA DE CARRANQUE"
(HOJA 2 DE 5)

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ²)	192.262	3. OBJETIVOS: - Desarrollo de actividades productivas y terciario entre el polígono existente y los usos residenciales. - Solución de acceso desde la carretera de Carranque. - Obtención de una red de equipamiento deportiva como ampliación del existente. (*) Redes Exteriores Adscritas: - Red general equipamiento: 8.000 m ² .
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m ²)(*)	8.000	
TOTAL:	200.264	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0.48	
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO	0,27	

4. USOS:

USO	ORDENANZA DE SUELO URBANO	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
INDUSTRIA LIMPIA Y ALMACENAJE (USO GLOBAL)	I	1
TERCIARIO COMERCIAL	TC	1,417
EQUIPAMIENTO PRIVADO	EP	1,417

5. CESIONES:

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA REDES PÚBLICAS (m ²) INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITAS.				
USOS	ZONA VERDE	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA	RED DE VIVIENDA PÚBLICA
NIVELES				
RED LOCAL	**	**	**	--
RED GENERAL	17.089	29.908	27.500	16.030
RED SUPRAMUNICIPAL	0	0		

* NO INCLUIDAS REDES PÚBLICAS EXISTENTES YA OBTENIDAS.
 ** A FIJAR EN PLAN PARCIAL
 El dominio público afecto a carreteras y cauces son suelos pertenecientes al sistema de redes públicas ya obtenidas, no computables a efectos de cesión ni de aprovechamiento.

DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO EN SESIÓN DE FECHA 06 DE JULIO DE 2006
 SERRANILLOS DEL VALLE

**SUZ AP2. "CARRETERA DE CARRANQUE"
(HOJA 3 DE 5)**

6. CARGAS URBANÍSTICAS:

Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios.

Costear, en su caso, el importe correspondiente de la participación del ámbito en la ejecución de infraestructuras generales, reguladas en los correspondientes planes directores de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y depuración, etc.

La participación en la ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y depuración se realizará conforme con lo expresado en la Adenda de Cofinanciación a suscribir entre el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

Ejecución de rotonda de acceso al sector en la carretera de Carranque.

Se creará una entidad urbanística para la conservación privada del polígono.

7. DESARROLLO:

SISTEMA DE ACTUACIÓN	ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE EJECUCIÓN	COMPENSACIÓN
FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

Medidas de protección acústica:

- Se dará cumplimiento al Decreto 79/1999 de 27 de Mayo por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid.
- Deberá estudiarse en profundidad el tráfico pesado, ajustando la ordenación a lo que resulte de este estudio.
- Se incorporarán todas las restricciones y medidas correctoras obtenidas de los Estudios Acústicos que se realicen a nivel del Plan Parcial, debiendo utilizar como punto de partida las consideraciones estipuladas en el Art. 7.2.5 de las Normas Urbanísticas y en el estudio acústico del Plan General sobre templado de tráfico relativas a velocidades, tráfico pesado, configuración de vías de circulación (diseño y señalización) y materiales.

En todo caso el cumplimiento de las condiciones acústicas del sector se concretarán en el estudio acústico que se realice sobre la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Medidas de protección de la topografía : Los nuevos viarios ajustarán sus rasantes, en lo posible, a la topografía del terreno existente.

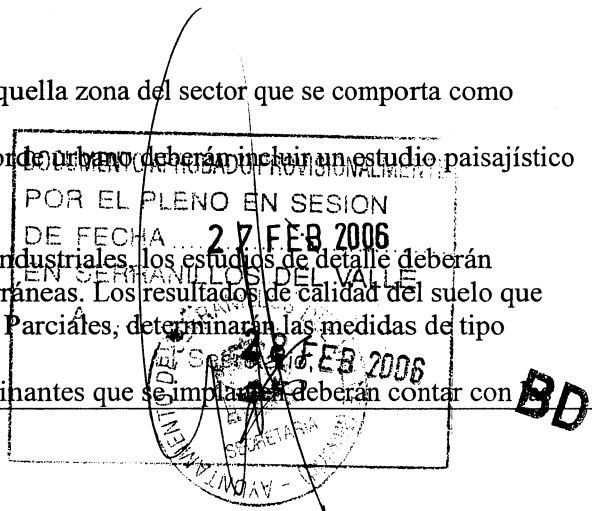
Medidas protección del paisaje y las visualizaciones:

1. "Se reservaran bandas perimetrales de zonas verdes en aquella zona del sector que se comporta como límite urbano"
2. "Los planes parciales de los sectores que actúen como borde urbano deberán incluir un estudio paisajístico de afecciones"

Medidas de protección del suelo:

En las zonas que vayan a acoger en el futuro nuevos usos industriales, los estudios de detalle deberán establecer blancos ambientales del suelo y las aguas subterráneas. Los resultados de calidad del suelo que arrojen los estudios de detalle que acompañen a los Planes Parciales, determinarán las medidas de tipo restrictivo que en su caso deben adoptarse.

En todo caso, todas las actividades potencialmente contaminantes que se implanten deberán contar con



SUZ AP2. "CARRETERA DE CARRANQUE"
(HOJA 4 DE 5)

necesarias medidas de prevención y de vigilancia tendentes a garantizar la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas en el futuro.

Se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional.

Medidas para el ahorro de agua potable: se aplicará lo dictaminado en el artículo 6.5.3 de las Normas

Medidas de eficiencia y ahorro energético: se adoptarán las medidas contempladas al respecto en el artículo 7.2.13 de las Normas Urbanísticas.

Acciones tendentes a la protección del medio nocturno se aplicarán al respecto las medidas contempladas en el artículo 7.2.11 de las Normas Urbanísticas

Infraestructuras eléctricas: se dará cumplimiento a todas las indicaciones del artículo 6.8 de la Norma Urbanística en ésta materia.

Infraestructuras viarias: se debe reservar un espacio libre de transición asociado a redes viarias locales de 15m y asociado a redes viarias generales y supramunicipales de 50m como mínimo, medidas desde la carretera hasta la primera edificación.

La reserva de la banda de protección de infraestructuras será recogida también en el plano de la ficha.

Medidas de protección de cauces:

Se reservará como zona verde una franja de protección de cauces de al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida.

Contaminación Atmosférica: Se promoverá la instalación de industrias limpias en los nuevos desarrollos industriales, no quedando permitida la instalación de aquellas actividades que por su naturaleza o por los procesos tecnológicos convencionales utilizados, constituyan o puedan constituir un foco de contaminación atmosférica.

Especificaciones sobre vías pecuarias:

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe. Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

La delimitación definitiva de la vía pecuaria será, en todo caso, la que señale la Dirección General competente en Materia de Vías Pecuarias en el momento de la tramitación del planeamiento correspondiente de desarrollo, a partir del correspondiente levantamiento topográfico a escala adecuada y con la definición suficiente para la correcta delimitación de la vía pecuaria.

Protección de Infraestructuras hidráulicas:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.

- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.

- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas de Serranillos del Valle para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.

- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle y el

SUZ AP2. "CARRETERA DE CARRANQUE"
(HOJA 5 DE 5)

Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.

- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.

En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados.

- La aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo estará condicionada a la viabilidad de la depuración de las aguas generadas en los mismos.


Otras condiciones:

- La red general viaria y/o de zonas verdes asociadas al viario incorporará un carril específico para bicicletas.



FICHA DE ÁREAS EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

DOCUMENTO ... RADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA **27 FEB 2006**
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A **28 FEB 2006**

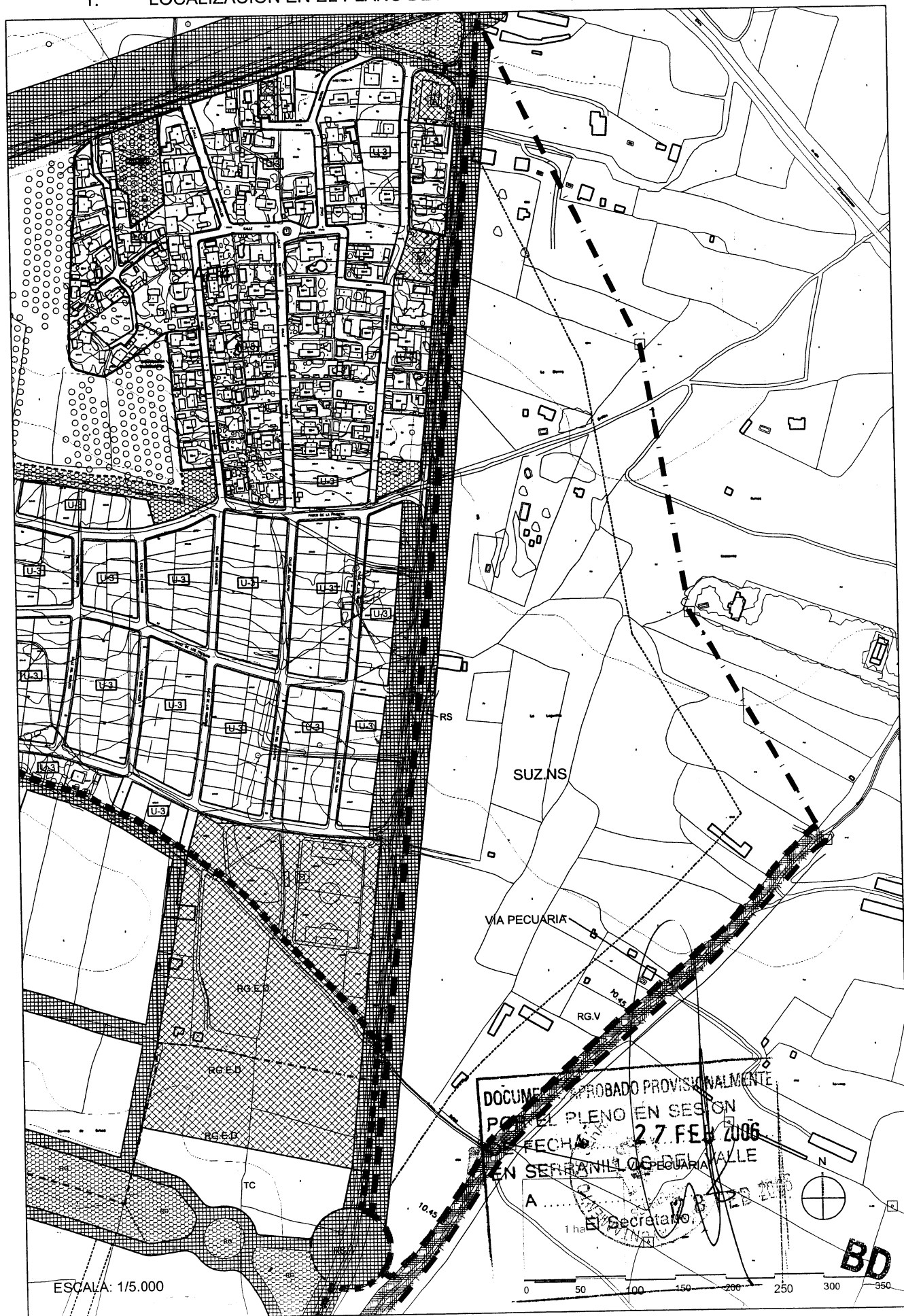


BD

PLAN GENERAL DE SERRANILLOS DEL VALLE. ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUZ.NS1 LA LAGUNITA

(HOJA 1 DE 2)

1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



**SUZ NS1. "LA LAGUNITA"
(HOJA 2 DE 2)**

2. CARACTERÍSTICAS:

SUPERFICIE DEL ÁREA (m²)	250.910
--	----------------

3. OBJETIVO:

Obtención de suelo para usos alternativos al residencial e industrial y regularizar edificaciones y usos existentes dispersos.

4. CONDICIONES DE LOS USOS:

Se consideran inadecuados los usos industriales y residenciales.

5. OBSERVACIONES Y CONDICIONES DE DESARROLLO:

- Se dispondrá una franja de al menos 60 m de anchura de espacio libre en los límites del área en contacto con el término de Griñón por el este y con la Vereda Toledana por el sur.

Especificaciones sobre vías pecuarias:

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe. Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

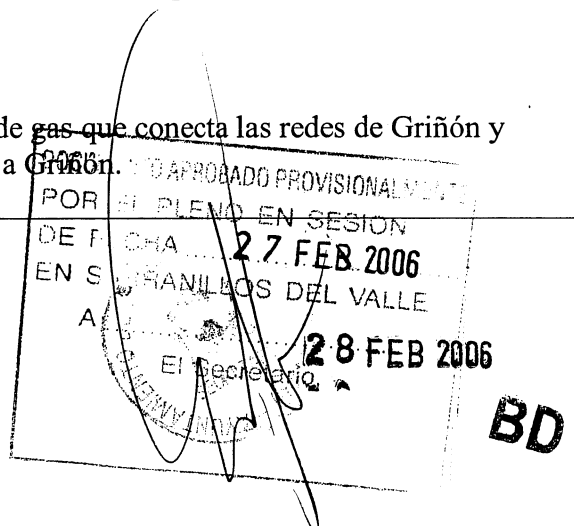
La delimitación definitiva de la vía pecuaria será, en todo caso, la que señale la Dirección General competente en Materia de Vías Pecuarias en el momento de la tramitación del planeamiento correspondiente de desarrollo, a partir del correspondiente levantamiento topográfico a escala adecuada y con la definición suficiente para la correcta delimitación de la vía pecuaria.

Medidas de protección del suelo:

Se realizará un muestreo sistemático que incluya analítica de suelos para establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional.

Medidas sobre las infraestructuras de gas:

Se integrará en la ordenación el ramal de distribución de gas que conecta las redes de Griñón y Serranillos y que discurre por el camino de Serranillos a Griñón.



1. LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE ALINEACIONES, ORDENACIÓN Y GESTIÓN



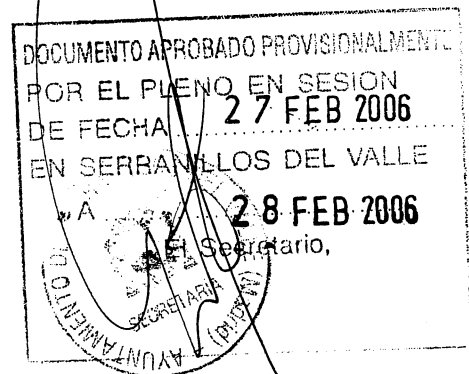
**SUZ NS2. "GOLF EL MAZARRÓN"
(HOJA 3 DE 3)**

Observaciones:

- Según informe emitido por la Dirección General de Medio Natural, parte del área correspondiente al SUZ NS Golf el Mazarrón se encuentra incluida dentro de un interesante corredor para la avifauna del Sur de la Comunidad de Madrid.
- Por tanto, y sin perjuicio de lo que establezca el órgano ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental que se realice tendrá en cuenta la condición anterior, debiendo realizarse un estudio en profundidad de las repercusiones que la puesta en marcha de la actividad tendrá sobre la avifauna.
- Del mismo modo, el Estudio de Impacto Ambiental recogerá las medidas preventivas y/o correctoras que sean oportunas para minimizar las repercusiones sobre la citada avifauna.
- Dado el interés faunístico de la zona, con anterioridad al hipotético estudio de impacto para actividades concretas, y el establecimiento en su caso de medidas correctoras, será el Estudio de Incidencia Ambiental que acompañe al Plan de Sectorización correspondiente, el que valore la viabilidad o no del desarrollo urbanístico de la zona.
- Del estudio hidrológico realizado para el PGOU, se comprueba que en las inmediaciones de la confluencia del arroyo de Mazarrón con el del Prado Bajo, la avenida de 500 años produciría desbordamientos del cauce natural, por lo que ésta afección deberá ser considerada previamente al desarrollo del sector.

7. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN:

Todo el área deberá constituir un único sector de suelo urbanizable.



BD

PARTE II

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE SERRANILLOS DEL VALLE

1.-OBJETO, CONTENIDO Y ALCANCE.

El objeto del presente catalogo es la protección y conservación de los bienes incluidos que, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados, en arreglo a los dispuesto en los artículo 34, 55 y 61 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de la establecidas en el Planeamiento Urbanístico, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados, como se detalla en el capítulo cuarto de este documento.

La aprobación definitiva de este Catálogo implica asimismo, para los bienes en él incluidos, su exclusión total del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal y como se detalla y fundamenta asimismo en el apartado 4 "Normas de Protección", de este documento.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés de Cultural o de Espacio Natural Protegido se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en cada caso apliquen los departamentos competentes en las materias respectivas.

2.-TIPOS Y GRADOS DE PROTECCIÓN. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS Y DETERMINACIONES.

2.1.- Protección Individualizada de elementos.

2.1.1.- Grado 1º. PROTECCIÓN INTEGRAL.

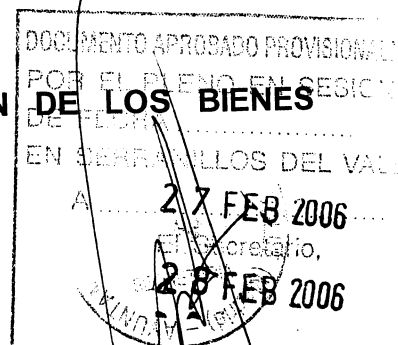
a) Bienes a los que se aplica

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores y monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad de conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

b) Determinaciones

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el en el capítulo siguiente de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deben diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.



Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativos a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento contenga, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de los departamentos de la Comunidad de Madrid competentes en la materia.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.1.2.- Grado 2º. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

a) Bienes a los que se aplica

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

b) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado 1º las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid con anterioridad a la concesión de licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1º, para estos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

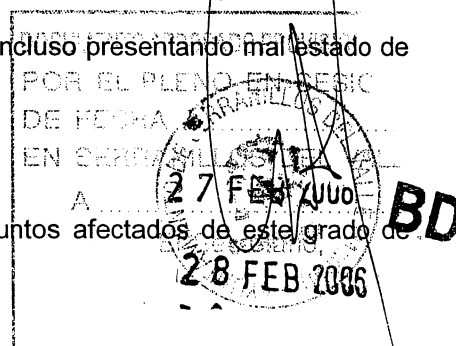
2.1.3.- Grado 3º. PROTECCIÓN AMBIENTAL. A1, A2, A3 Y A4.

a) Bienes a los que se aplica

- Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

b) Determinaciones

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de



protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Grado A1: Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental que contengan en la ficha correspondiente la determinación A1 se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el Capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también las de reestructuración.

Asimismo se permitirán sobre bienes con determinación A1 las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- No implicar aumento de altura del bien catalogado.
- No implicar aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.
- No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.
- La ordenanza de la zona en que se halla concede al solar correspondiente edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada, una vez descontada la consumida por la edificación existente.

Grado A2: Los bienes catalogados con protección ambiental con determinación A2 podrán ser objeto, además, de obras de ampliación que den lugar a aumento de ocupación en planta visible desde espacios públicos, siempre que reúnan las condiciones restantes señaladas en el párrafo anterior.

Grado A3: Se permitirán obras de ampliación con aumento de altura pero sin aumento de ocupación visible desde espacios públicos en aquellos bienes con protección ambiental con determinación A3, que reúnan las condiciones restantes de edificabilidad remanente y ausencia de protección de parcela que lo impida.

Grado A4: La existencia de la determinación A4 hará posible la autorización de obras de ampliación con aumento de ocupación visibles desde espacios públicos y aumento de altura, siempre y cuando concurren las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección de parcela que lo impida.

Se considerarán excepcionales para cualquier grado de protección ambiental de las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable del Departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de cualquier grado de protección ambiental y se someterán, por tanto, al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

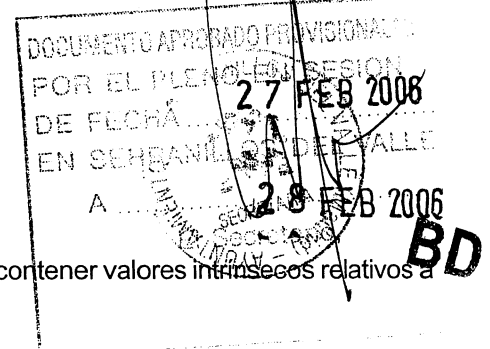
En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño y colocación deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

2.2.- Protección individualizada de parcelas

2.2.1.- Grado 1º. Protección Global G

a) Bienes a los que se aplica:

Parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a



la calidad de los cerramientos del arbolado, de la jardinería, del amueblamiento o elementos auxiliares del jardín, o por constituir unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

b) Determinaciones:

Sobre las parcelas catalogadas con este grado de protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad, de los valores que contienen, y a la restauración de aquéllos que se hubieran degradado, de forma análoga a lo especificado para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente las actuaciones de segregación y las que supongan aumento de volumen o de ocupación, y sobre los cerramientos, elementos auxiliares, mobiliario, arbolado y demás vegetación significativa que contengan se permiten solamente las labores de mantenimiento, consolidación y recuperación con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias relativas a fijación de elementos extraños que para la citada protección integral de elementos.

2.2.2.- Grado 2º. Protección Parcial. P1 a P10

a) Bienes a los que se aplica

Parcelas que contienen alguno de los valores expresados para el grado anterior.

b) Determinaciones

Sobre las partes o aspectos afectados por la protección se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación de su integridad y de sus valores, y a la restauración de aquellos que se hubieran degradado, de forma análoga a los especificados para la protección integral de elementos.

En consecuencia se prohíben expresamente para las parcelas catalogadas con este grado de protección:

- Las actuaciones de segregación si la protección afecta a la configuración espacial mediante la determinación P1.
- Las que supongan aumento de ocupación en planta o cambios en su distribución y organización si la protección afecta a estos aspectos mediante la determinación P2
- Las que impliquen aumento de volumen si existe la determinación P3.

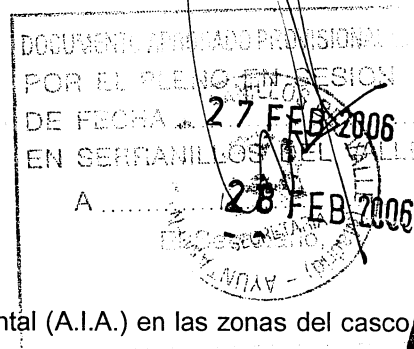
Las determinaciones P4 a P10 delimitan, según el siguiente listado, los componentes de la parcela afectados de protección, sobre los que solamente se permitirán las actuaciones de mantenimiento, consolidación y recuperación tipificadas en el capítulo tercero de este documento, con las mismas excepcionalidades y determinaciones complementarias que las especificadas en el apartado 2.1.1.b correspondiente a Determinaciones de Protección Integral de elementos:

- P 4: Cerramientos de parcela den su totalidad.
- P 5: Cerramientos de parcela en partes a definir en cada caso.
- P 6: Elementos auxiliares.
- P 7: Amueblamiento.
- P 8: Arbolado
- P 9: Otra vegetación.
- P 10: Otros componentes a definir es cada caso.

2.3.- Protección de zonas urbanas.

2.3.1.- Grado 1º. Zonas a las que se aplica.

Se ha delimitado una zona denominada Area de Interés Ambiental (A.I.A.) en las zonas del casco



BD

urbano y alrededores que presentan una parcelación tradicional con tipologías arquitectónicas de interés por su valor ambiental. Las construcciones que queden dentro de este A.I.A. deberán asegurar su adecuación al entorno mediante la presentación de un anteproyecto previo a la licencia de construcción donde se estudien los alzados completos de calle, volúmenes, composición, texturas, colores y demás características de la actuación.

2.3.2.- Ordenanzas específicas.

Las ordenanzas de aplicación son la Manzana cerrada **VC** y unifamiliar aislada **U-1**, cada una de las cuales contiene condiciones estéticas para la envolvente exterior.

En general y para todo el Area de Interés Ambiental se fomentará:

- El mantenimiento de las tipologías parcelarias tradicionales con las limitaciones indicadas para las agregaciones y segregaciones.
- El respeto de los invariantes tipológicos de este casco urbano (alturas moderadas, pendientes de cubiertas similares a las existentes, huecos verticales, aleros reducidos, balcones, paramentos revocados en blanco, carpinterías de madera, etc.)
- Las limitaciones precisas a elementos publicitarios, rótulos, marquesinas, tendidos aéreos agresivos, etc.
- El respeto al trazado viario, al arbolado y a las alineaciones.

2.3.3.- Aplicación de otras ordenanzas específicas con el carácter de atenuación de impactos.

Las actuaciones anteriores a la entrada en vigor de este Catálogo que entren en clara contradicción con las condiciones de uso, volumen o estéticas de las ordenanzas específicas antes descritas causando impactos negativos de importancia en las áreas por ellas protegidas podrán ser objeto, en aplicación de las mismas y de acuerdo con la Ley del Suelo vigente, de actuaciones que tengan por objeto atenuar o eliminar los impactos que produzcan, que podrán ir desde la reforma menor (revocos, pinturas, sustitución de carpinterías, supresión de elementos menores, etc..) hasta la demolición total o parcial.

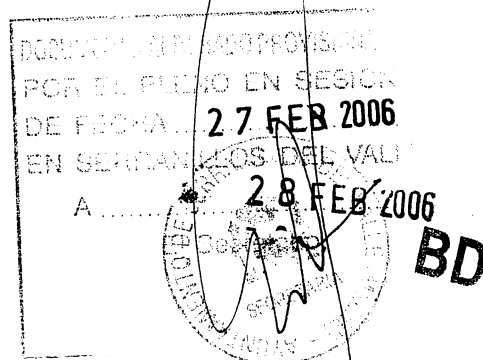
La aplicación de las ordenanzas específicas con este carácter de atenuación de impactos podrá ser de iniciativa particular, municipal o autonómica y se regirá por las normas establecidas para la concesión de licencias y órdenes de ejecución, redacción de planeamiento especial u otros procedimientos legales vigentes.

2.4.- Protección de visualizaciones.

Quedan, con carácter general, protegidas las visualizaciones de la zona norte del término municipal, al otro lado de la carretera (con protección paisajística), quedando la Sierra de Guadarrama como fondo visual lejano.

2.5.- Protección de yacimientos arqueológicos.

Se han clasificado dos zonas como suelos no urbanizables especialmente protegidos por su interés arqueológico, que quedan grafiadas en el plano de Clasificación de Suelo. (Áreas de Protección Arqueológica). Cualquier actuación sobre estos suelos queda regulada en las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U. Los servicios técnicos de la Consejería de Cultura y Deportes actualizarán y homogeneizarán el Inventario de Bienes Culturales y los Catálogos de Planeamiento, para lo cual coordinará sus actuaciones con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos respectivos a fin de poder ofrecer una mejor y más completa información a los ciudadanos (Art. 34 Ley 10/98).



3.- DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS SOBRE LOS BIENES CATALOGADOS

Sobre los bienes protegidos incluidos en este Catálogo sólo se podrán realizar las obras que a continuación se tipifican dependiendo del Grado de protección que se asigne a cada elemento.

3.1.- Obras de restauración.

3.1.1.- Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.1.2.- Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjado, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

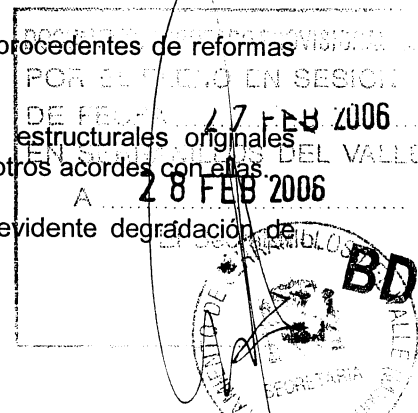
Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.1.3.- Obras de recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica



- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.2.- Obras de acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

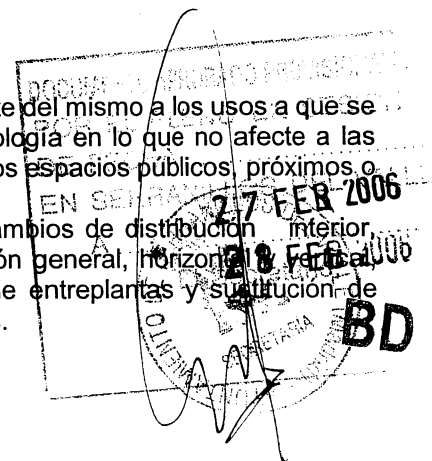
Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

3.3.- Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurante alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.



La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.4 Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dichos entornos.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.5.- Obras de Demolición.

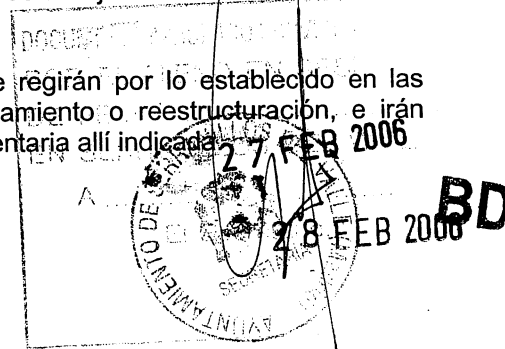
3.5.1.- *Sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos o parcelas.*

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán a los supuestos siguientes:

1.- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

2.- Para otras demoliciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ley 10/1998 de 9 de julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

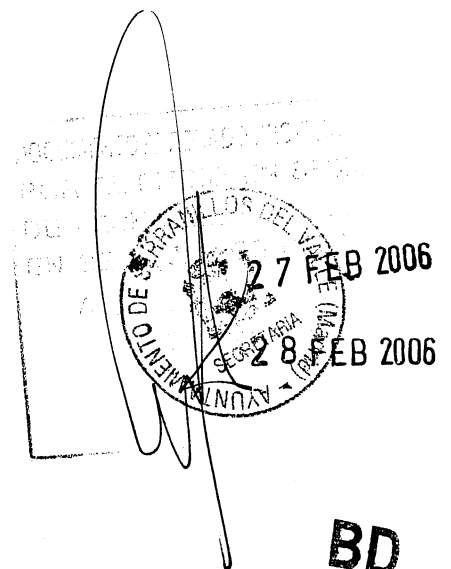


3.5.2. Compromisos de reedificación.

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección de este Catálogo, incluyendo todos los edificios dentro del denominado Area de Interés Ambiental (A.I.A.), y que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales protegidos, con el fin de minimizar ese impacto en su duración, la concesión de licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar o edificio.

Para ello el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Estudio de Viabilidad para los bienes no catalogados incluidos en el A.I.A. o Proyecto Básico para los bienes catalogados. En ambos casos vendrá firmado por técnico competente para realizar el Proyecto de Ejecución e incluirá como mínimo:
 - o La descripción gráfica y escrita de todos los materiales que compongan las fachadas, medianeras y cubiertas de la edificación, indicando su textura y color (carta RAL o similar).
 - o Dos fotografías en color tamaño 13x18cm del tramo de calle en que se sitúa la edificación.
 - o Alzado en color de la edificación propuesta en que se sitúa la edificación y alzado en color del tramo de calle en estudio, especificando detalladamente todos los materiales de las edificaciones colindantes.
 - o Secciones donde se observen los perfiles de los edificios o medianeras colindantes.
 - o Planos de planta con cotas generales, superficies y usos.
 - o Plano topográfico con rasantes y relación de árboles indicando sus características.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación, en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, establezca el Ayuntamiento, que en ningún caso será superior a un año.



4 NORMAS DE PROTECCIÓN.

4.1.- Deberes de conservación de los bienes inmuebles según la legislación vigente.

La **Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** (9/2001, de 17 de julio) establece en el apartado del **artículo 168** que:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos y rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por otra parte fija el límite de este deber que, según el apartado 2º del mismo artículo, estará:

"representado por la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente."

En orden a la mejora, protección y rehabilitación de edificios y construcciones y en particular de bienes catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el Ayuntamiento se estará a lo dispuesto en los **Arts. 168, 169 y 170**.

El incumplimiento de este deber de conservación podrá dar lugar a la expropiación por el Ayuntamiento (**Art. 138.**).

El Ayuntamiento podrá establecer ayudas públicas y exenciones o beneficios fiscales para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, de conformidad con el Art, 168, punto 4,

Según el **Art. 170**, los Ayuntamientos deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación o conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo. Si bien, cuando, en el ejercicio de esta competencia, impongan al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan el límite del deber de conservación, este podrá exigir al Ayuntamiento que sufrague el exceso (**Art. 168**).

Asimismo,

"En los supuestos de edificios o construcciones catalogados o declarados de interés histórico-artístico, el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de patrimonio histórico-artístico también deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación de estas edificaciones o construcciones.

Por otra parte, los Ayuntamientos pueden requerir de los propietarios, según el **Art. 169**, la obligación de realización de *"una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas"*

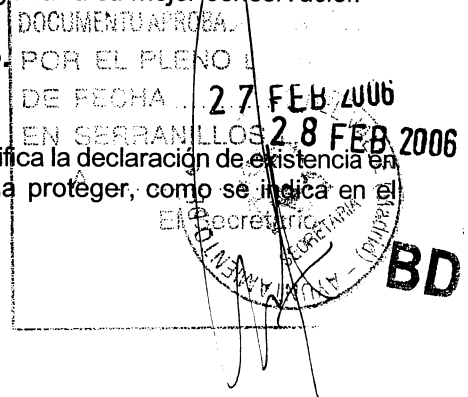
Por último, la Ley en su párrafo 2º del apartado 1 del **Art. 170** faculta a los Ayuntamientos para dictar ordenes de ejecución diversas:

"Los Ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar ordenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al medio ambiente. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución en su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación"

4.2.- Conservación específica del patrimonio catalogado.

4.2.1.- Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación del Suelo ordena proteger, como se indica en el apartado 4.1. anterior.



La aprobación de este Catálogo en grado de Avance facultará a la Administración actuante para decretar la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, por el plazo máximo de un año prorrogable a otro año más una vez completado el trámite de información pública, así como para decretar la suspensión de los efectos de las ya concedidas y de contenido contrario a lo determinado en las referidas normas por el mismo plazo.

4.2.2.- Deber de inspección

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece en su **Art. 169** las obligaciones de los propietarios en orden a la realización de informes de Inspección periódicos:

“Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a 30 años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso a entidades de inspección técnica homologadas y registradas en la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.”

4.2.3.- Estado ruinoso de los bienes catalogados.

4.2.3.1.- La situación legal de ruina urbanística.

La **Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid** (Ley 9/2001, de 17 de julio), en su **Art. 171**, establece las condiciones en las que procederá la declaración de “situación legal de ruina urbanística”. Corresponde al Alcalde hacer esta declaración.

La “declaración de situación legal de ruina urbanística”, aplicable a un bien catalogado “constituirá al propietario o propietarios en la obligación de adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen establecido en el artículo 162 y siguientes de la presente ley, sin necesidad de que la finca afectada esté incluida en área delimitada a tal fin.”

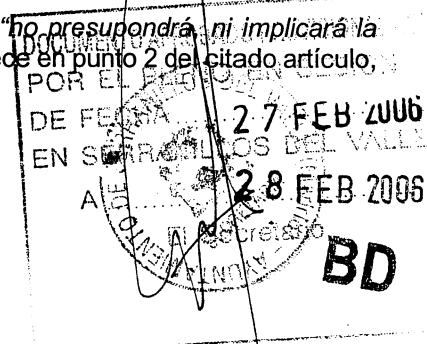
“El **Art. 162**, incluye, además, la posibilidad de la *expropiación por incumplimiento social de la propiedad*”.

Por último, la declaración municipal de “situación legal de ruina urbanística” para un bien incluido en el Catálogo será notificada al departamento de Patrimonio Arquitectónico de la Comunidad de Madrid, el cual podrá dictaminar las prescripciones y condiciones que habrá de cumplir el proyecto de obras de rehabilitación del inmueble objeto de esta declaración con el fin de mantener la memoria histórica y ambiental del inmueble afectado.

4.2.3.2.- La situación de ruina física inminente.

La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes y personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia previstas en el **Art. 172**. El Alcalde está habilitado para disponer las medidas precisas, incluidas las de apuntalamiento de la construcción, el desalojo del inmueble y vallado de la vía pública. La demolición se contempla como una medida excepcional y, en el caso de que haya que recurrir a la misma, será *ya estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.*”

La adopción de las medidas previstas en el punto 1, del **Art. 172** “no presupondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística”, como se establece en punto 2 del citado artículo, debiéndose proceder de conformidad con el **Art. 171**.



5.- MODIFICACIÓN DEL CATALOGO.

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites correspondientes para la Modificación Puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

Toda ampliación o modificación en los bienes catalogados del Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Madrid, requerirán informe previo de la Administración competente en la materia.

5.1 Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, del Ayuntamiento o por la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa del departamento de Patrimonio Arquitectónico competente, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe del departamento de Patrimonio Arquitectónico, aquí obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y, por último, a la definitiva de la Comisión de Urbanismo de Madrid.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo, cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe del Departamento de Patrimonio competente arriba señalado.

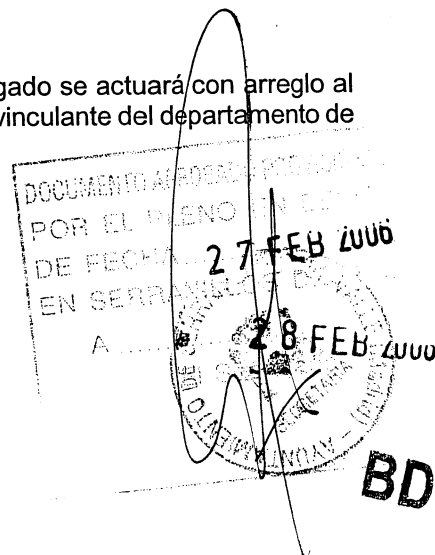
5.2 Exclusión de un bien inmueble catalogado.

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de informe redactado por arquitecto o técnico competente por razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el capítulo cuarto de este documento.

5.3 Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, y con la intervención vinculante del departamento de Patrimonio Arquitectónico allí mencionado.



6.- RELACION DE BIENES PROTEGIDOS.

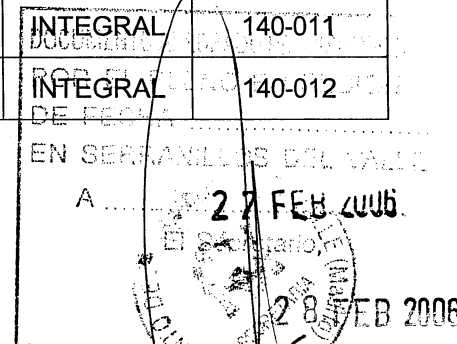
Nº de ficha	Denominación	Localización	Tipo de Protección	Código
1	PARCELA DE LA IGLESIA	C/IGLESIA, C/MADRID Y C/ DE LA FRONTERA	P-2, P-3 y P-8	140-001
2	PARCELA EN PLAZA DEL PUENTE	PLAZA DEL PUENTE	P-8	140-002
3	CASA EN PZA. DE ESPAÑA	PLAZA DE ESPAÑA Nº 3	A-4	140-003
4	CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE	CALLE MATUTE Nº 7	A-4	140-004

Así mismo se incluyen los portones de madera ubicados en la calle Madrid y Plaza del Puente, así como algunas rejas de forja dentro del Área de Interés Ambiental. La relación de estos elementos es la siguiente:

Nº de ficha	Denominación	Localización	Tipo de Protección	Código
5	PORTÓN DE MADERA	CALLE MADRID Nº 8	INTEGRAL	140-005
6	PORTÓN DE MADERA	PZA. DEL PUENTE Nº 6 C/V CALLE ARENAL Nº 3	INTEGRAL	140-006
7	PORTÓN DE MADERA	PZA DEL PUENTE C/F C/MADRID	INTEGRAL	140-007
8	REJA DE FORJA	CALLE MADRID Nº 24	INTEGRAL	140-008
9	REJA DE FORJA	CALLE MADRID Nº 12	INTEGRAL	140-009

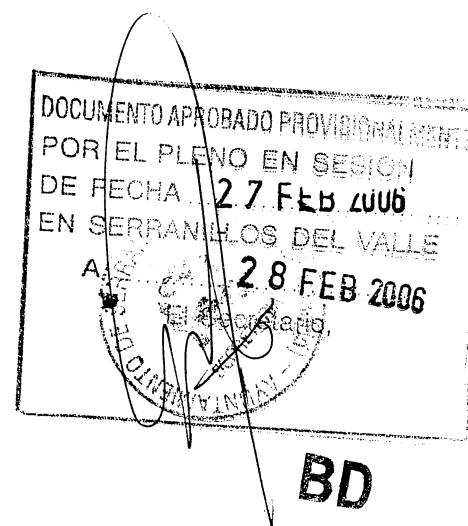
Por último se incluyen las Áreas de Protección Arqueológicas delimitadas en el término municipal, que son las siguientes:

Nº de ficha	Denominación		Localización	Tipo de Protección	Código
10	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	A1	SUZ R5	INTEGRAL	140-010
11	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	A2	LA CARCAVA	INTEGRAL	140-011
12	ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	B	ARROYO DEL PRADO	INTEGRAL	140-012



7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DEL CATALOGO

Se incluyen a continuación según el orden del Listado:



CÁTALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49118. PARCELA 01

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

1 4 0

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº del ELEMENTO
CATALOGADO

1

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PARCELA DE LA IGLESIA

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

C/ IGLESIA, C/ MADRID y C/ DE LA FRONTERA

PROTECCION DE ELEMENTOS

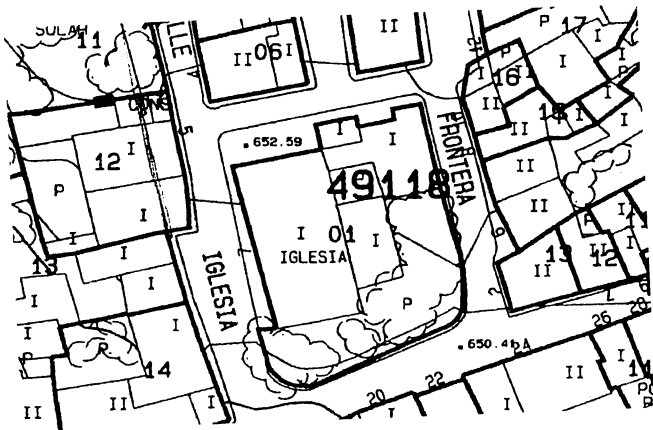
(en texto)

I	
E	
A ₁	
A ₂	
A ₃	
A ₄	

DESCRIPCION (texto descriptivo)

Espacio libre de edificación dentro de la parcela de la Iglesia en el que existe un pequeño jardín con varios árboles de buen porte acompañados de vegetación baja. Este espacio ajardinado conforma un ensanchamiento visual de la calle Madrid y un punto de referencia cromático dentro del casco urbano.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



PROTECCIÓN DE PARCELAS

SE PROTEGE EL
ARBOLADO.

El cerramiento de cerrajería no se cataloga, sin embargo se considera que de ser sustituido éste, habrá de ser igualmente permeable a las vistas para que el jardín se siga viendo desde la vía pública.

G	
P-1	
P-2	X
P-3	X
P-4	
P-5	
P-6	
P-7	
P-8	X
P-9	
P-10	

FOTOGRAFIA



Vista desde la Calle Madrid. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

DOCUMENTO APROBADO EN PLENO

DE FECHA 27 FEB 2006

EN SERRANILLOS DEL VALLE

A 28 FEB 2006

EL SECRETARIO

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

PARCELA DE LA IGLESIA

1

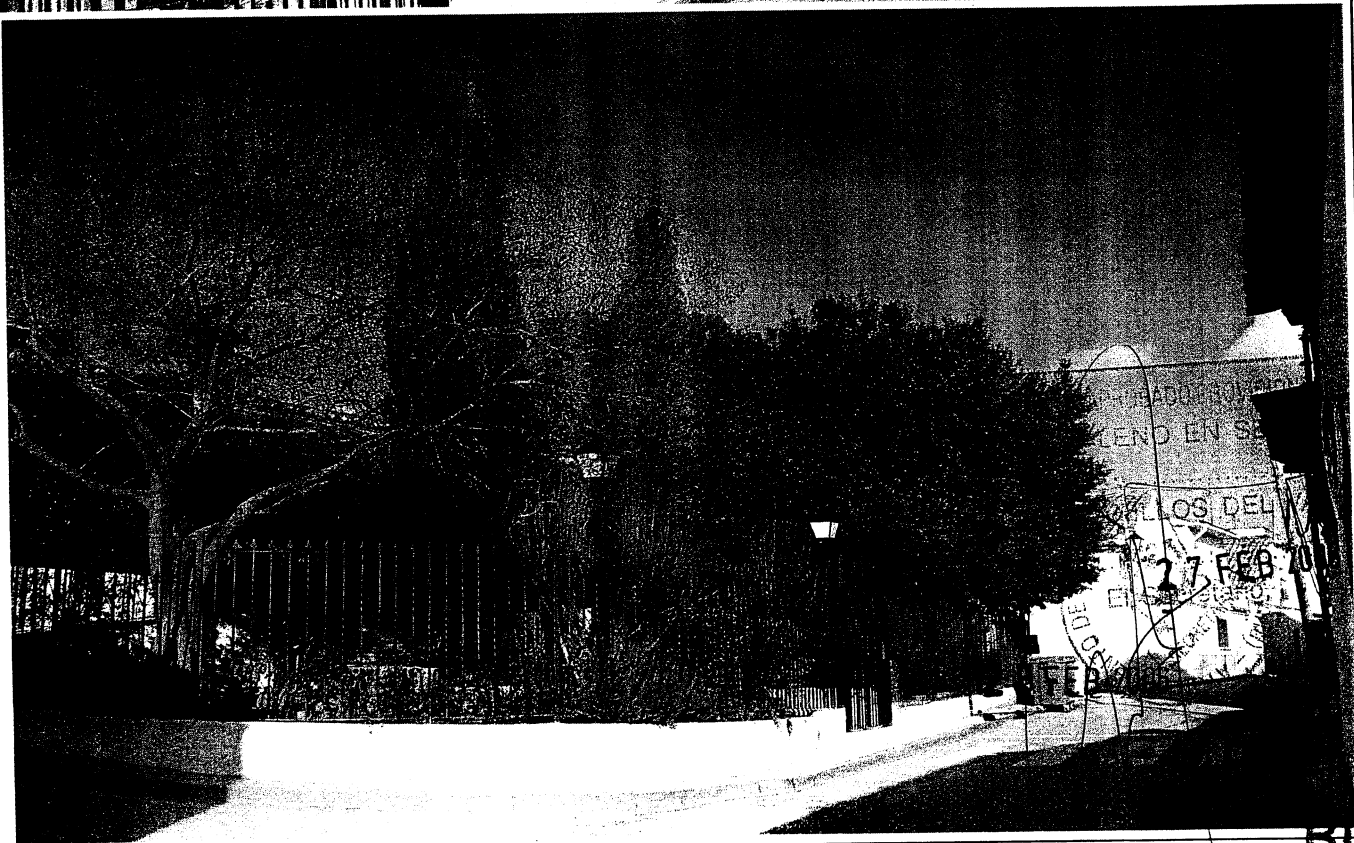
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49118. PARCELA 01

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PARCELA DE LA IGLESIA

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

1

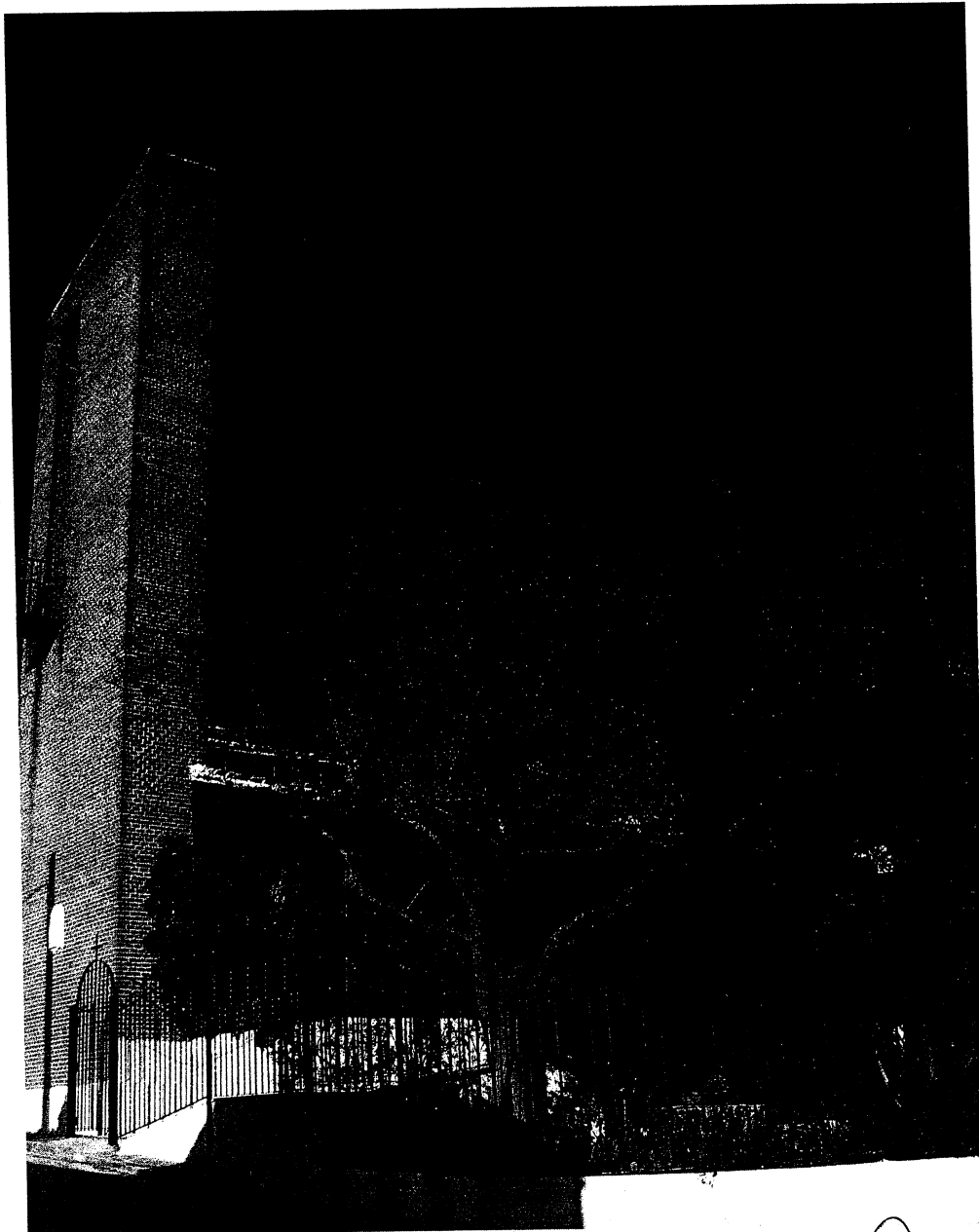
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49118. PARCELA 01

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



APROBADO POR EL CONCEJO
PLENO EN SESION
A... 27 FEB 2006
SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006

El Secretario

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PARCELA EN LA PLAZA DEL PUENTE

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

2

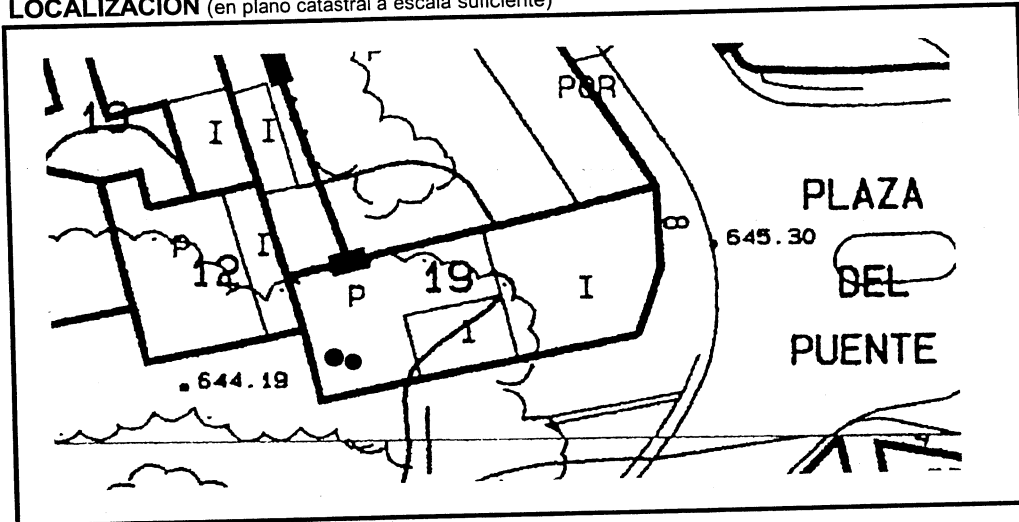
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

PLAZA DEL PUENTE Nº 8

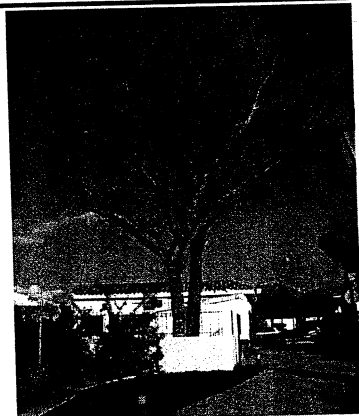
DESCRIPCION (texto descriptivo)

PAREJA DE ARBOLES DE GRAN PORTE (20,5 METROS DE DIAMETRO DE COPA) SITUADOS EN EL INTERIOR DE UNA PARCELA PRIVADA, QUE SE PROTEGEN POR SU SITUACIÓN PRIVILEGIADA Y TAMAÑO. FUNCIONAN COMO FONDO DE PERSPECTIVA DESDE EL ESPACIO LIBRE DEL PARQUE DE LA ALAMEDA.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde el Parque de la Alameda. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se prohíbe cualquier tipo de poda sobre estos árboles. Para cualquier actuación sobre éstos se requerirá licencia municipal.

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-46092. PARCELA 19

IDENTIFICACION NORMALIZADA

PROTECCION DE ELEMENTOS

	I	
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

PROTECCIÓN DE PARCELAS

SE PROTEGEN LOS DOS ÁRBOLES.

	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	X
	P-9	
	P-10	

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

27 FEB 2000
28 FEB 2000

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PARCELA EN LA PLAZA DEL PUENTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

2

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49118. PARCELA 01

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

PARCELA EN LA PLAZA DEL PUENTE

2

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

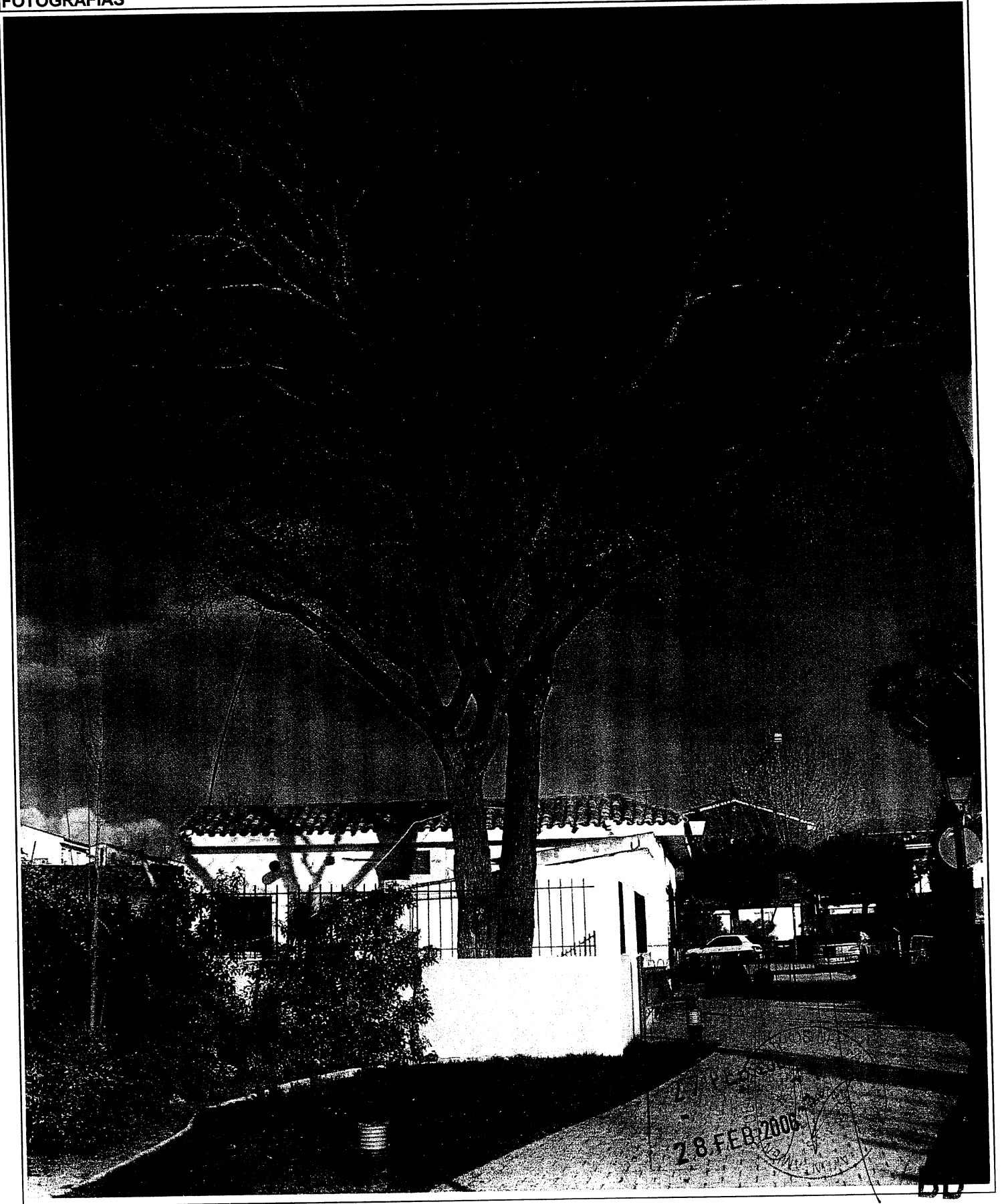
Nº PARCELA CATASTRAL

M-49118. PARCELA 01

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

3

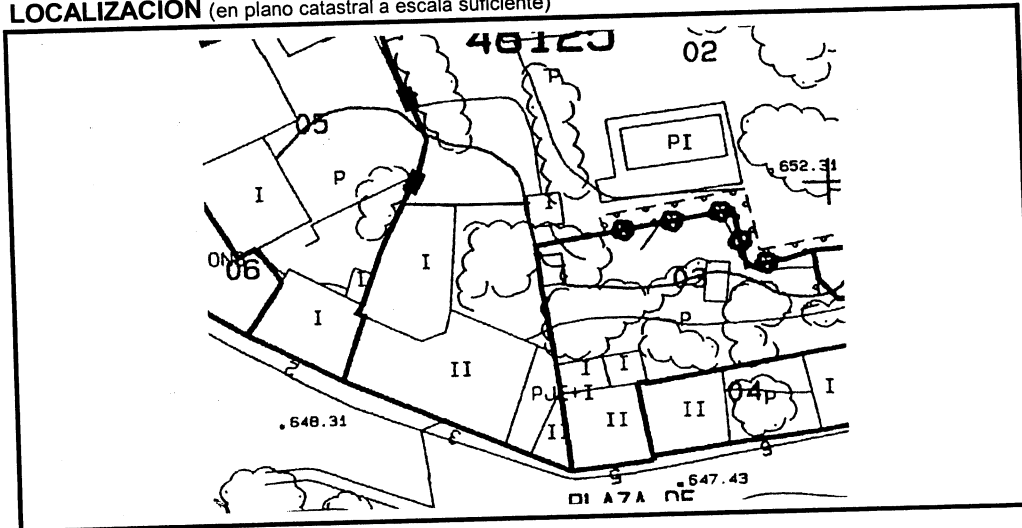
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

PLAZA DE ESPAÑA Nº 3

DESCRIPCIÓN (texto descriptivo)

VIVIENDA COMPUESTA POR DOS EDIFICACIONES UNIDAS EN FORMA DE "L". EL CUERPO PRINCIPAL TIENE SU FACHADA ALINEADA A LA CALLE. ESTA FACHADA ESTA COMPUESTA CON HUECOS DE PROPORCIÓN VERTICAL EN PLANTA BAJA Y PEQUEÑOS HUECOS CUADRADOS Y BALCON EN PLANTA BAJO CUBIERTA. ACCESOS DE PERSONAS Y DE CARRUAJES INDEPENDIENTES. / MATERIALES: PARAMENTOS REVOCADOS EN BLANCO, ZOCALO ENFOSCADO EN GRIS, ALERO SOBRE CANECILLOS DE MADERA, CUBIERTA A DOS AGUAS DE TEJA PLANA, CARPINTERÍA DE MADERA Y REJERÍA DE HIERRO EN COLOR NEGRO. ESTRUCTURA DE MUROS DE CARGA Y VIGUERÍA DE MADERA EN FORJADOS Y CUBIERTA.

LOCALIZACIÓN (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista antes de llegar a la plaza. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se permite el aumento de altura mediante la elevación de los planos de cubierta hasta 30cm, manteniendo la forma e inclinación de los planos de cubierta. Se permite la redistribución total interior manteniendo el espesor de los muros de carga de las fachadas y la escalera. Los materiales de las fachadas serán: revoco tradicional blanco liso en paramentos y recercado de huecos, revoco tradicional en color gris oscuro en zócalo, rejería en hierro en color negro, carpintería de madera, alero sobre canecillos de madera, teja plana vieja en cubierta (reutilizar), revoco imitando sillería en bordes de fachada. / Los tendidos eléctricos, agua, electricidad, gas, etc.. quedarán integrados en el paramento en que se ubiquen, revistiendo el frontal del armario de revoco en el color que le corresponda. Las chimeneas se ubicarán en la fachada posterior e irán terminadas en revoco blanco. Los tendidos eléctricos y las farolas existentes se reubicarán en otro lugar que no sea la propia fachada.

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-48125. PARCELA 02(parte)

IDENTIFICACION NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

AMBIENTAL GRADO 4

I	
E	
A ₁	
A ₂	
A ₃	
A ₄	X

PROTECCIÓN DE PARCELAS

G	
P-1	
P-2	
P-3	
P-4	
P-5	
P-6	
P-7	
P-8	
P-9	
P-10	

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE
 [Signature]
 A

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

3

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

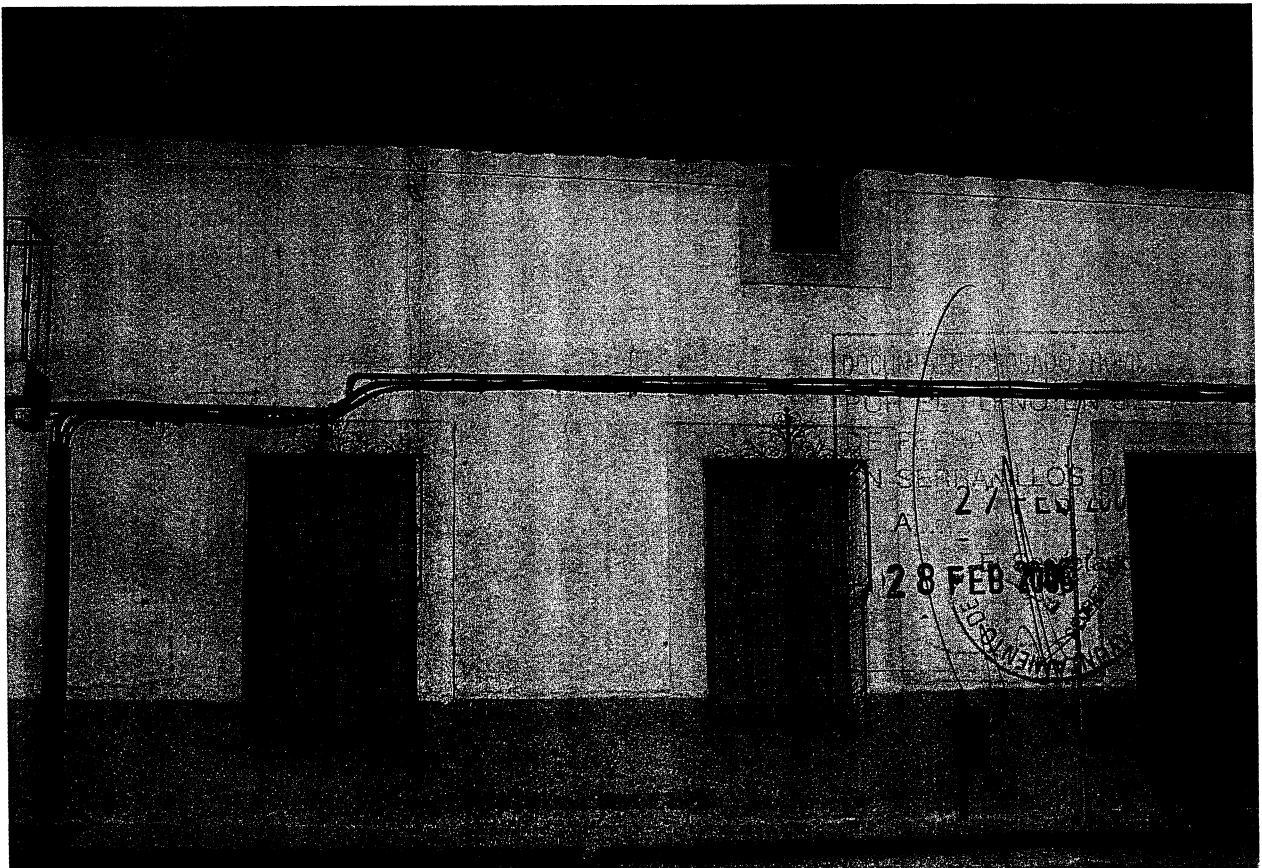
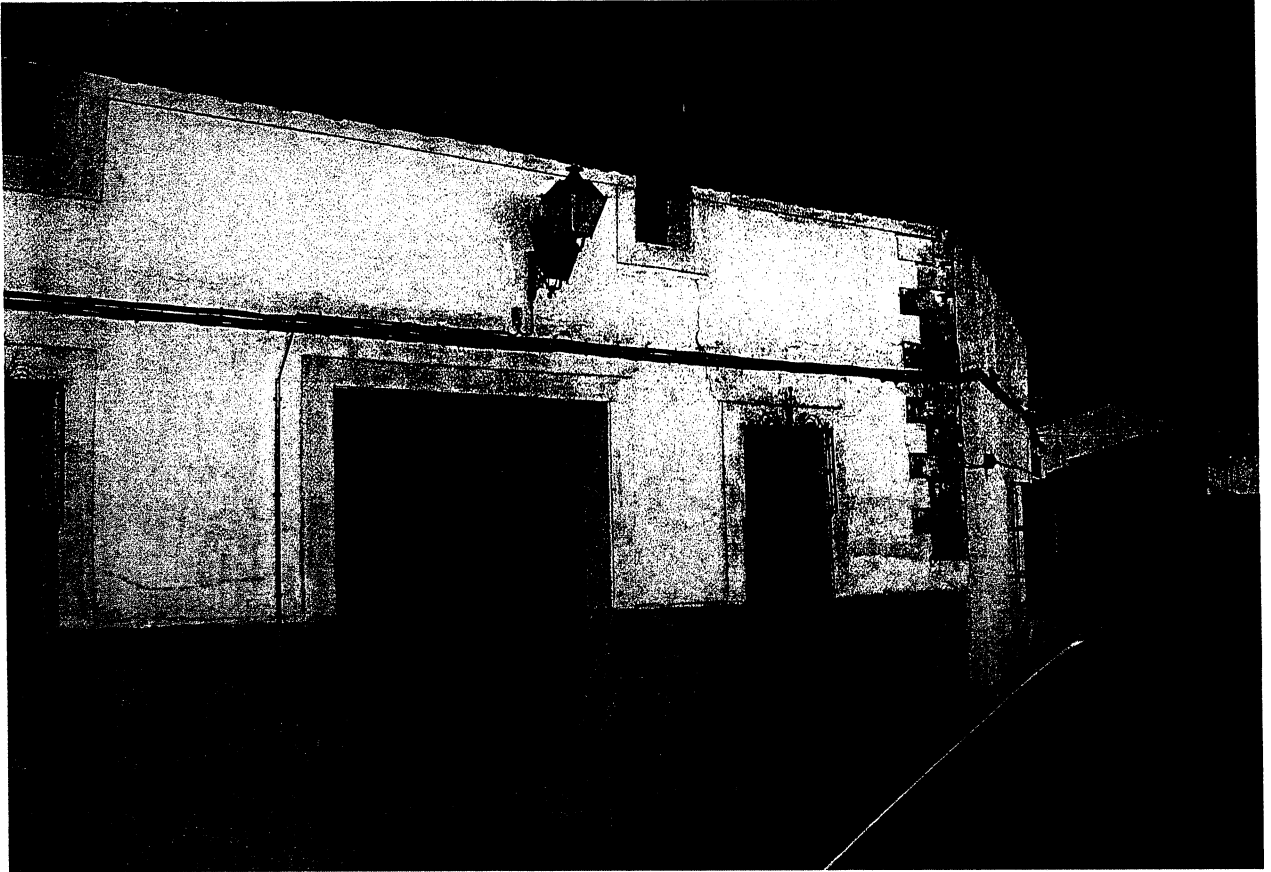
Nº PARCELA CATASTRAL

M-48125. PARCELA 02(parte)

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

3

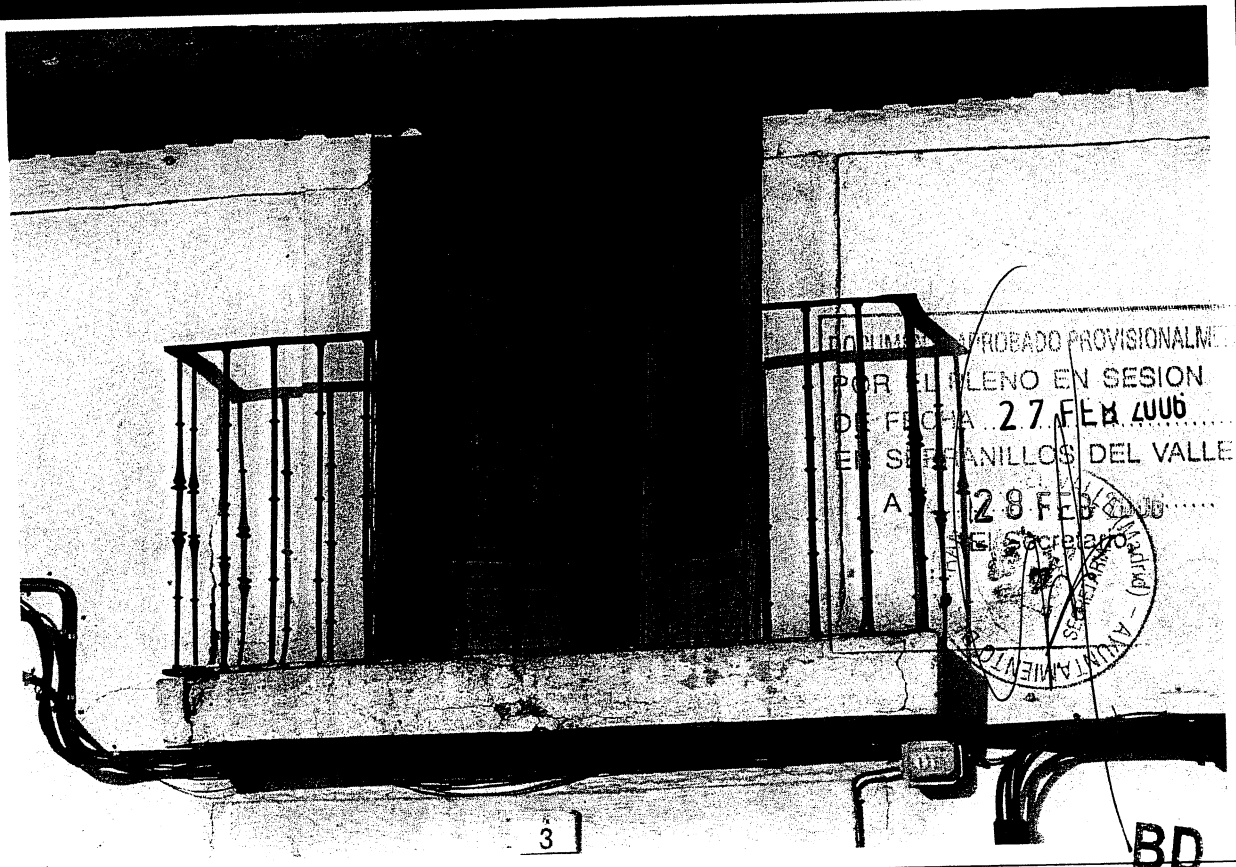
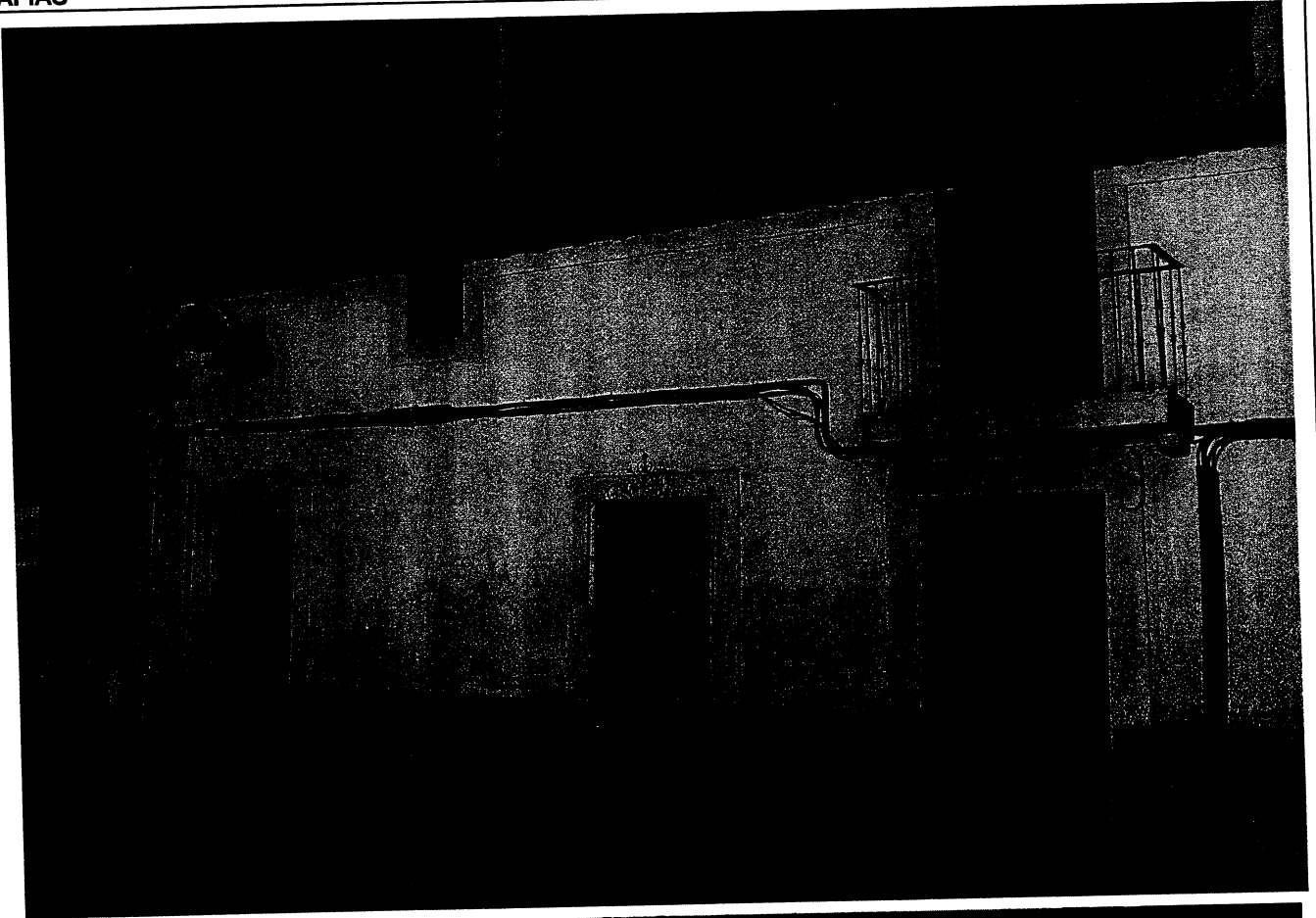
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-48125. PARCELA 02(part)

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

Nº PARCELA CATASTRAL

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

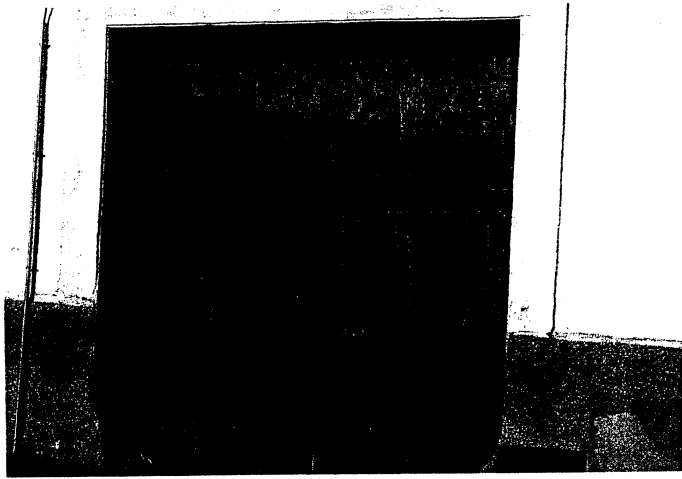
M-48125. PARCELA 02(parte)

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

3

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



PORTON Y ALERO DE FACHADA



FACHADA TRASERA y PASAJE.



FACHADA TRASERA EDIFICIO PRINCIPAL
VENTANA DE LA COCINA.

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

3

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

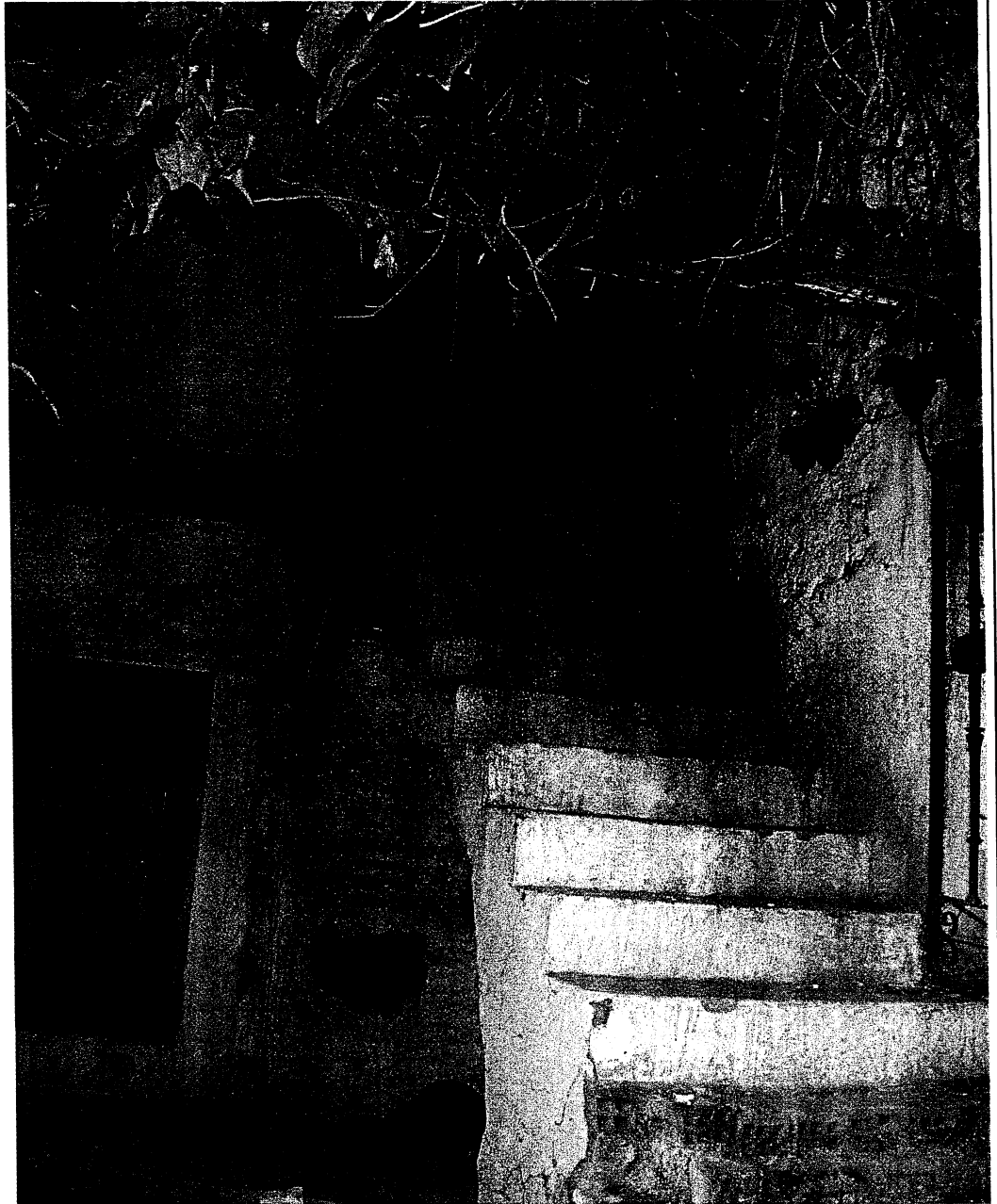
Nº PARCELA CATASTRAL

M-48125. PARCELA 02(parte)

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

ESCALERA EN PATIO CUBIERTO.

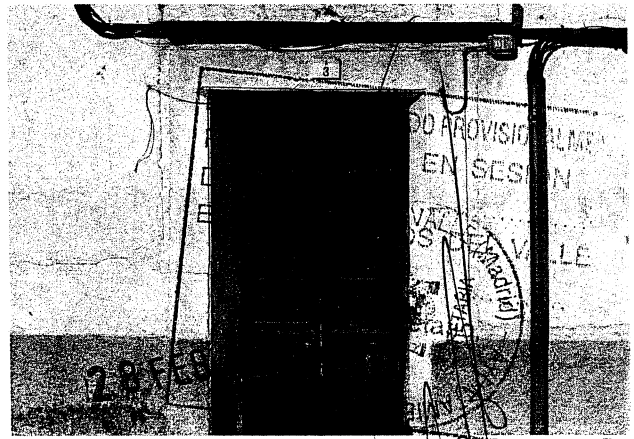


ESCALERA DE ACCESO AL DESVAN.

ACCESOS A LOS DESVANES Y VENTANA.



PUERTA DE ACCESO DESDE LA CALLE.



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

3

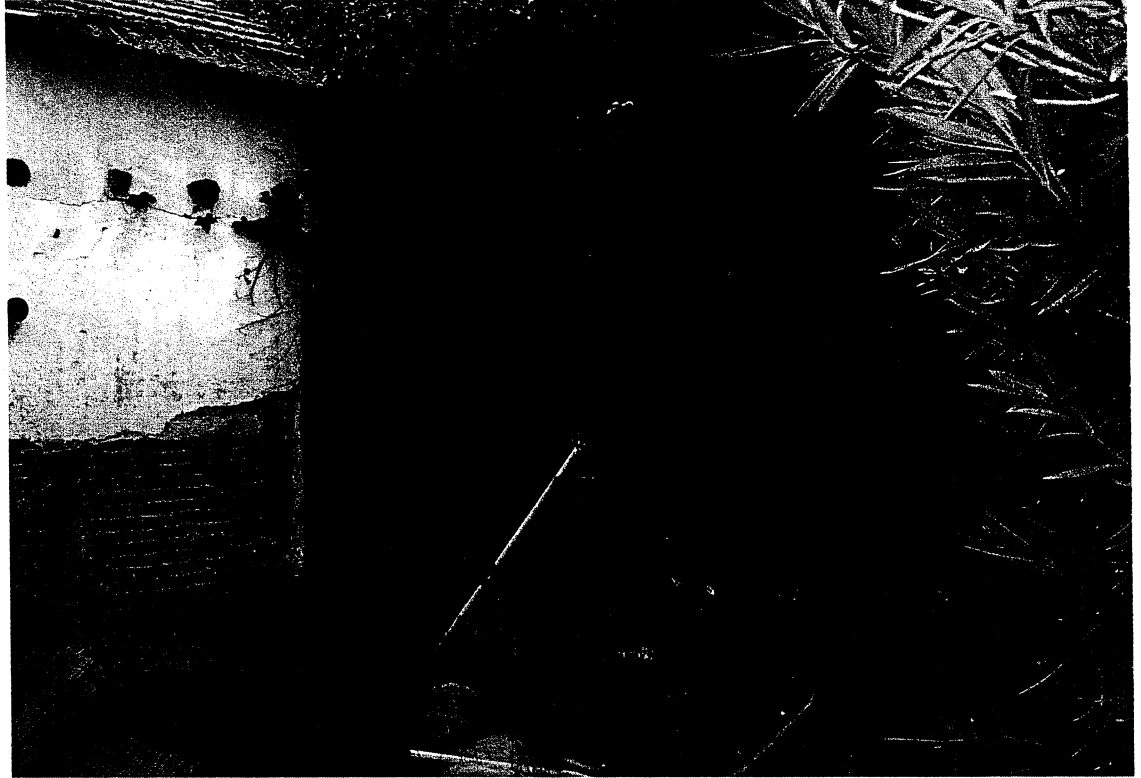
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

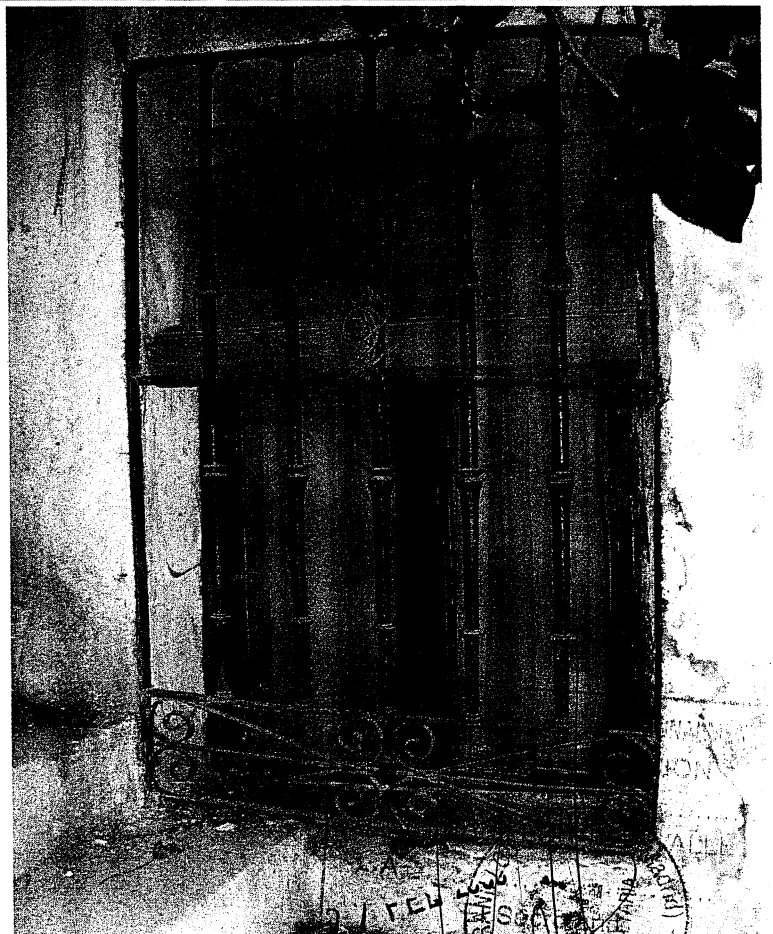
M-48125. PARCELA 02(parte)

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



ARRANQUE DE LA ESCALERA DESDE EL PATIO.



REJA EN HUECO JUNTO A LA ESCALERA.

28 FEB 2006
SECRETARIA
BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CASA EN LA PLAZA DE ESPAÑA

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

3

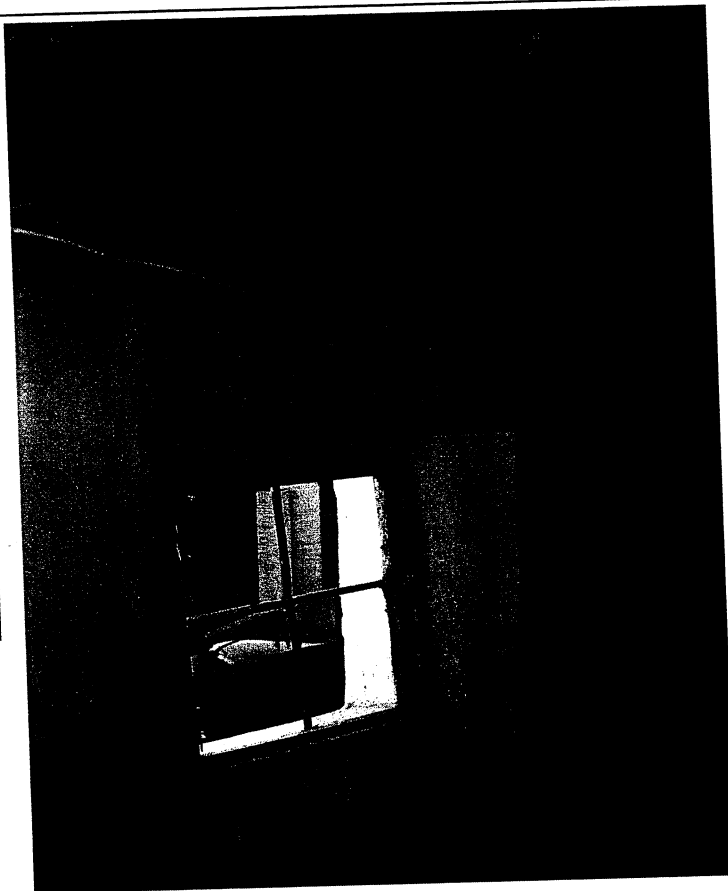
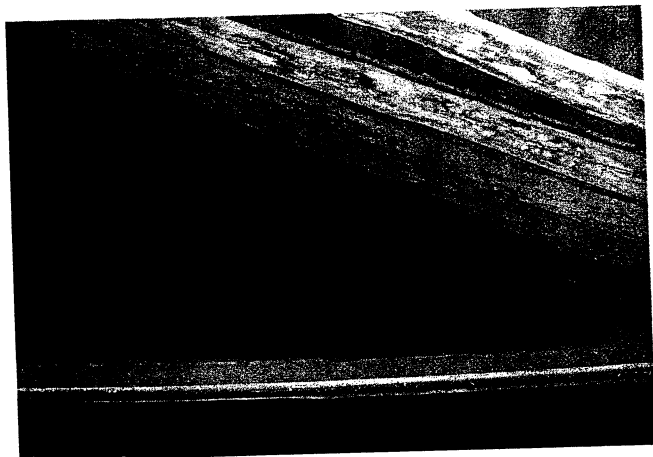
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE
Nº PARCELA CATASTRAL
M-48125. PARCELA 02(parte)

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

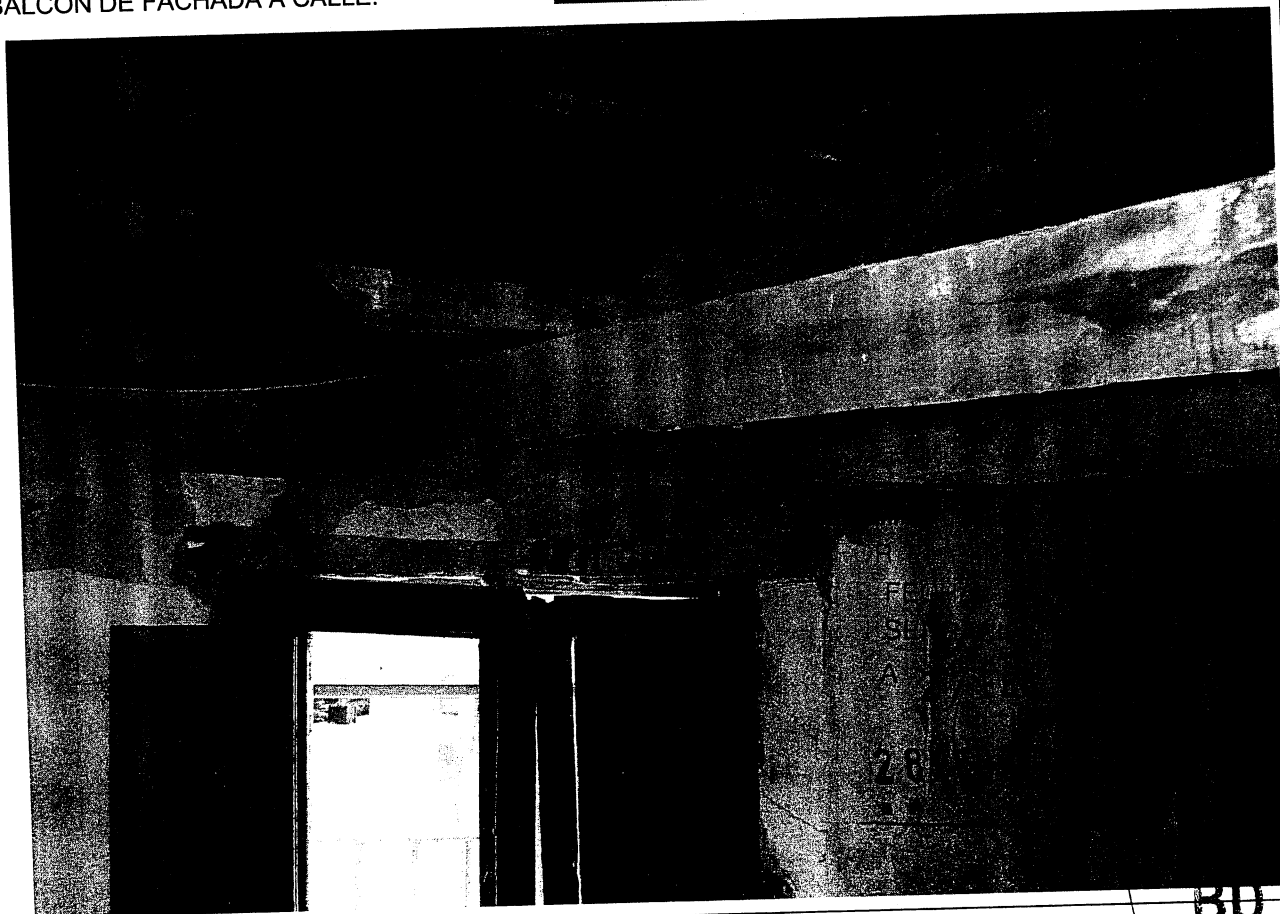
FOTOGRAFIAS

HUECO CUADRADO DE PLANTA SUPERIOR.

PLANO DE CUBIERTA Y TIRANTES DE MADERA.



PUERTA DE BALCON DE FACHADA A CALLE.



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

4

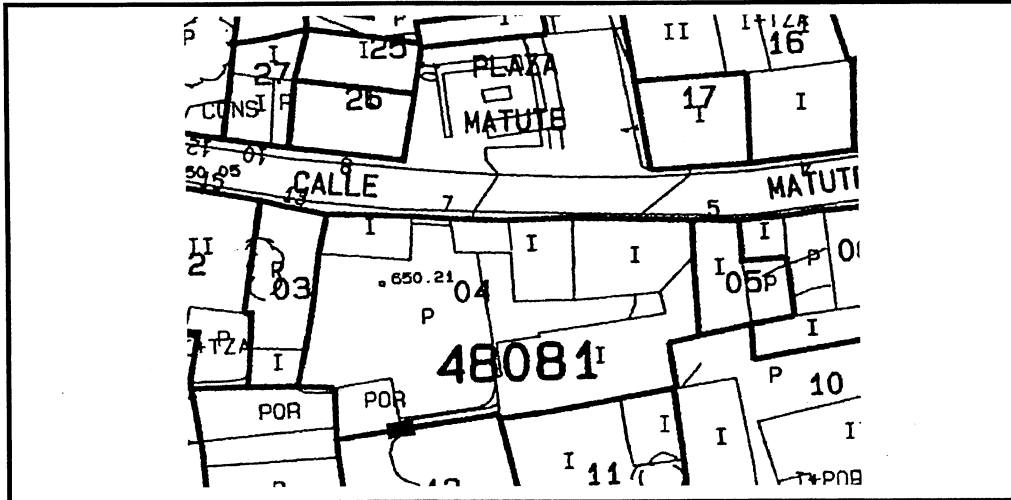
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

CALLE MATUTE Nº 7

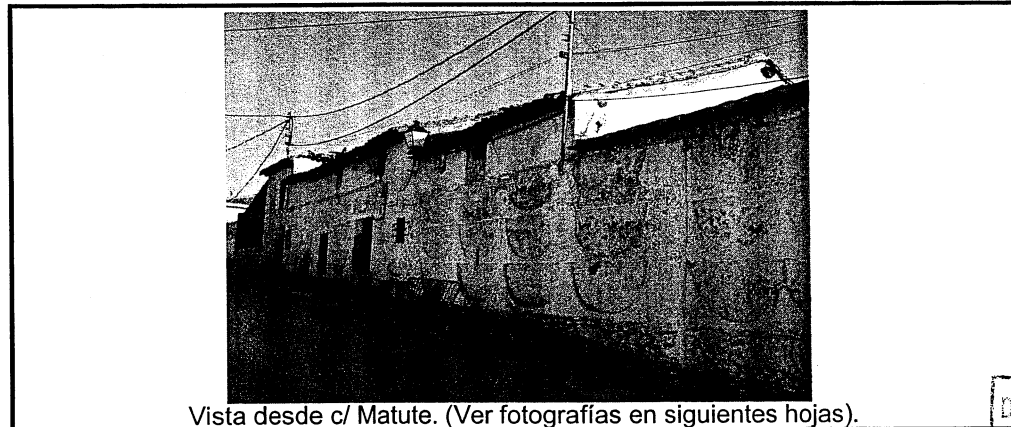
DESCRIPCION (texto descriptivo)

VIVIENDA DE UNA SOLA PLANTA Y ESPACIO BAJO CUBIERTA, CON PATIO, COMPUESTA POR VARIOS VOLÚMENES ESCALONADOS PARA ADAPTARSE A LA LIGERA PENDIENTE DE LA CALLE MATUTE. LA FACHADA ESTA FORMADA POR MURO DE CARGA A BASE DE CASETONES SEMICIRCULARES DE ADOBE PINTADOS EN BLANCO, ZOCALO CONSTRUIDO CON PIEDRA Y LADRILLO, PEQUEÑOS HUECOS VERTICALES, PORTÓN DE MADERA PARA CARROS Y PUERTA PARA PERSONAS. EL ALERO ES DE MADERA SOBRE CANECILLOS, LA CUBIERTA DE TEJA ARABE A DOS AGUAS. LA ESTRUCTURA DE MADERA. LA VIVIENDA CONSTA DE VARIOS DORMITORIOS, ESTANCIA, COCINA CON GRAN CHIMENEA TRADICIONAL Y BAÑO. ADEMAS TIENE UNA CUEVA, UN PAJAR DE DOBLE ALTURA, UNA CUADRA, UN GALLINERO, UN GRANERO Y UN PORCHE.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde c/ Matute. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se permite el aumento de altura mediante la elevación de los planos de cubierta hasta 30cm, manteniendo la forma e inclinación de los planos de cubierta. Se permite la redistribución total interior manteniendo el espesor de los muros de carga de las fachadas y la apertura de nuevos huecos componiéndolos de acuerdo con el ritmo de los casetones. El tramo oeste de la fachada se compondrá nuevamente por ser de construcción reciente pero manteniendo el escalonado de la fachada. Los materiales de las fachadas serán: revoco tradicional blanco liso en paramentos, casetones y en recercados de huecos, revoco tradicional en color gris oscuro en zócalo, rejería en hierro en color negro, carpintería de madera, alero sobre canecillos de madera, teja árabe vieja en cubierta. Los armarios de agua, electricidad, gas, etc.. quedarán integrados en el paramento en que se ubiquen, revistiendo el frontal del armario de revoco en el color que le corresponda. Las chimeneas se ubicarán en la fachada posterior e irán terminadas en revoco blanco. Los tendidos eléctricos y la farola existente se reubicarán en otro lugar que no sea la propia fachada.

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

IDENTIFICACION NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

AMBIENTAL GRADO 4	I	
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	X

PROTECCIÓN DE PARCELAS

	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
	P-10	

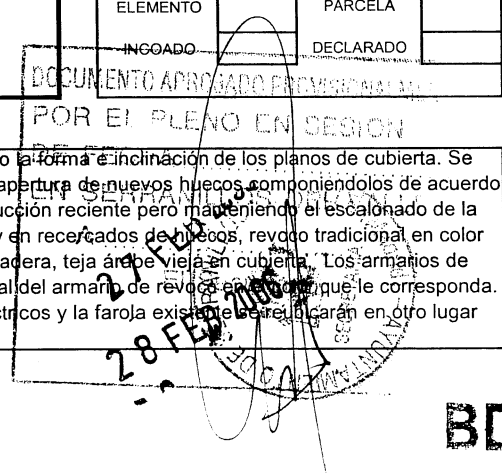
LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO		PARCELA	
INCOADO		DECLARADO	

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO		PARCELA	
INCOADO		DECLARADO	

DOCUMENTO APROBADO POR EL PLENO EN SESION



BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

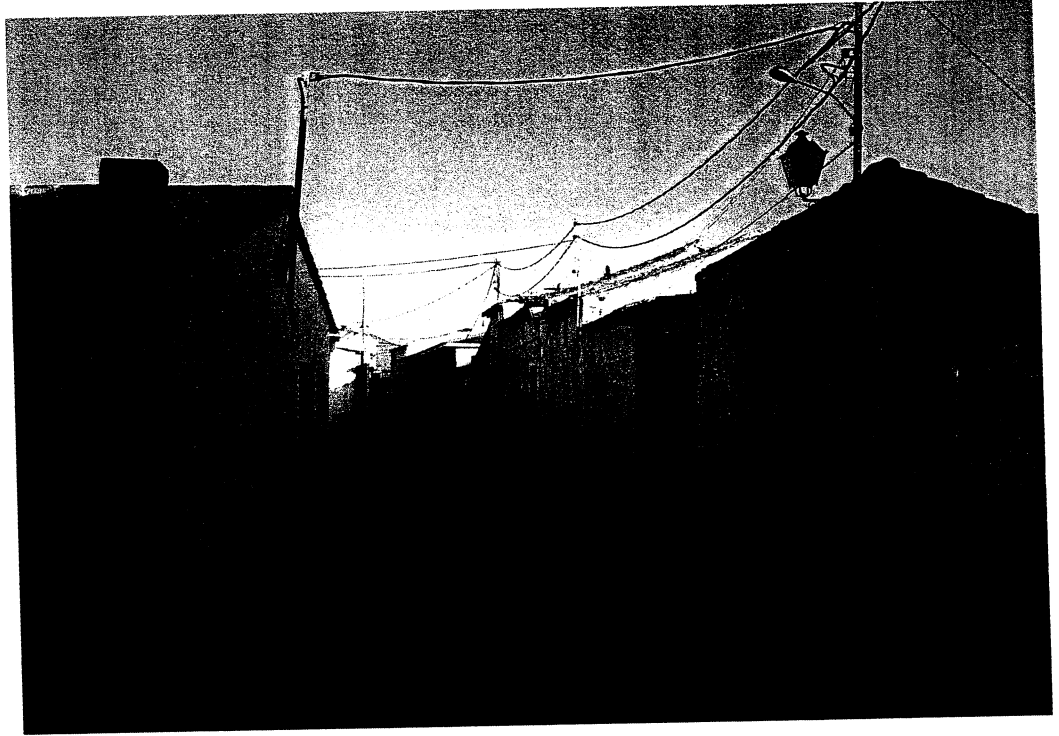
4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE
Nº PARCELA CATASTRAL
M-48081. PARCELA 04

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

VISTAS DESDE C/MATUTE



28 FEB 2006
AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

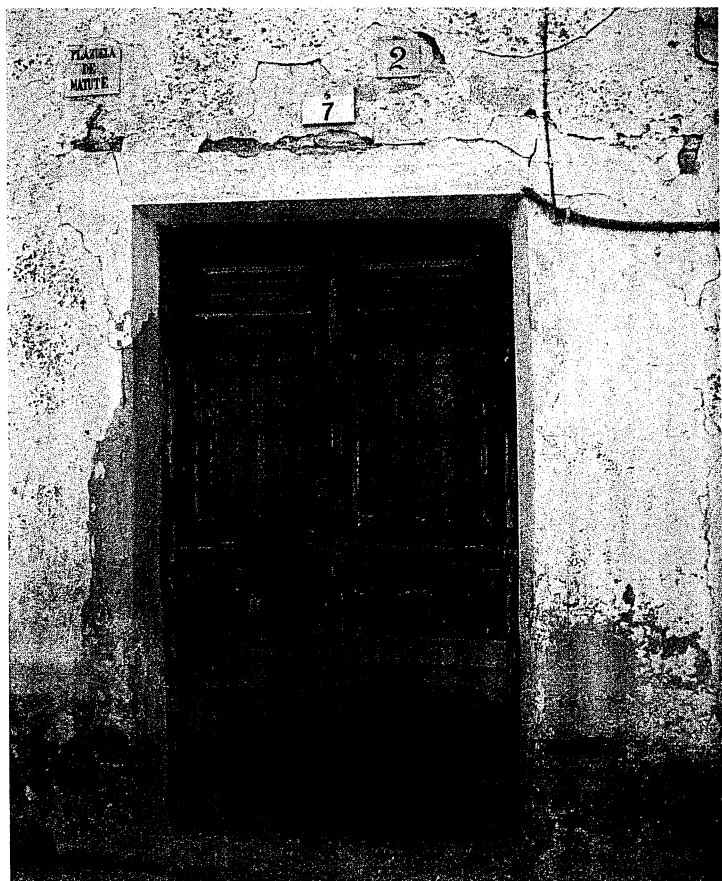
IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

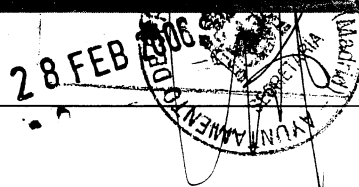
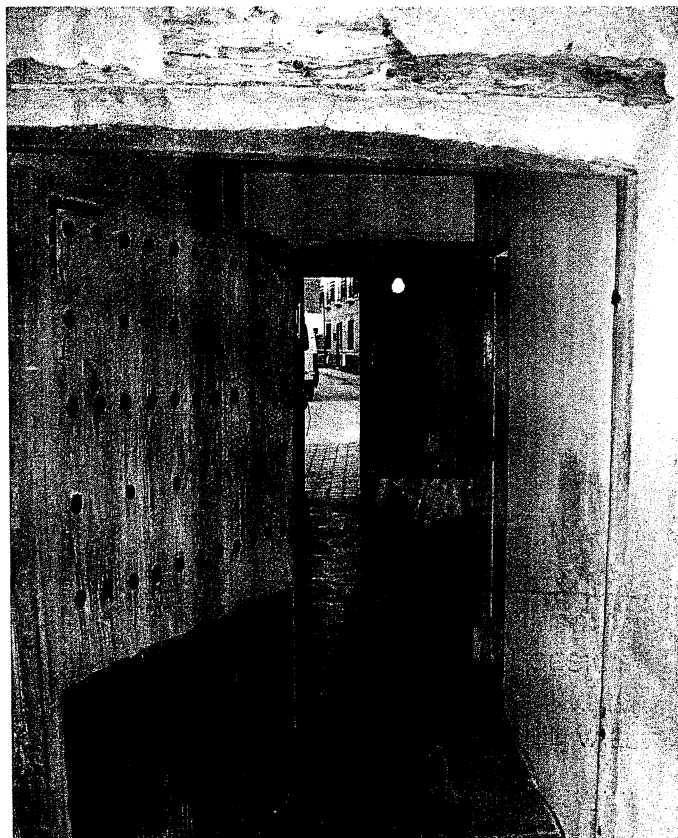
PORTON DE ACCESO A PATIO



PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA.



PUERTA DE SALIDA AL PATIO DESDE LA CASA



BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

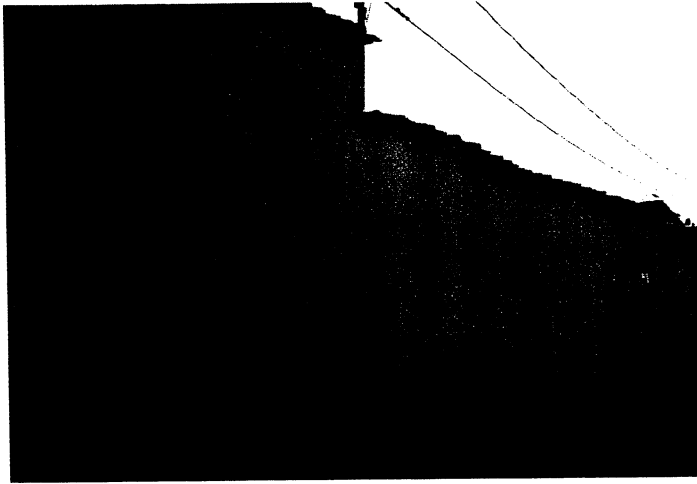
Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

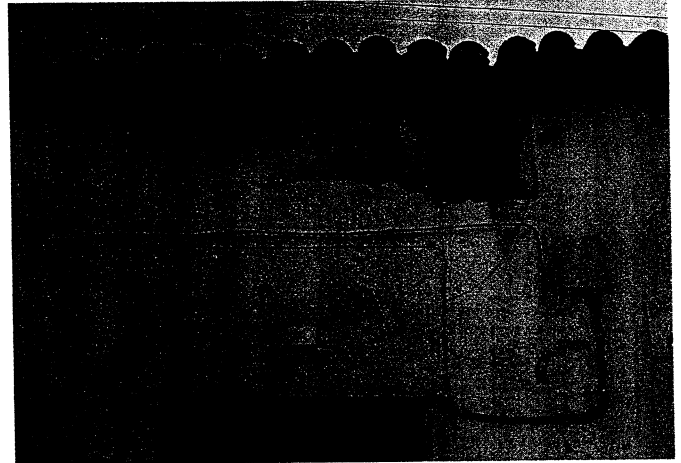
IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

FACHADA JUNTO CON CASA COLINDANTE.



ALERO DE MADERA SOBRE CANECILLOS



FACHADAS A PATIO.



SERRANILLOS DEL VALLE
A ... 27 FEB 2006
El Secre...
BD
28 FEB 2006

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

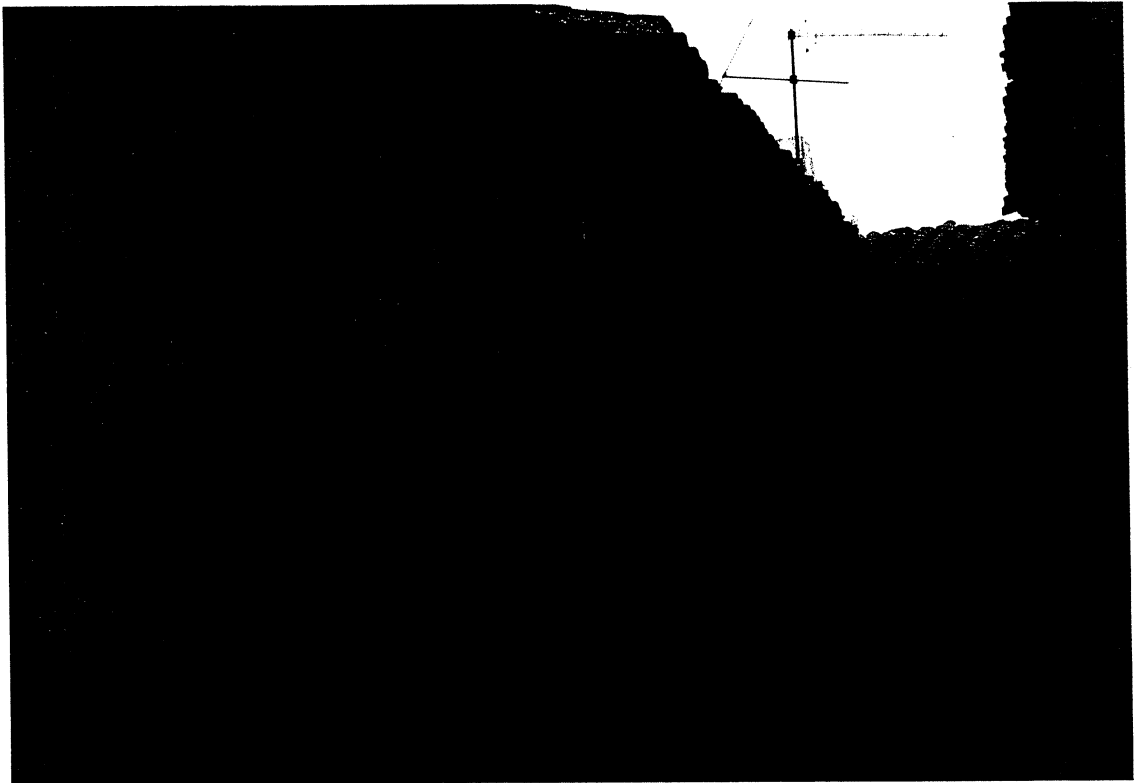
Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

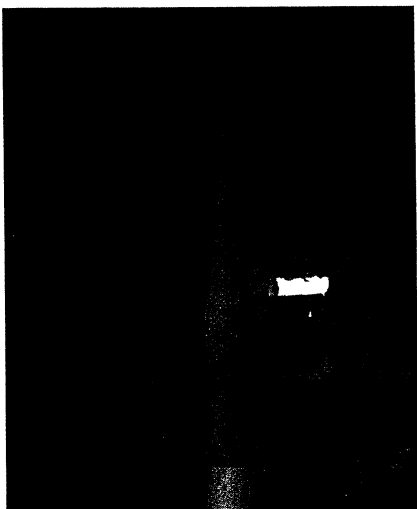
IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

PAJAR Y VIVIENDA
DESDE EL PATIO.



INTERIOR DEL PAJAR.



VISTA GENERAL DEL PATIO.



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

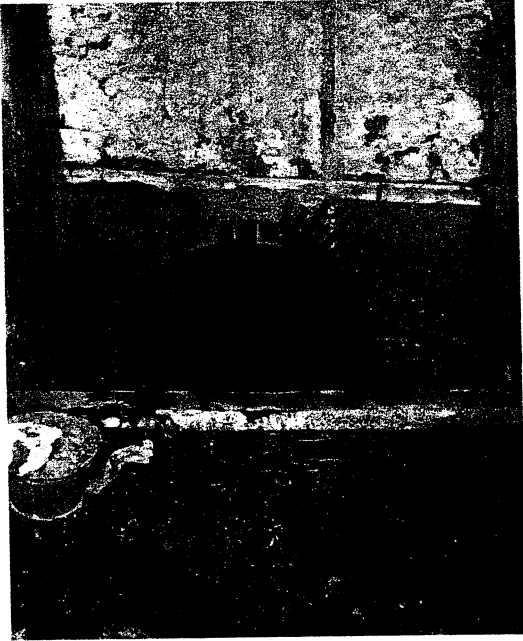
Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

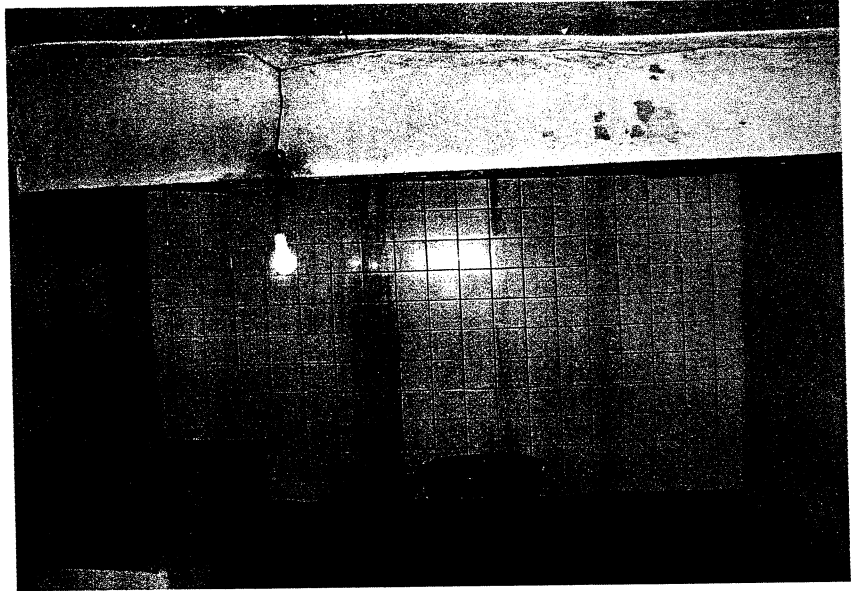
IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

ACCESO A CUEVA DESDE EL PATIO



CHIMENEA TRADICIONAL CON BANCO BAJO EL TIRO.

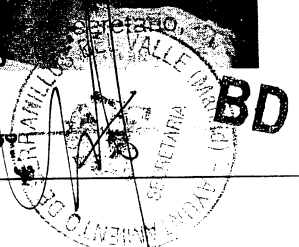


ACCESO A LA CUADRA. ESCALERA DE SUBIDA AL SOBRADO.



27 FEB 2000

28 FEB 2000



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1	4	0
---	---	---

Nº PARCELA CATASTRAL

M-48081. PARCELA 04

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CATALOGADO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

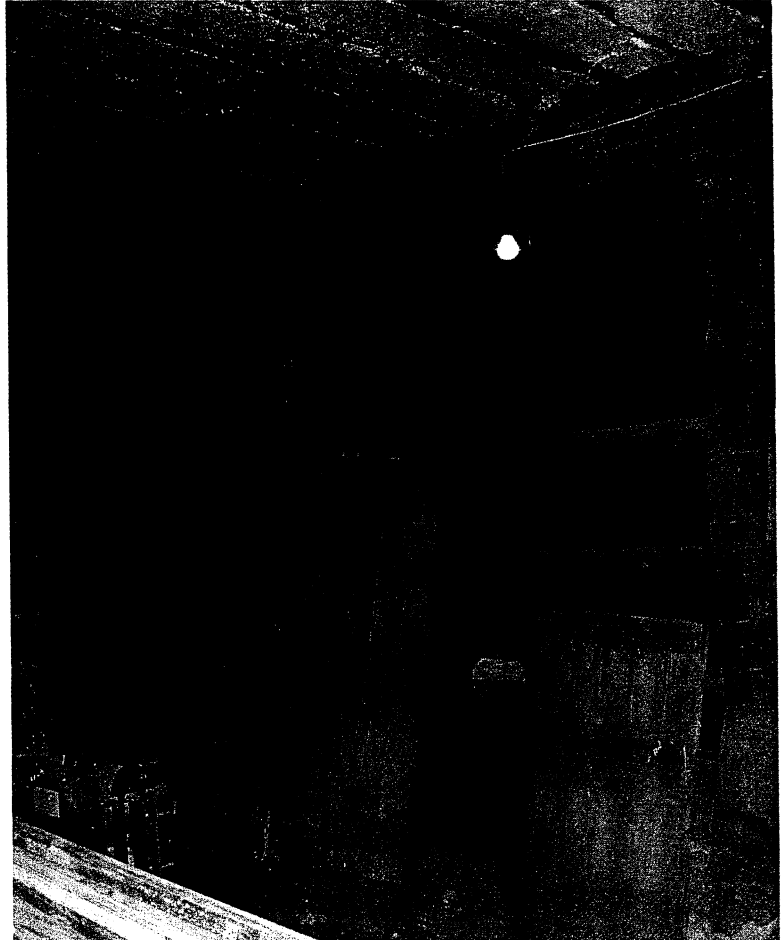
4

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

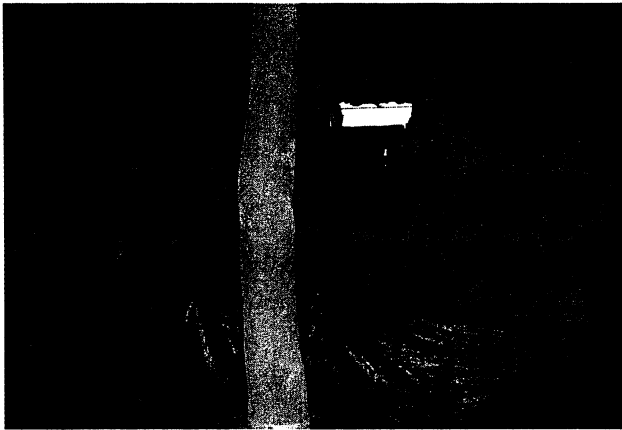


FOTOGRAFIAS

INTERIOR DE LA CUADRA



INTERIOR DEL PAJAR.



INTERIOR DEL GRANERO. PUERTA AL PATIO.



27 FEB 2006
28 FEB 2006
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO
BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACION DEL ELEMENTO

CASA FRENTE A LA PLAZA DE MATUTE

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

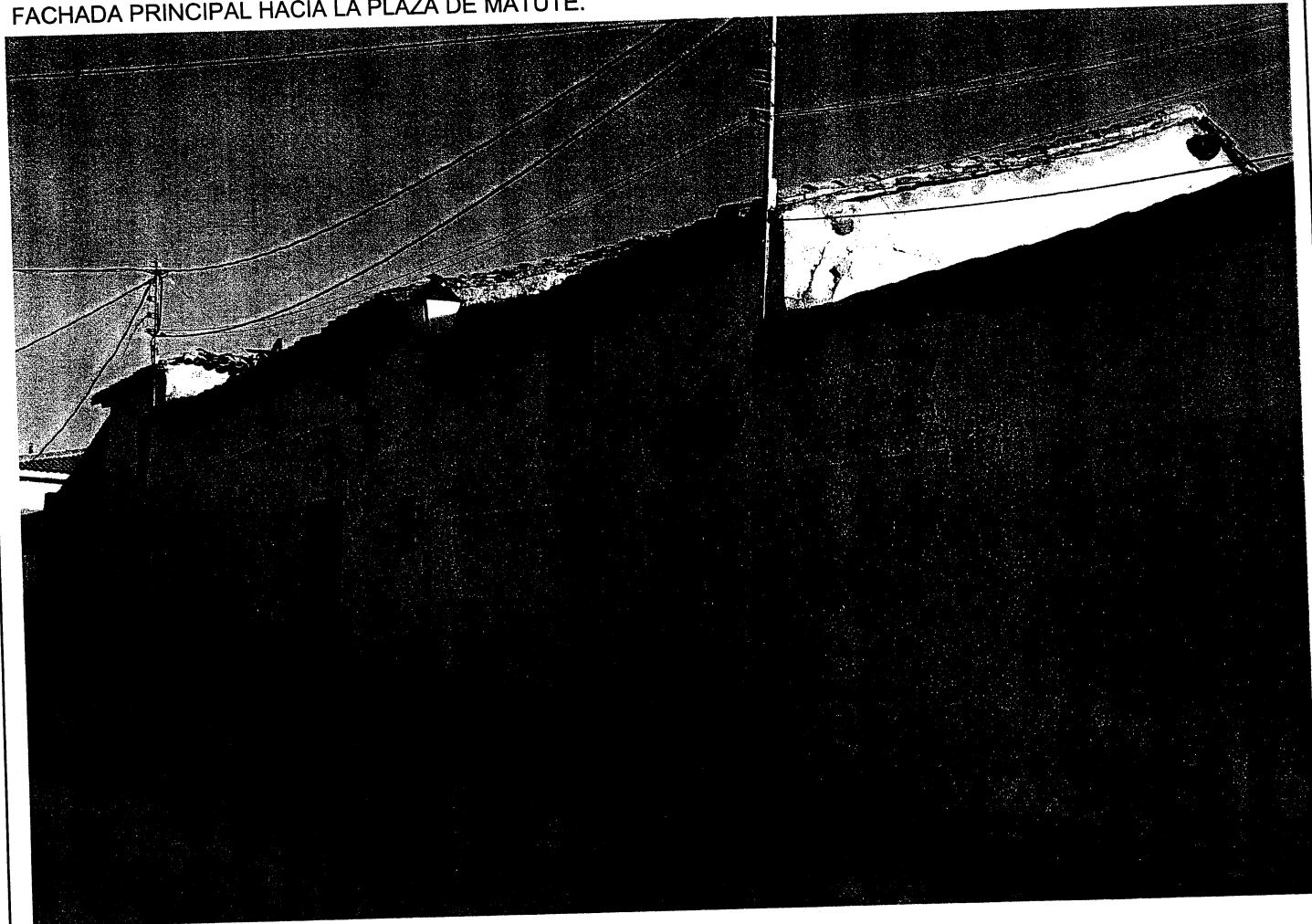
4

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE
Nº PARCELA CATASTRAL
M-48081. PARCELA 04

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS

FACHADA PRINCIPAL HACIA LA PLAZA DE MATUTE.



DOCUMENTACIÓN NORMALIZADA
POR EL PLENO EN SESIÓN
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006

El Sr. Secretario del Ayuntamiento de Serranillos del Valle

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA EN CALLE MADRID Nº 8

Nº de nomenclator

1 4 0

CATALOGADO

5

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 04

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO EN SESION
SERRANILLOS DEL VALLE
27 FEB 2006
Secretario,
28 FEB 2006
BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

6

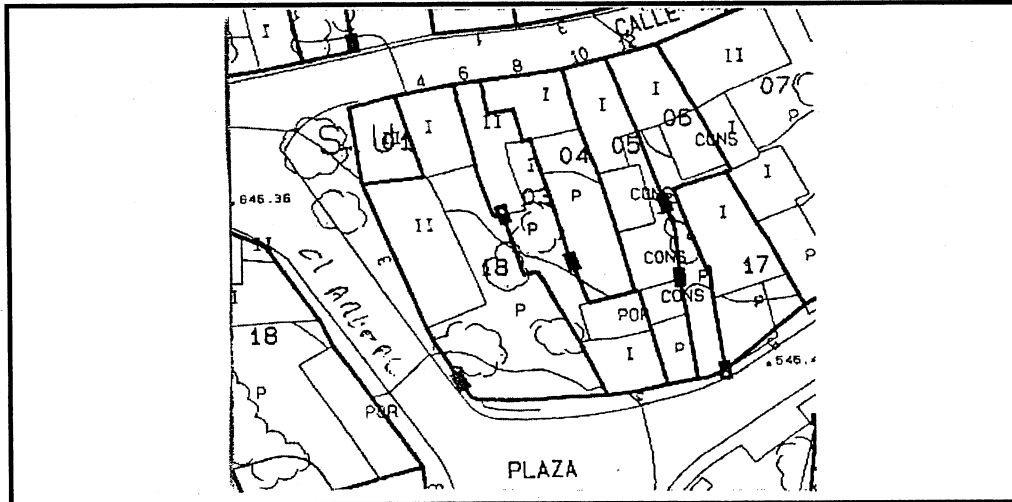
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

PLAZA DEL PUENTE Nº 6 CV CALLE ARENAL Nº 3

DESCRIPCION (texto descriptivo)

Portón tradicional de madera de dos hojas con postigo en una de ellas. Está situado en un hueco adintelado de un muro de fábrica cubierto por un tejadillo con alero tradicional de canchillos de madera y cubrición de teja árabe vieja.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde la Plaza del Puente. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Solo se permiten obras de restauración, con posible reconstrucción de las partes dañadas. Se permite la ubicación del portón a otro lugar de la fachada.

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 18

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

PORTON DE MADERA.	I	X
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

PROTECCIÓN DE PARCELAS

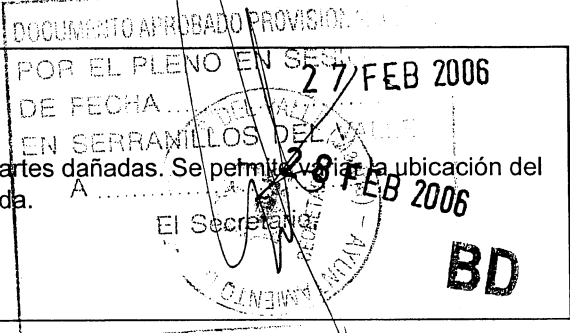
	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
P-10		

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACION DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA EN PLAZA DEL PUENTE Nº 6 C/V CALLE
ARENAL Nº 3

CATALOGADO

6

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 18

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA EN PLAZA DEL PUENTE Nº 6 C/V CALLE
ARENAL Nº 3

Nº de nomenclator

1 4 0

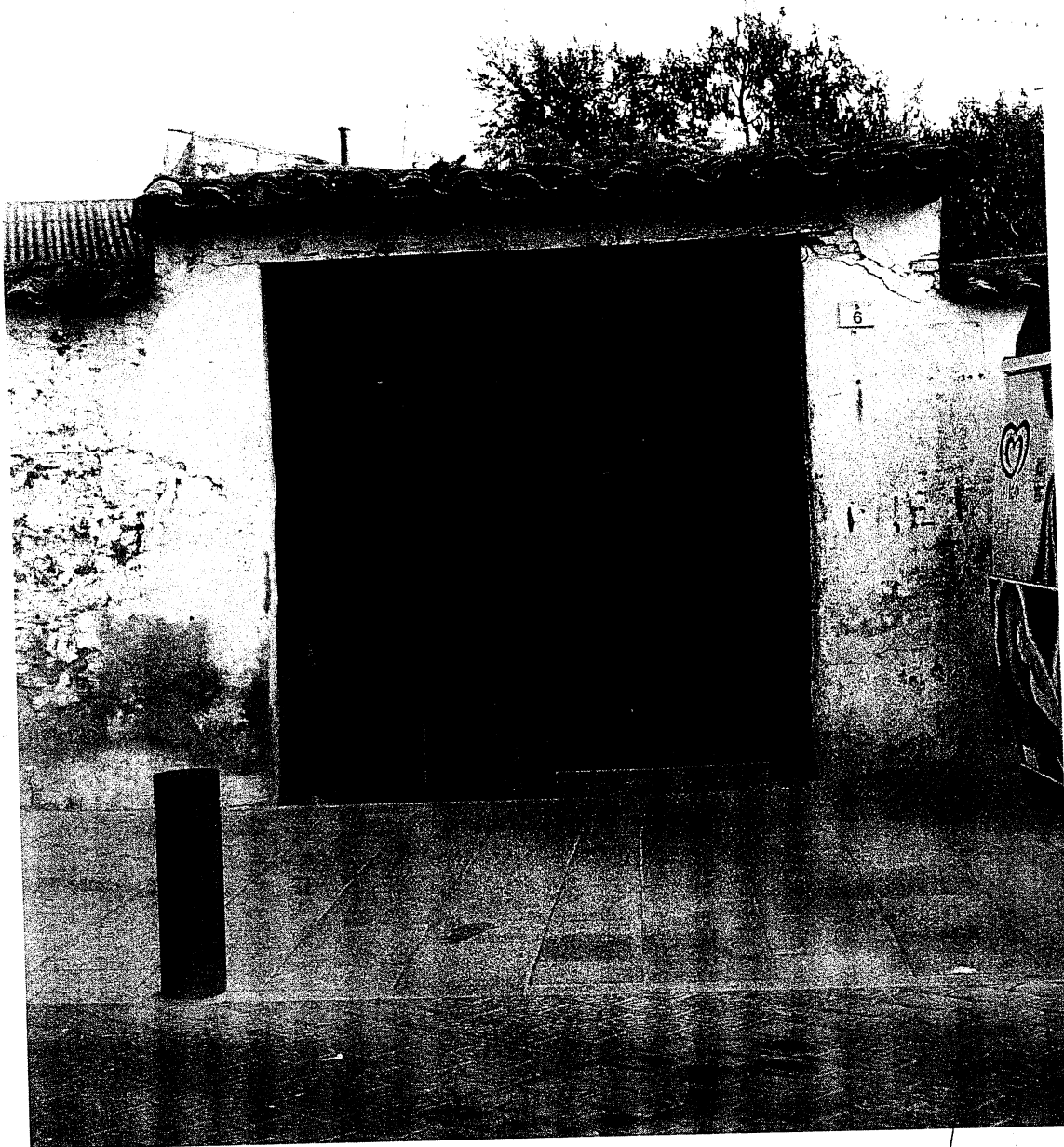
CATALOGADO

6

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE
Nº PARCELA CATASTRAL
M-49116. PARCELA 18

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006
Secretario

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

7

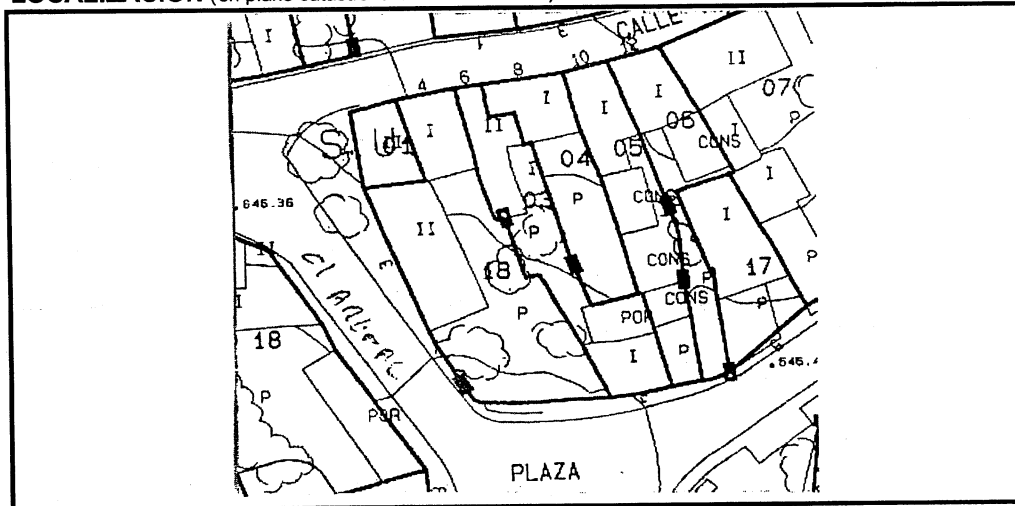
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

PLAZA DEL PUENTE C/F C/ MADRID Nº 10

DESCRIPCION (texto descriptivo)

Portón tradicional de madera de dos hojas con postigo en una de ellas. Herrajes de forja.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde la Plaza del Puente. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Dado el mal estado de conservación del portón, se permite la reconstrucción total de este. Se permite variar la ubicación del portón a otro lugar de una de las dos fachadas.

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 05

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

PORTON DE MADERA.	I	X
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

PROTECCIÓN DE PARCELAS

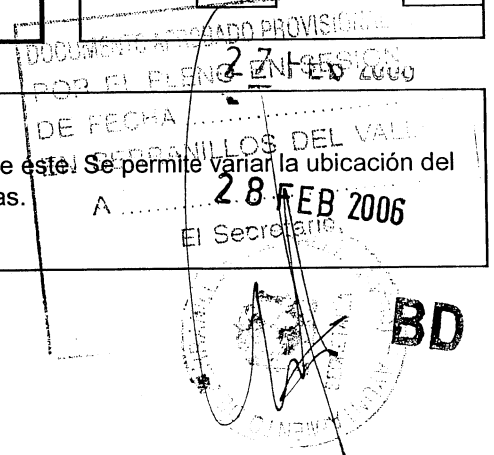
	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
P-10		

LEY DE PÁTRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

PORTON MADERA EN PLAZA DEL PUENTE C/F C/ MADRID Nº 10

7

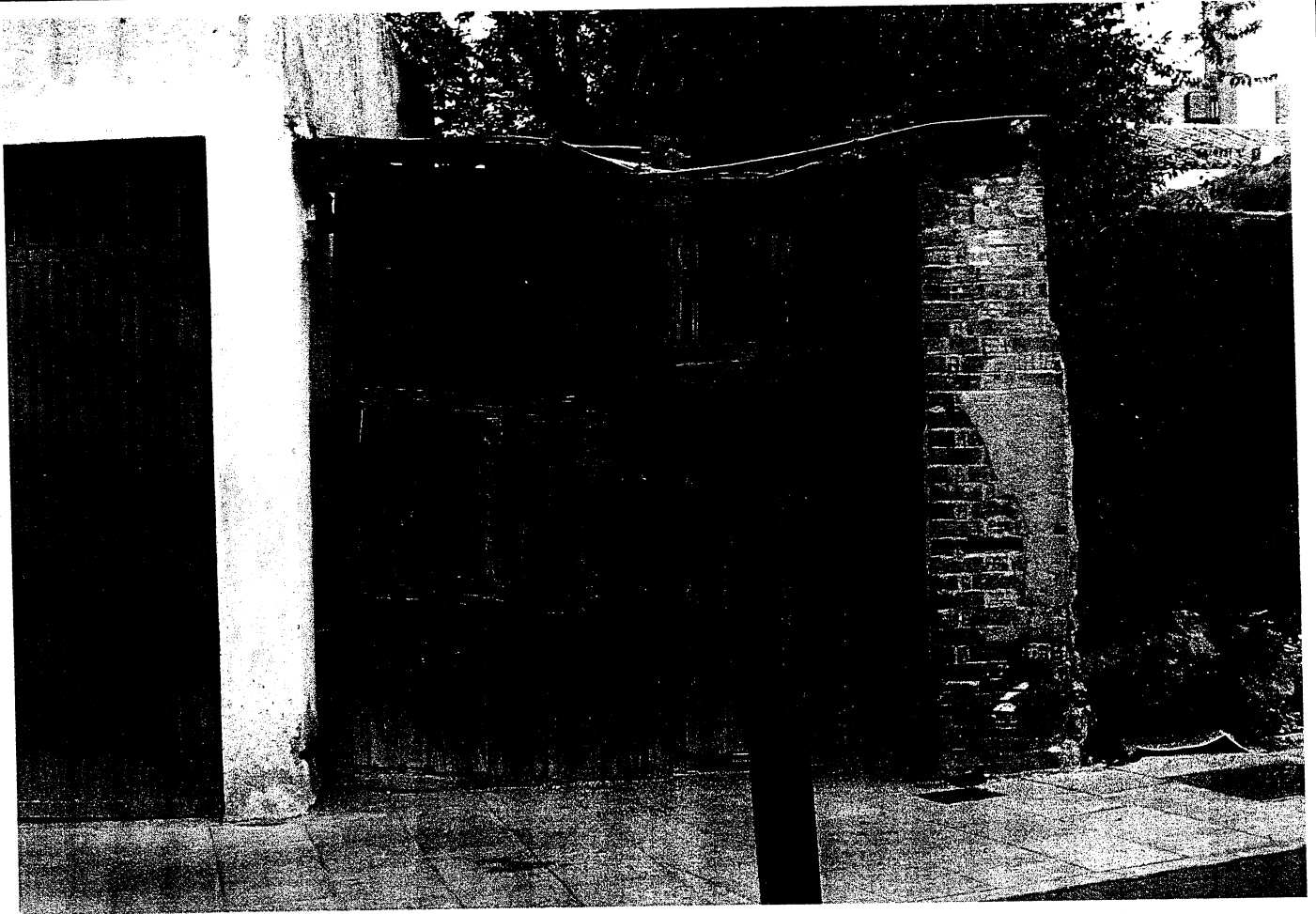
AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 05

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

REJA DE FORJA

8

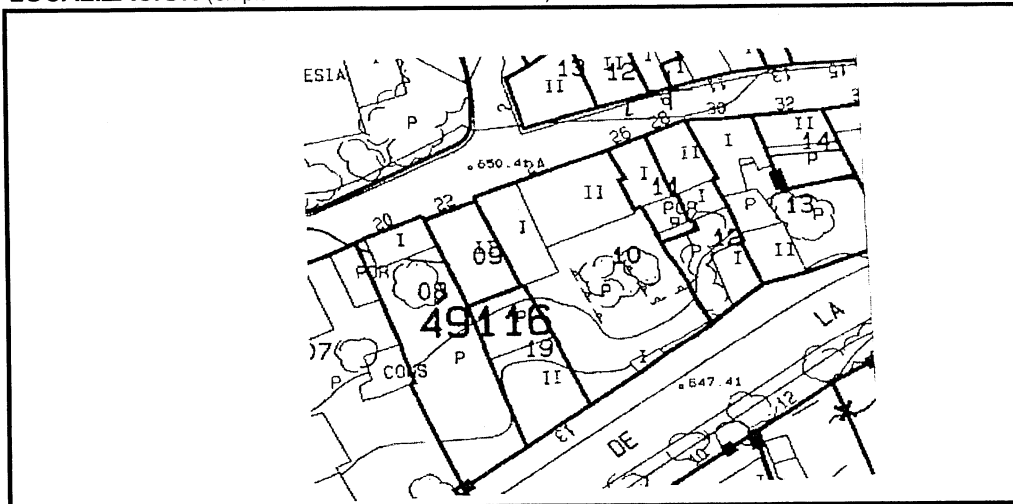
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

CALLE MADRID Nº 24

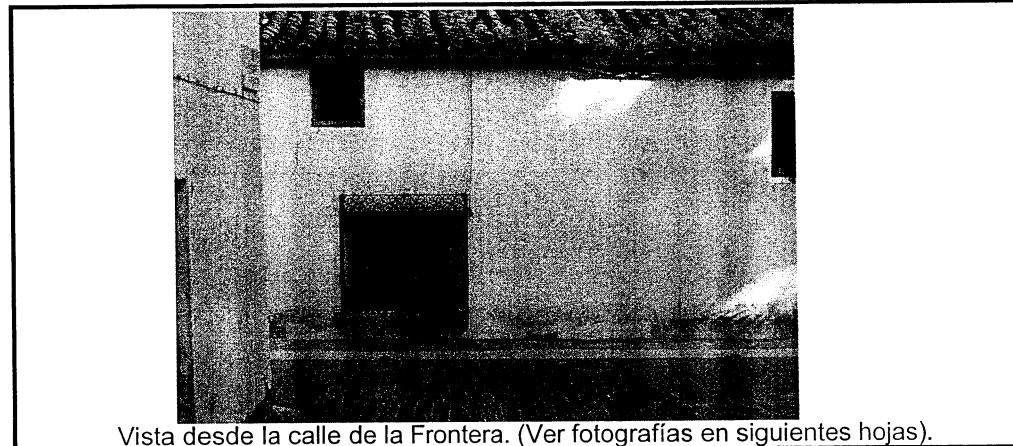
DESCRIPCION (texto descriptivo)

Reja de forja construida con pletina y cuadradillo.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde la calle de la Frontera. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se permite variar la ubicación de la reja a otro lugar de la fachada. Solo se permiten obras de restauración, con posible reconstrucción de las partes dañadas.

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 10

IDENTIFICACION NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

REJA DE FORJA	I	X
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

PROTECCIÓN DE PARCELAS

	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
	P-10	

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL PLENO EN SESION DE FECHA 28 FEB 2006

EN SERRANILLOS DEL VALLE

A 28 FEB 2006

El Secretario

BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

TÉRMINO MUNICIPAL

Nº de nomenclator

SERRANILLOS DEL VALLE

1 4 0

Nº PARCELA CATASTRAL

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

CATALOGADO

M-49116. PARCELA 10

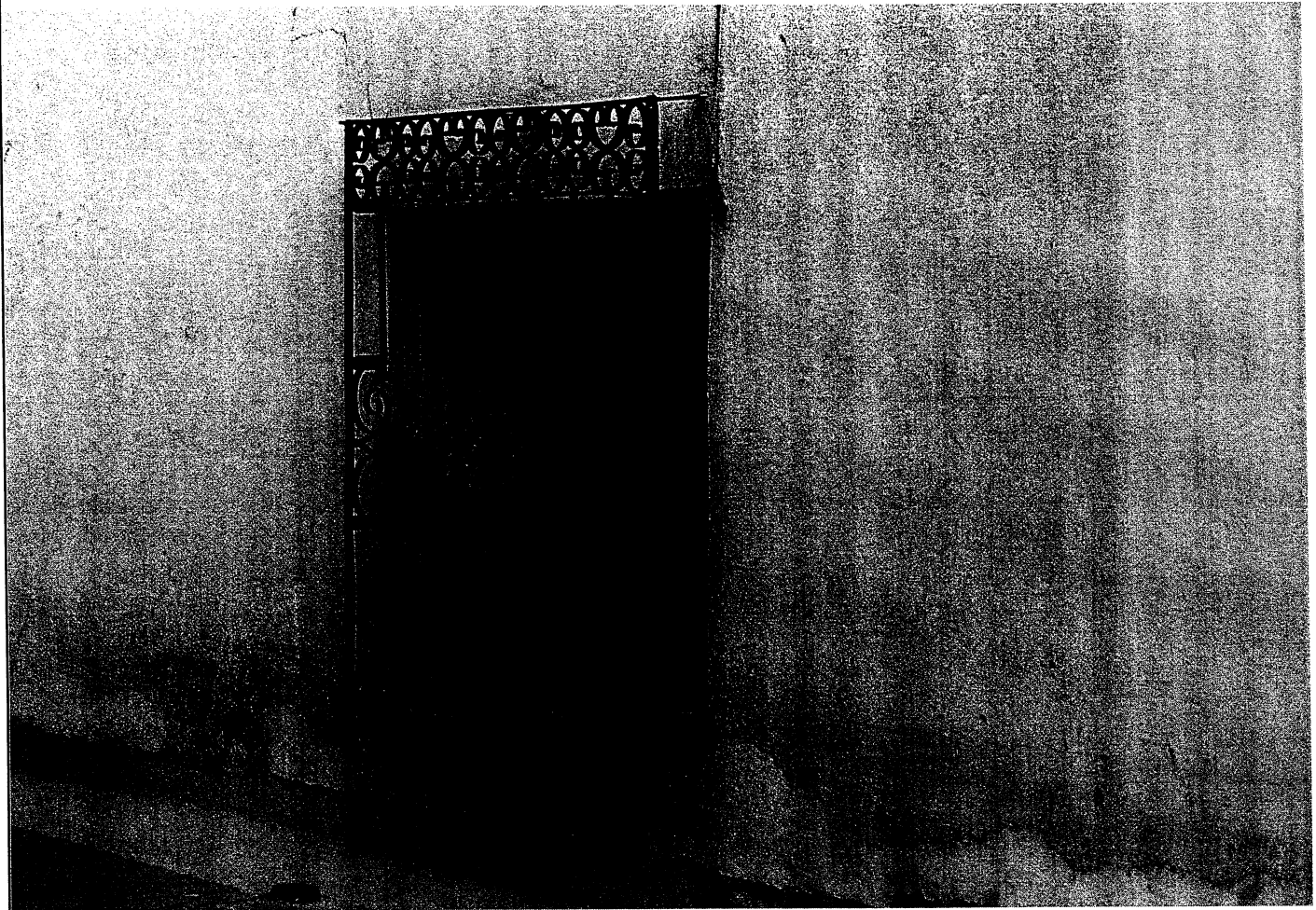
REJA DE FORJA EN CALLE MADRID Nº 24

8

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



FOTOGRAFIAS



DOCUMENTO AUTENTICO POR EL
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
28 FEB 2006
SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE
BD

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 06

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

REJA DE FORJA

Nº del ELEMENTO
CATALOGADO

9

IDENTIFICACION
NORMALIZADA



CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

CALLE MADRID Nº 12

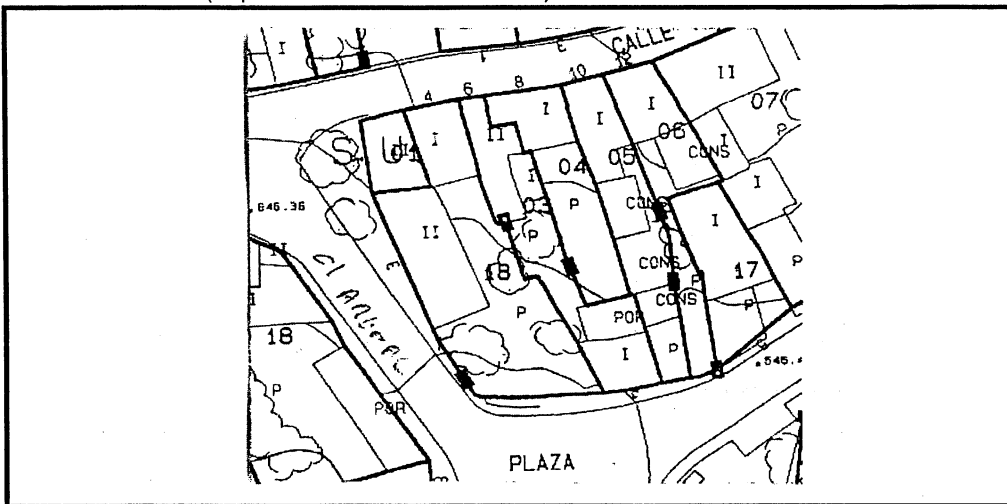
PROTECCION DE ELEMENTOS

REJA DE FORJA	I	X
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

DESCRIPCION (texto descriptivo)

Reja de forja construída con pletina y cuadradillo.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



PROTECCIÓN DE PARCELAS

	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
	P-10	

FOTOGRAFIA



Vista desde la Plaza del Puente. (Ver fotografías en siguientes hojas).

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se permite variar la ubicación de la reja a otro lugar de la fachada. Solo se permiten obras de restauración con posible reconstrucción de las partes dañadas.

DOCUMENTACIÓN HISTÓRICA
 EN SESION
 DE FECHA 27 FEB 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE
 A 28 FEB 2006
 El Secretario

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

REJA DE FORJA EN CALLE MADRID Nº 12

Nº de nomenclator

1 4 0

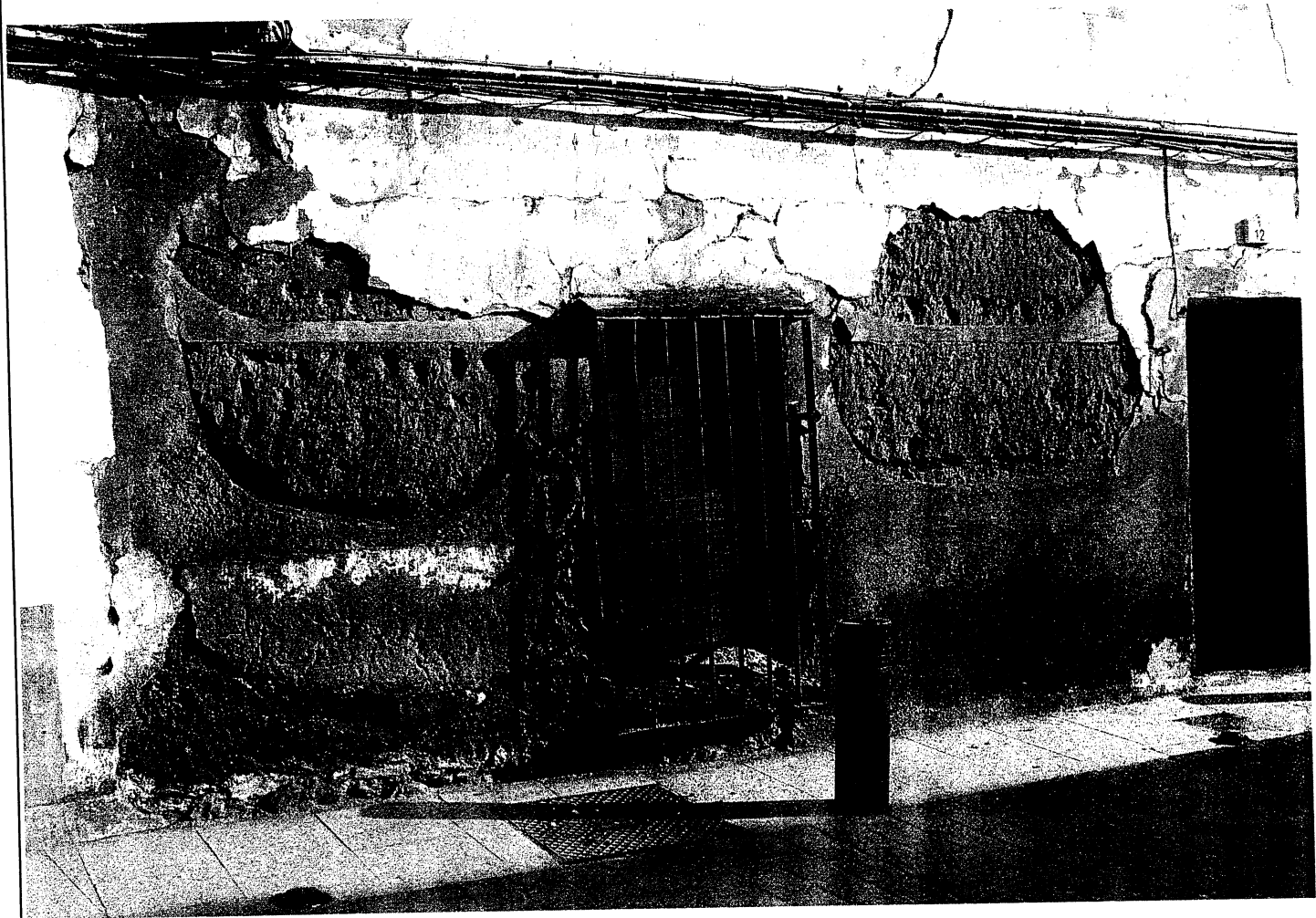
CATALOGADO

9

AYUNTAMIENTO DE
SERRANILLOS DEL VALLE
Nº PARCELA CATASTRAL
M-49116. PARCELA 06

IDENTIFICACION
NORMALIZADA

FOTOGRAFIAS



OR LU... EN SECCION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A 28 FEB 2006
El Secretario,

BD

TÉRMINO MUNICIPAL: Serranillos del Valle

Nº NOMENCLATOR:

Nº PARCELA CATASTRAL:

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO: Área de protección Arqueológica

Nº:

Identificación normalizada:

CALLE.../P.K: APA A1

Coord. UTM: X- 424.870 / Y- 4.450.378

Nº Inventario de la CM:

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS:

DESCRIPCIÓN (histórico arqueológica)
 En esta zona se ha localizado un yacimiento arqueológico de época Romano imperial-Moderno-Contemporáneo denominado El Alamillo.

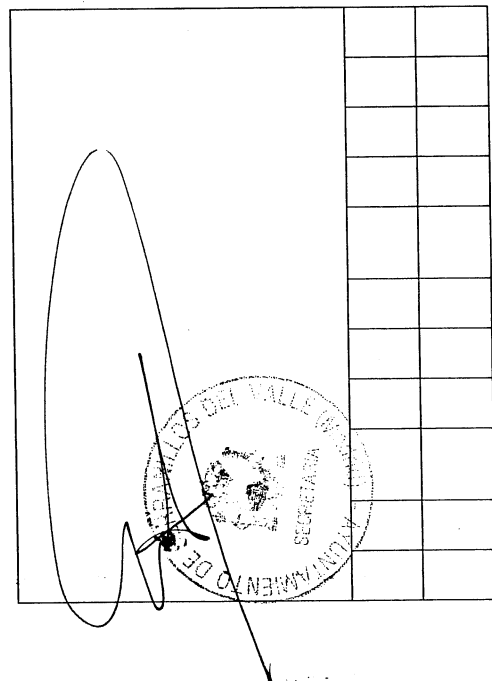
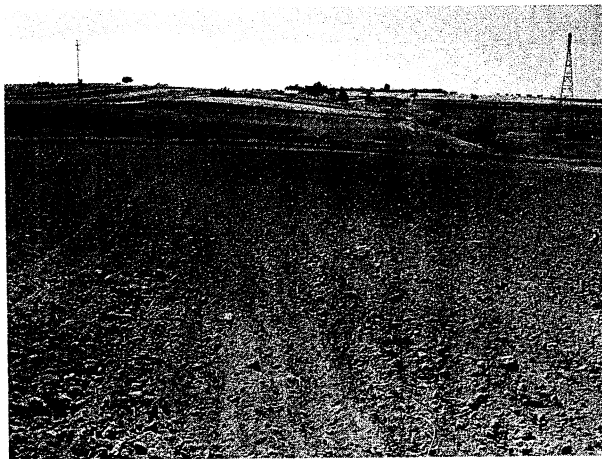
Protección integral	I	X
	E	
	A1	
	A2	
	A3	
	A4	

LOCALIZACIÓN

Ver plano adjunto

PROTECCIÓN DE PARCELAS

FOTOGRAFÍA



LEY PATRIMONIO HISTÓRICO

Nivel de protección: BII
Figura legal: APA A

Elementos
 Incoado
 Declarado
 Parcela 27
 27 FEB 2006
 EN SERRANILLOS DEL VALLE

28 FEB 2006
LEY DE ESPACIOS NATURALES

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)
 Ver propuestas de actuación

Elemento	Parcela
Incoado	Declarado

BD

IDENTIFICACIÓN YACIMIENTO

Nombre: El Alamillo

Nº Yacimiento: 140004 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140004

Coordenadas UTM: X: 424.852 / Y: 4.450.387

Datación:

Clasificación Cultural: Romano Imperial-Moderno-Contemporáneo

Tipo de yacimiento: Indeterminado

Descripción general:

El yacimiento se encuentra dividido por el camino de Casarrubuelos quedando parte del mismo en el reciente parque de El Alamillo. La mayor parte de los materiales se han localizado en la parte superior de la ladera.

Principalmente se han recuperado materiales pertenecientes a época moderna y contemporánea. Se trata de cerámicas comunes realizadas a torno entre las que destacan fragmentos de cuencos, jarras, tinajas, platos. También se han encontrado algunas piezas con vidrio melado y blanco con decoración en azul. El origen de alguna de estas piezas se puede encontrar en los materiales que acompañaban al fertilizante orgánico, estiércol, con que se abonaban los campos en un sistema agrario tradicional. Paralelamente y cerca del arroyo del Prado también se han constatado fragmentos de ladrillos actuales, de uralita, de plásticos, etc., asociados a recientes vertidos de residuos sólidos realizados en esa zona y que además han estado sometidos a un desplazamiento lateral por el arado.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción: La parcela donde se han localizado la mayoría de las cerámicas se encuentra actualmente destinada al uso agrario.

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se han realizado dos prospecciones arqueológicas.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

2005. Pérez Gil, M. (Acteo, Arqueología y Patrimonio, S.L.)

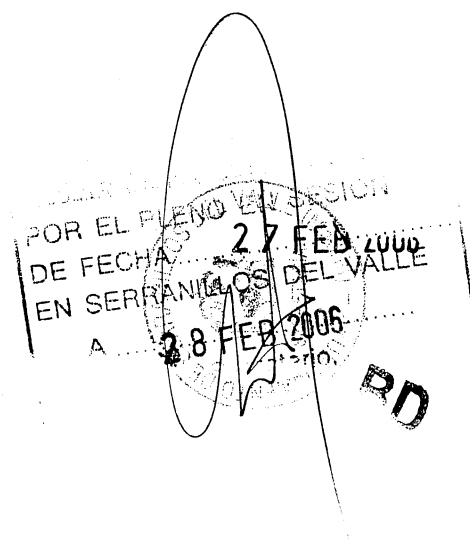
Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Restauración/consolidación:

Musealización:

Ubicación de materiales: Museo Arqueológico Regional

Sigla Museo Arqueológico Regional: 140/4/1 al 34



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación son las mismas que las contempladas en las normas generales.

- Señalización y balizamiento en el momento del comienzo de las obras de la zona en la que se encuentra el yacimiento arqueológico 140004 dentro del SUZ R5 El Alamillo, así como del perímetro de protección establecido (camino existentes y 30 m hacia el S), con el objetivo de que no se realice ninguna intervención en el entorno del mismo.
- Comunicación al equipo arqueológico así como a la Dirección General de Patrimonio Histórico de cualquier cambio que se realice en el Plan General de Ordenación Urbana y que suponga un peligro para los yacimientos documentados.
- Control y seguimiento durante la realización de las obras del entorno inmediato de los yacimientos arqueológicos documentados, en la cual un equipo arqueológico supervisará con detenimiento la remoción y extracción de tierras poniendo especial atención en advertir la presencia de cualquier resto o construcción que no se hubiese hallado en la prospección.
- La aparición de contextos arqueológicos interestratificados implicaría la paralización temporal de las obras y la excavación con metodología arqueológica de la superficie afectada, bajo los criterios metodológicos y de control que establezca la Dirección General de Patrimonio.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

2005. Pérez Gil, M. (Acteo, Arqueología y Patrimonio, S.L.)

Restauración/consolidación:

Difusión/Musealización:

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:
- 2005. Prospección Arqueológica SUZ R5 El Alamillo. Maite Pérez Gil (Acteo Arqueología y Patrimonio, S.L.) Nº de expediente: 30129.9/04

Archivo histórico:

Planimetría antigua:

- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid: Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

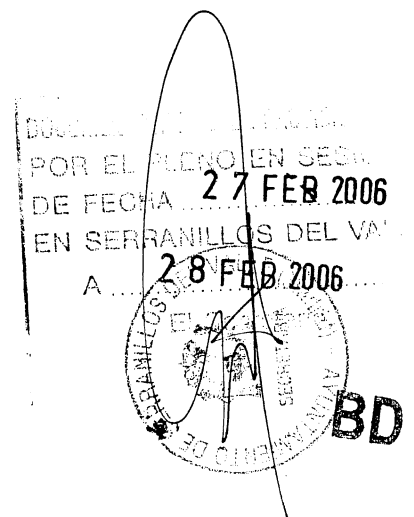


- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID. Nº 74.*
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

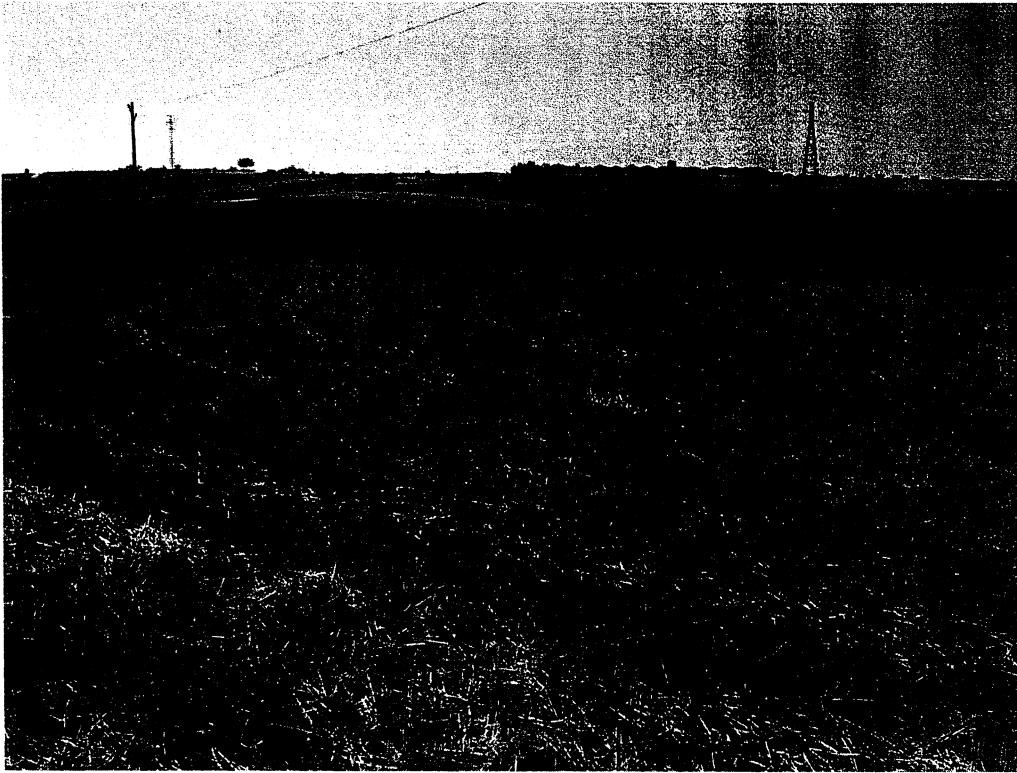
Documentación gráfica antigua (fotografías, dibujos, pinturas, etc.):

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

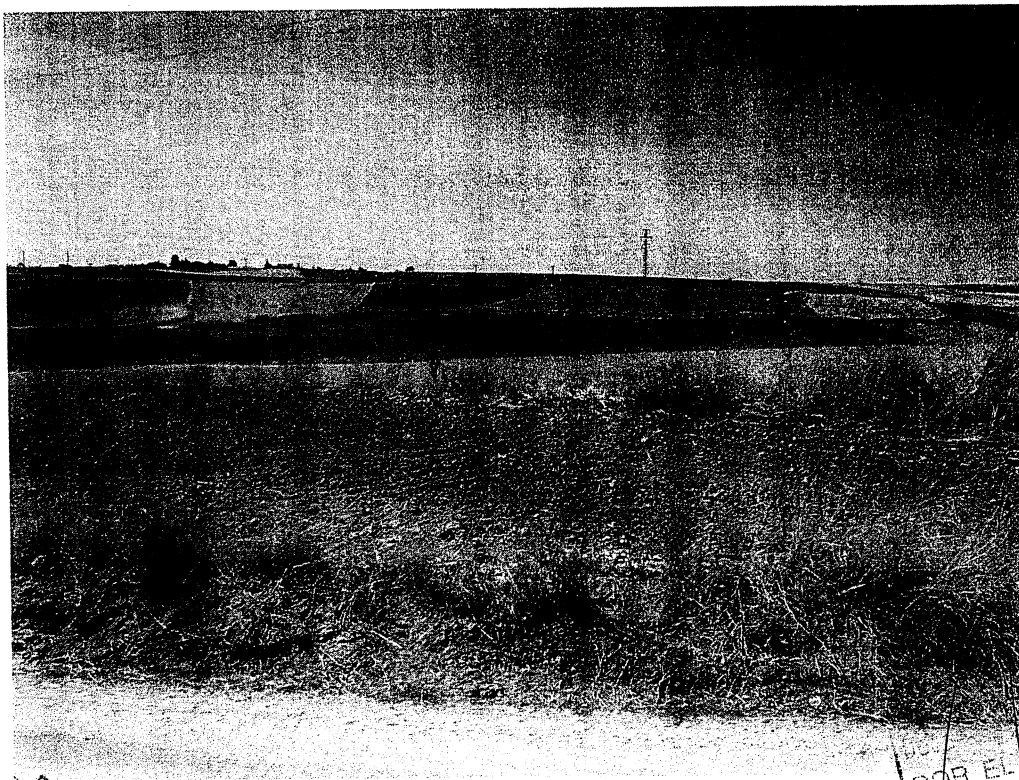
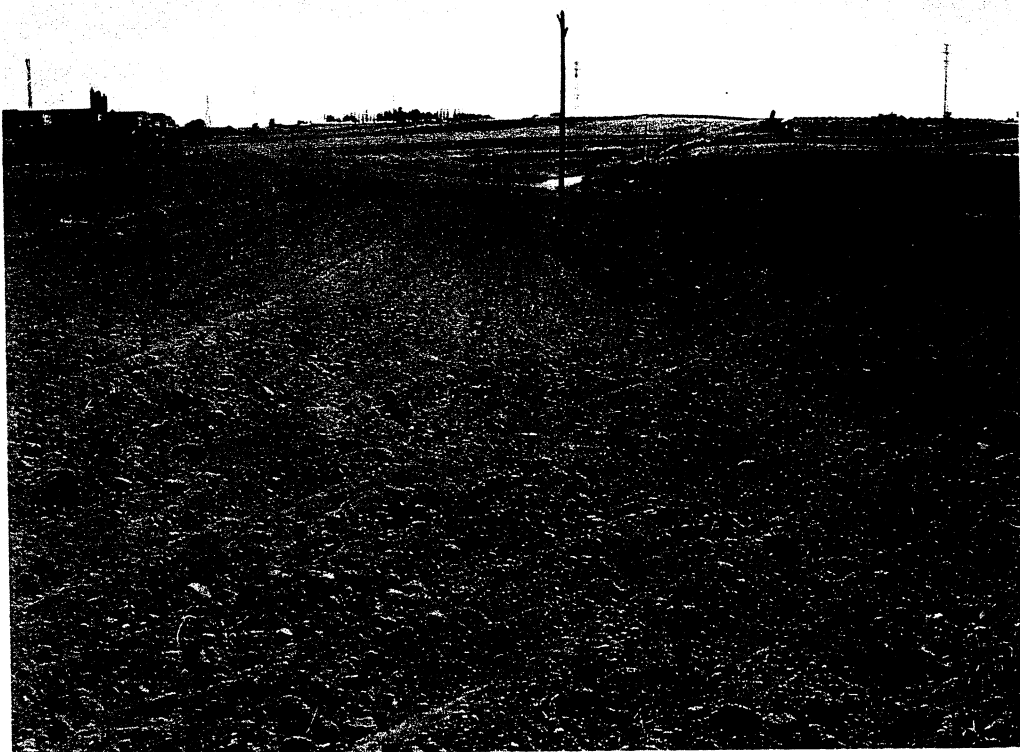
Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



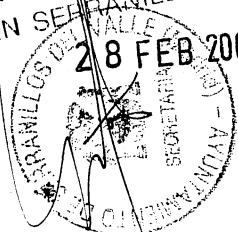
FOTOGRAFÍAS:



INSTRUMENTAL
7-FEB-2006
VALLOS DEL VALL
A. 28 FEB 2006
BD



POR EL PRESENTE EN SESION.
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SEPRANILLOS DEL VALLE



BD

TÉRMINO MUNICIPAL: Serranillos del Valle

Nº NOMENCLATOR:

Nº PARCELA CATASTRAL:

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO: Área de protección Arqueológica

Nº:

Identificación normalizada:

CALLE.../P.K: APA A2

Coord. UTM: X- 419.633,46 / Y- 4.450.273

Nº Inventario de la CM:

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS:

DESCRIPCIÓN (histórico arqueológica)

En esta zona se ha localizado cuatro yacimientos arqueológicos de la Edad del Bronce denominados Las Cárcavas I, Las Cárcavas II y Las Cárcavas IV, así como dos yacimientos paleontológicos (14009 y 14010).

Protección integral	I	X
	E	
	A1	
	A2	
	A3	
	A4	

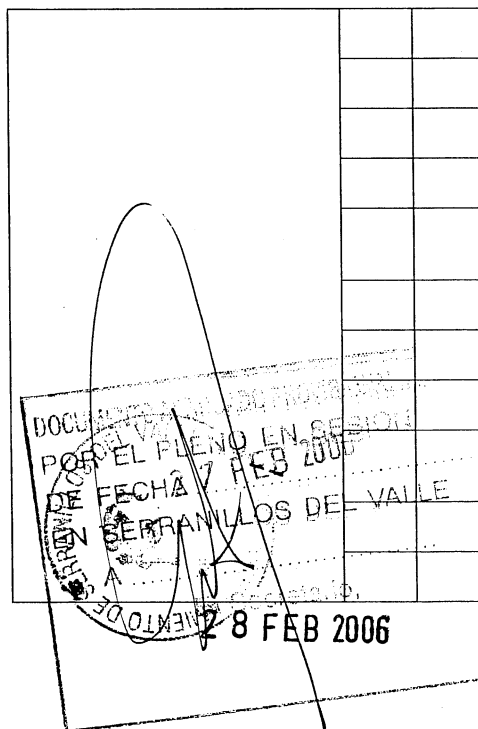
LOCALIZACIÓN

PROTECCIÓN DE PARCELAS

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



FOTOGRAFÍA



LEY PATRIMONIO HISTÓRICO

Nivel de protección: BII

Figura legal: APA A

Elementos	x	Parcela
Incoado		Declarado

LEY DE ESPACIOS NATURALES

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)
Ver propuestas de actuación

Elemento	Parcela
Incoado	Declarado

BD

IDENTIFICACIÓN YACIMIENTO

Nombre: Las Cárcavas I

Nº Yacimiento: 140005 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140005

Coordenadas UTM: X: 420.045,44 / Y: 4.450.519,44

Clasificación Cultural: Edad del Bronce

Tipo de yacimiento: Indeterminado

Descripción general:

El yacimiento se encuentra emplazado junto al camino que sigue las cumbres del lindero de las Cárcavas, extendiéndose por el término municipal de Carranque. (Toledo).

En superficie se ha localizado material cerámico de factura manual que actualmente se encuentra muy disperso por fenómenos de arrastre. Se encuentra muy fragmentado en torno a la cima y vertiente oriental que desciende suavemente hacia el arroyo Sacaliñas. No se observan restos en la ladera W que cae abruptamente sobre la llanura aluvial del Guadarrama. Hay algunos bloques de cuarzo y tortosa, así como algunas manchas oscuras que coinciden con pequeñas concentraciones de material.

El yacimiento se emplaza en un lugar con amplia visibilidad, principalmente hacia el E y W.

Descripción de materiales: Fragmentos cerámicos a mano de cocción reductora irregular y superficies alisadas al interior y exterior, excepto una bruñida exteriormente. No se distinguen formas.

Se observa una reutilización del material lítico rodado (rotura de pátina) en sílex. Destaca una laminilla de dorso abatido, un núcleo amorfo y cinco lascas.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción:

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

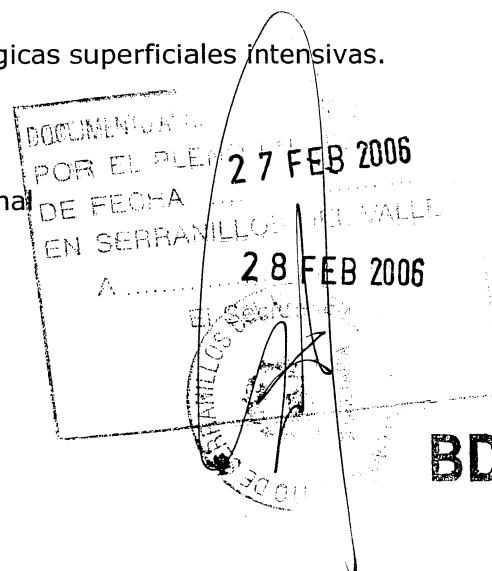
Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Restauración/consolidación:

Musealización:

Ubicación de materiales: Museo Arqueológico Regional

Sigla Museo Arqueológico Regional: 140/5/1 al 24



Determinar las condiciones para la continuación de la ejecución de la obra.

Finalizados los trabajos y emitida la resolución de la Dirección General de Patrimonio Histórico, se podrá solicitar el otorgamiento de licencia de obras, o si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

Si la conservación del Patrimonio Arqueológico supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, por no poder reacomodar éste en el mismo solar, se compensará al propietario transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente, que serán señalados y ofrecidos por el Ayuntamiento, o permutando el mencionado aprovechamiento con el equivalente que provenga del Patrimonio Municipal de Suelo, o expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación de aquel que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Restauración/consolidación:

Difusión/Musealización:

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

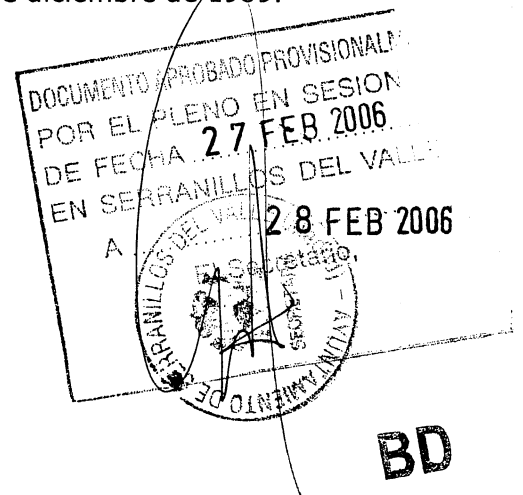
- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

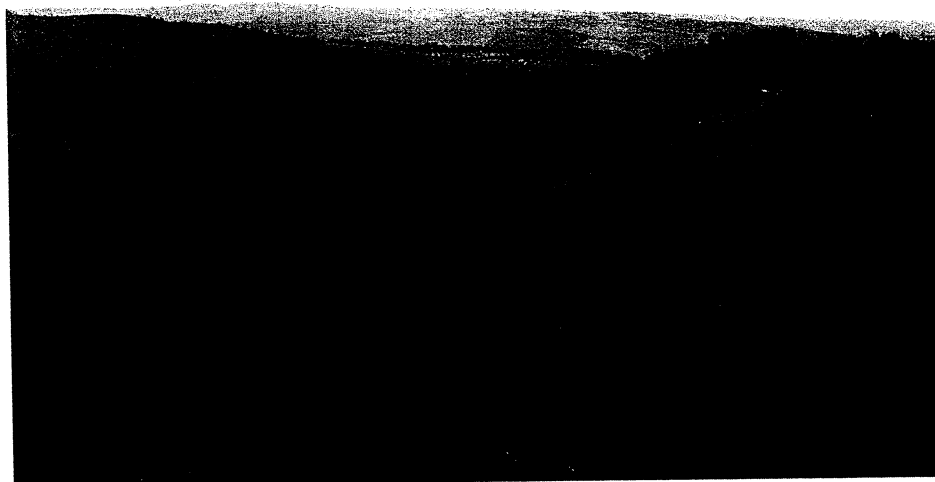
- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) *A.V. MONOGRAFÍAS. MADRID*, MADRID. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



FOTOGRAFÍAS:



...ADO PROVISIONAL
... EN SESION
... FEB 2006
... POR EL PLENO DE
... DE FECHA 2
... EN SECRETARÍA
... LOS DEL VAL
... 28 FEB 2006
... secretario.

RD

Nombre: Las Cárcavas II

Nº Yacimiento: 140006 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140006

Coordenadas UTM: X: 419.464,13 / Y: 4.450.211

Clasificación Cultural: Edad del Bronce

Tipo de yacimiento: Indeterminado

Descripción general:

El yacimiento se encuentra en una pequeña cima arrasada y en la ladera S de una elevación al W del conjunto de las Cárcavas. La zona se corresponde con la llanura aluvial del Guadarrama

En superficie se ha localizado material cerámico de factura manual que actualmente se encuentra muy disperso por fenómenos de arrastre. Probablemente la superficie original del yacimiento fuera más amplia ya que la dinámica corrosiva es constante favorecida por la falta de vegetación, sobre todo en el S.

Descripción de materiales: Fragmentos cerámicos a mano de cocción reductora irregular y superficies alisadas, que al erosionarse se convierten en rugosas con los desengrasantes en resalte. Destacan dos cuencos de paredes rectas, uno hemiesférico en vaso con borde exvasado, y uno globular.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción:

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

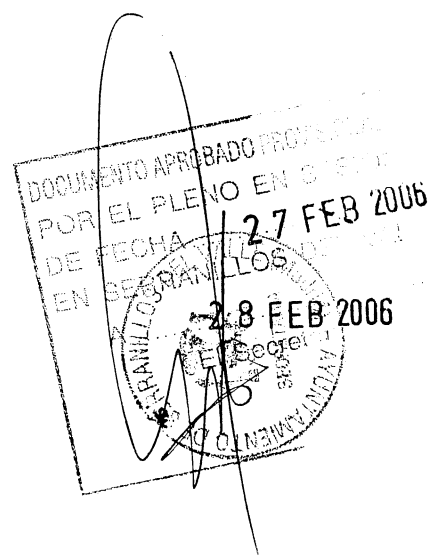
Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Restauración/consolidación:

Musealización:

Ubicación de materiales:

Sigla Museo Arqueológico Regional:



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA A2 se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ver propuestas de actuación Las Cárcavas I.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Restauración/consolidación:

Difusión/Musealización:

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

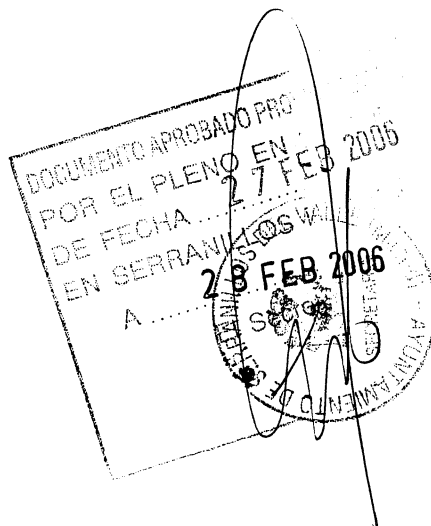
- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID*. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

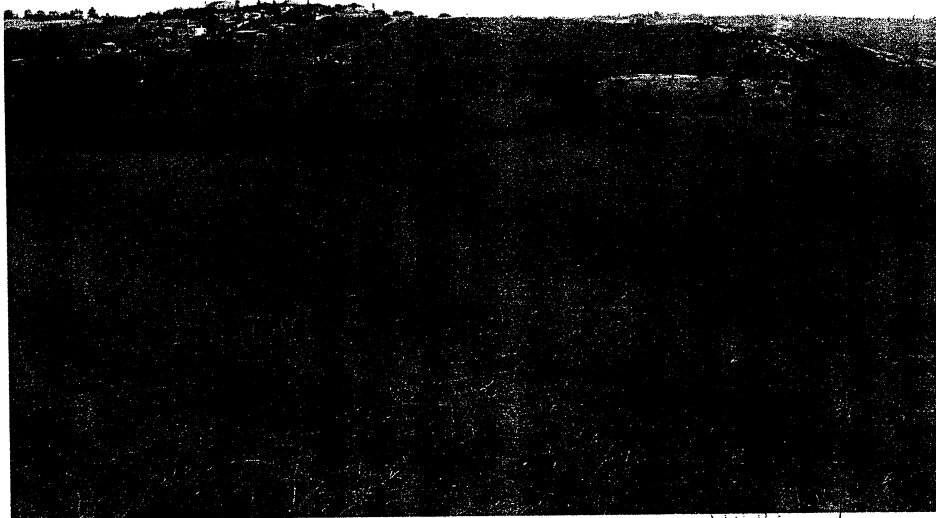
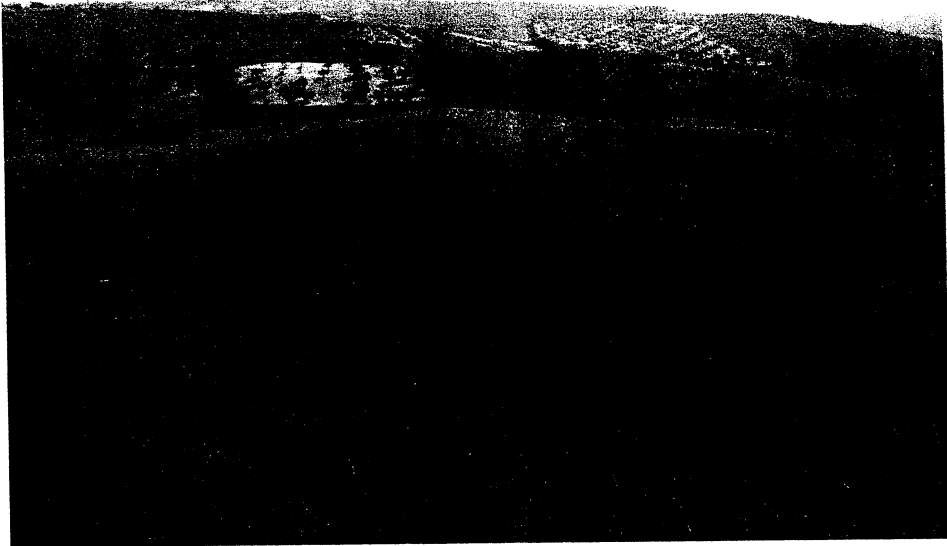
PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



BD

FOTOGRAFÍAS:



27 FEB 2006
28 FEB 2006
El Secretario
SECRETARÍA DE INTERIORES
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

BD

Nombre: Las Cárcavas IV

Nº Yacimiento: 140008 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140008

Coordenadas UTM: X: 419.580,01 / Y: 4.449.939

Clasificación Cultural: Edad del Bronce

Tipo de yacimiento: Indeterminado

Descripción general:

El yacimiento se encuentra en la ladera meridional de una elevación (595 m) con suave caída hacia el S y cima arrasada.

En superficie se han localizado materiales cerámicos de factura manual y líticos muy rodados. No se aprecian estructuras ni restos constructivos.

Su situación geográfica es privilegiada por encontrarse en la zona intermedia de las Cárcavas, entre el Guadarrama y el arroyo Socaliñas.

Descripción de materiales: Fragmentos cerámicos a mano de cocción reductora irregular y superficies alisadas, que al erosionarse se convierten en rugosas con los desengrasantes en resalte. Destacan un borde de vaso globular y una panza con perforación, además de una lasca y raspador denticulado en sílex.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción:

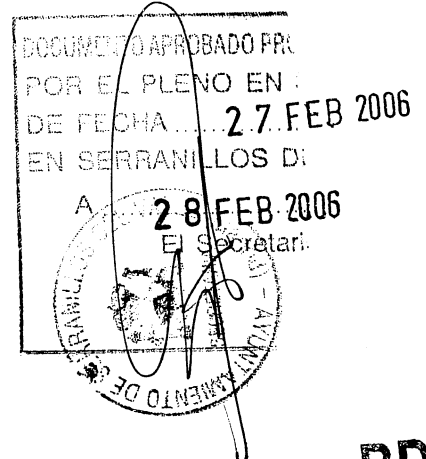
Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Ubicación de materiales:

Sigla Museo Arqueológico Regional:



BD

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA A2 se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ver propuestas de actuación Las Cárcavas II.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

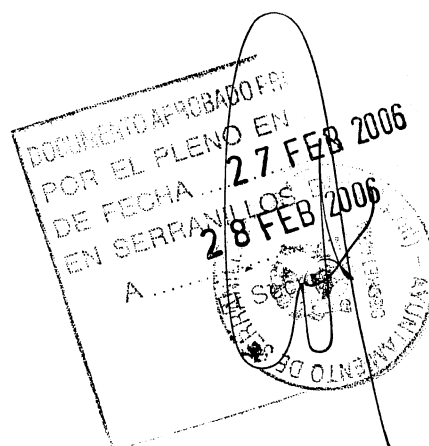
- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID*. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



BD

FOTOGRAFÍAS:



DOCUMENTO
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS BELVIL
A 28 FEB 2006
SECRETARIA DE AGRICULTURA Y GANADERIA
COMISIONADO

BD

Nombre:

Nº Yacimiento: 140009 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140009

Coordenadas UTM:

Clasificación Cultural: Restos paleontológicos

Clasificación Cronológica: Mioceno Medio, Terciario

Tipo de yacimiento: Terraza fluvial

Descripción general:

Los restos paleontológicos se encuentran en la ladera S de una formación de un conjunto de Las Cárcavas situada sobre una llanura aluvial del Guadarrama.

Se han localizado restos paleontológicos aislados sin que pueda hablarse de la existencia de un yacimiento (cota 575 m). Los materiales han sido dispersados por fenómenos erosivos de arrastre, favorecidos por la ausencia de cubierta vegetal.

Descripción de materiales:

Sedimentos: Arcosas de grano grueso con niveles intercalados de carbonatos.

Fauna: Restos de caparazón de *Geochelone bolivari* (tortuga gigante terrestre)

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción:

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

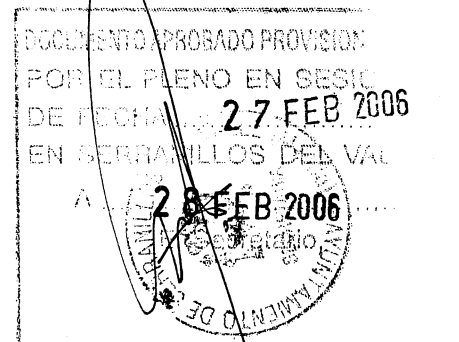
1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Ubicación de materiales: Museo Nacional de Ciencias Naturales (Diciembre 1992)

Sigla Museo Arqueológico Regional:

Observaciones: Restos identificados y descritos por Jorge Morales, paleontólogo del Museo Nacional de Ciencias Naturales.



BD

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA A2 se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ver propuestas de actuación Las Cárcavas II.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

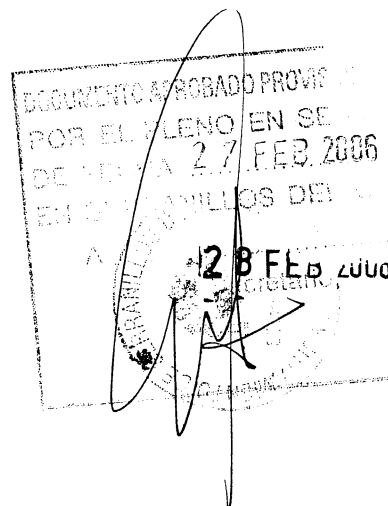
- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID*. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



BD

FOTOGRAFÍAS:



DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA **27 FEB 2006**
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A **28 FEB 2006**
SECRETARÍA DE PLANEACION Y DESARROLLO
B

Nombre:

Nº Yacimiento: 140010 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140010

Coordenadas UTM:

Clasificación Cultural: Restos paleontológicos

Clasificación Cronológica: Mioceno Medio, Terciario

Tipo de yacimiento: Terraza fluvial

Descripción general:

Los restos paleontológicos se encuentran en la ladera S de una formación de un conjunto de Las Cárcavas situada sobre una llanura aluvial del Guadarrama.

Se han localizado restos paleontólogos aislados sin que pueda hablarse de la existencia de un yacimiento (cota 555 m). Los materiales han sido afectados por fenómenos erosivos de arrastre, favorecidos por la ausencia de cubierta vegetal.

Descripción de materiales:

Sedimentos: Arcosas de grano grueso.

Fauna: Fragmentos de caparazón de *Geochelone bolivari* (tortuga gigante terrestre)

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción:

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

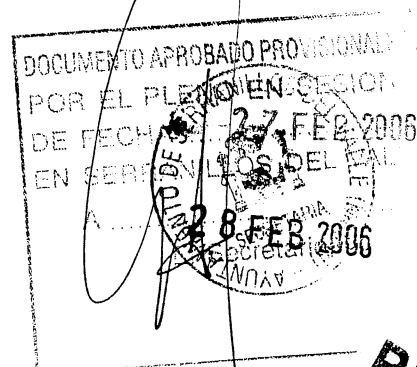
1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Ubicación de materiales: Museo Nacional de Ciencias Naturales (Diciembre 1992)

Sigla Museo Arqueológico Regional:

Observaciones: Restos identificados y descritos por Jorge Morales, paleontólogo del Museo Nacional de Ciencias Naturales.



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA A2 se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ver propuestas de actuación Las Cárcavas II.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

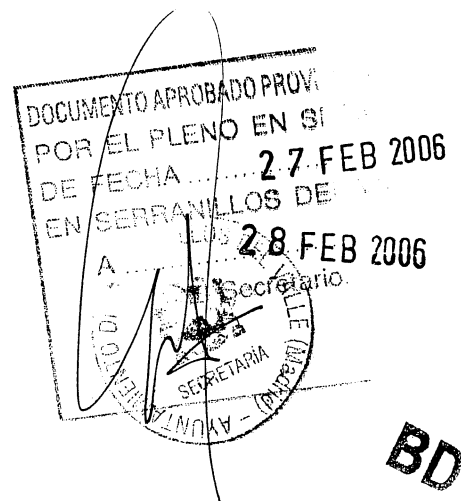
- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID*. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



FOTOGRAFÍAS:



DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE
A ... 28 FEB 2006
EL SECRETARIO

BD

TÉRMINO MUNICIPAL: Serranillos del Valle **Nº NOMENCLATOR:**

Nº PARCELA CATASTRAL:

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO: Área de protección Arqueológica

Nº:

Identificación normalizada:

CALLE.../P.K: APA B

Coord. UTM: X- 425.030,18 / Y- 4.449.751,49

Nº Inventario de la CM:

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS:

DESCRIPCIÓN (histórico arqueológica)
En esta zona se ha localizado dos yacimientos arqueológicos de época Romano Imperial y Tardorromano denominados Cañariego y Maricominos.

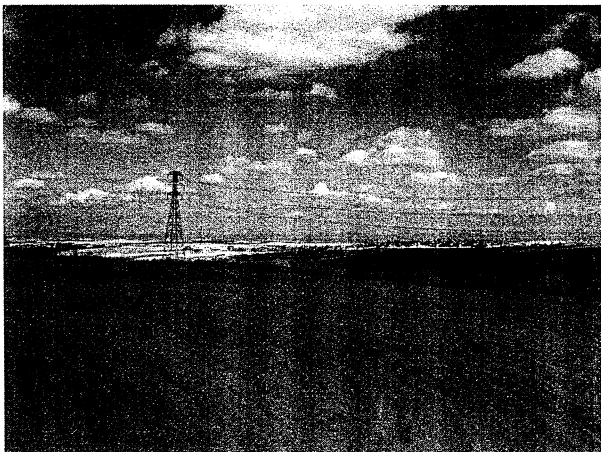
Protección integral	I	X
	E	
	A1	
	A2	
	A3	
	A4	

LOCALIZACIÓN

PROTECCIÓN DE PARCELAS

Ver plano adjunto

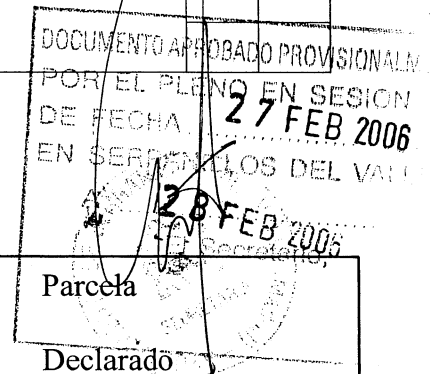
FOTOGRAFÍA



LEY PATRIMONIO HISTÓRICO

Nivel de protección: BII
Figura legal: APA B

Elementos	x	Parcela
Incoado		Declarado



LEY DE ESPACIOS NATURALES

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)
Ver propuestas de actuación

Elemento	Parcela
Incoado	Declarado

BD

IDENTIFICACIÓN YACIMIENTO

Nombre: Cañariego

Nº Yacimiento: 140002 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140002

Coordenadas UTM: X: 425.477,93 / Y: 4.449.939

Datación:

Clasificación Cultural: Tardorromano

Tipo de yacimiento: Indeterminado-villae

Descripción general:

El yacimiento se encuentra en una pequeña cima arrasada y en la ladera S de una elevación al W del conjunto de las Cárcavas. La zona se corresponde con la llanura aluvial del Guadarrama

En superficie se ha localizado material cerámico de factura manual que actualmente se encuentra muy disperso por fenómenos de arrastre. Probablemente la superficie original del yacimiento fuera más amplia ya que la dinámica corrosiva es constante favorecida por la falta de vegetación, sobre todo en el S.

Descripción de materiales: Fragmentos cerámicos a mano de cocción reductora irregular y superficies alisadas, que al erosionarse se convierten en rugosas con los desengrasantes en resalte. Destacan dos cuencos de paredes rectas, uno hemisférico en vaso con borde exvasado, y uno globular.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción: La parcela donde se han localizado la mayoría de las cerámicas se encuentra actualmente destinada al uso agrario.

Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

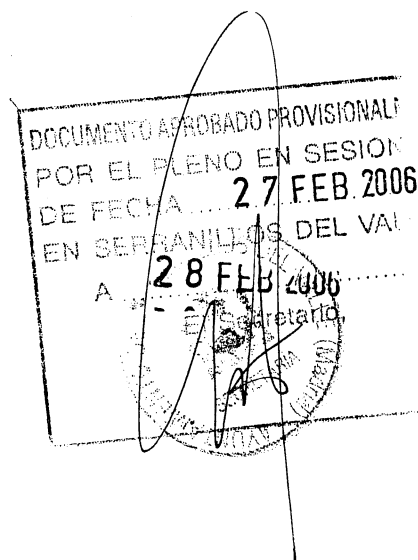
Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Restauración/consolidación:

Musealización:

Ubicación de materiales:

Sigla Museo Arqueológico Regional:



PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA B se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de prospección y sondeos.

Para la realización de este trabajo arqueológico, se seguirá el procedimiento técnico y administrativo descrito anteriormente (Apartado 4.1.a., b y c).

Si las intervenciones realizadas diesen un resultado negativo (inexistencia de Patrimonio Arqueológico), podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plazo para su tramitación reglamentaria.

Si por el contrario, dichas intervenciones diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, acatándose a partir de ese momento toda la normativa descrita en el apartado anterior para esta APA (4.1.).

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Restauración/consolidación:

Difusión/Musealización:

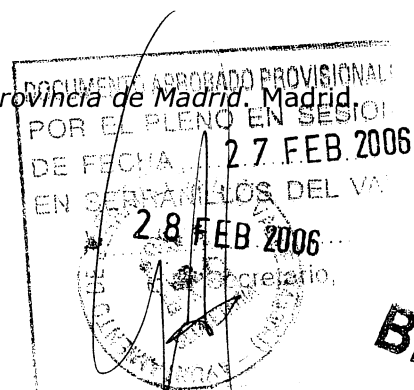
DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente:

Planimetría antigua:

- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid, Diputación Provincial. (inédito)



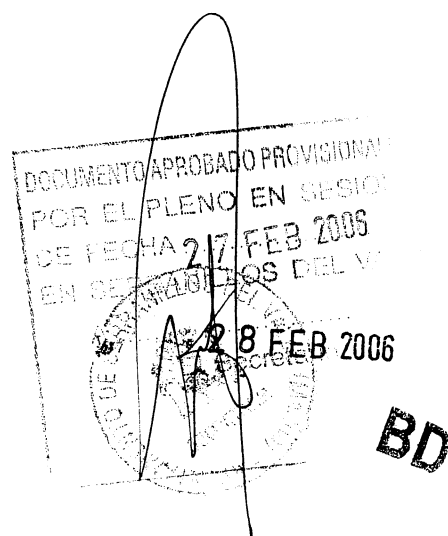
BD

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) A.V. *MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID. Nº 74.*
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.

PLANIMETRÍAS ACTUALES:

Ver plano nº 8. Áreas de protección arqueológica.



FOTOGRAFÍAS:



IONALMENT
SION
2006

A 28 FEB. 2006

El Secretario,

BD



DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2000
EN SERCAJILLOS DEL VALLE
AL 28 FEB 2006

SECRETARÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

BD

Nombre: Maricominos

Nº Yacimiento: 140003 **Nº inventario Comunidad de Madrid:** 140003

Coordenadas UTM: X: 425.150,27 / Y: 4.449.655

Clasificación Cultural: Romano Imperial y Tardorromano

Tipo de yacimiento: Indeterminado

Descripción general:

El yacimiento se encuentra ubicado sobre una zona llana próxima al cruce de los caminos de Carranque a Serranillos y de Carranque a Cubas.

Los restos materiales aparecen con bloques de sílex, granitos y calizas desplazadas. Algunos de estos materiales se asocian con la perforación de un pozo en época actual.

El yacimiento tiene muy buena visibilidad y está cerca de una antigua laguna desecada después de 1956.

Descripción de materiales: Escasos fragmentos cerámicos de TSH (Drag. 37 y Drag. 27 o 24/25 con grafiti), TSH brillante, cerámica común y de mesa de cocción mixta, así como un buril sobre lasca en sílex.

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Descripción: La parcela donde se han localizado la mayoría de las cerámicas se encuentra actualmente destinada al uso agrario.

Se encuentra cercano a la carretera M-415 y a algunos chalets aislados.

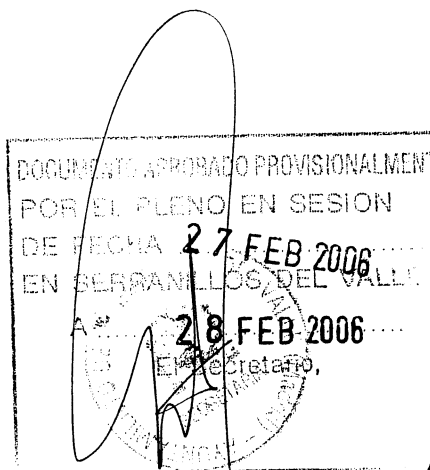
Actuaciones realizadas: En la zona del yacimiento se ha realizado una prospección arqueológica.

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

Intervención arqueológica: Prospecciones arqueológicas superficiales intensivas.

Ubicación de materiales: Museo Arqueológico Regional

Sigla Museo Arqueológico Regional: 140/3/1 al 15



BD

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA B se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ver propuestas de actuación del yacimiento Cañariegos.

Estudios/Intervenciones arqueológicas:

1992. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa

DOCUMENTACIÓN:

Expedientes de intervenciones arqueológicas:

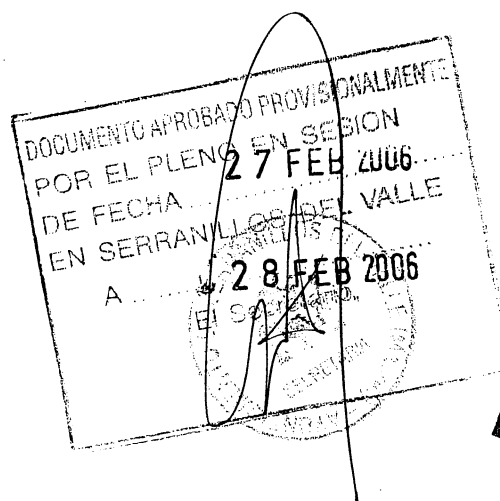
- 1992. Prospección Arqueológica. Jiménez Sanz, C. y Martín Espinosa. Nº de expediente: 30129.9/04

Planimetría antigua:

- MURO, F. y RIVAS, P. *Cartografía histórica de la provincia de Madrid*. Madrid. Diputación Provincial. (inédito)

Bibliografía:

- Ayuntamiento de Serranillos del Valle. (1998) *A.V. MONOGRAFÍAS. MADRID, MADRID*. Nº 74.
- Serranillos del Valle. Madrid, pueblo a pueblo. 23 de diciembre de 1989.



BD

FOTOGRAFÍAS:



BD

**MEMORIA DE RECOMENDACIONES
SOBRE PATRIMONIO ARBÓREO**

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESION
DE FECHA 27 FEB 2006
EN SEÑALES DE VALLE
A las 10:00 AM
El Secretario
AVILA -
Arbo.Mem.Recom.F.P.C-01 LL

BD

INTRODUCCIÓN.

Los árboles son esos seres vivos que nos acompañan desde siempre. a los que, con demasiada frecuencia, apenas dedicamos atención y que sin embargo nos ofrecen toda suerte de regalos, comodidades y beneficios.

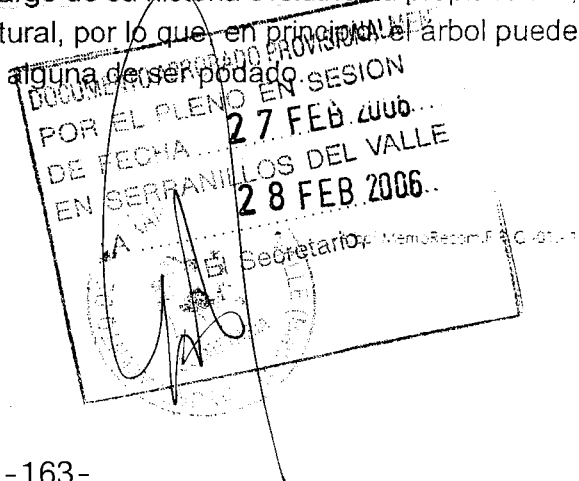
En primer lugar forman parte de nuestro patrimonio arquitectónico y urbanístico, como imprescindible complemento plástico y compositivo de la arquitectura de pueblos y ciudades, de sus conjuntos de interés y de sus espacios urbanos singulares; después nos regalan la belleza de sus formas naturales, nos dan sombra cuando la necesitamos, limpian y refrescan la atmósfera contaminada, amortiguan el ruido del tránsito rodado y, en fin, dan cobijo a los pájaros.

Todos los árboles son bellos si crecen, se les deja crecer, de acuerdo con su forma natural y en una situación y entorno adecuados. Además algunas especies nos ofrecen particularidades o aspectos estéticos relevantes y distintivos, unas veces desde edades tempranas del árbol y otras en ejemplares añosos. Los viejos árboles grandes impresionan con fuerza el ánimo.

En algunos casos destaca especialmente la brotación de primavera (sámaras de los olmos), o las espléndidas coloraciones de otoño (moreras, arces, ginkgo, gleditsias...), y en otros las flores y frutos ornamentales (árbol del amor, castaños de indias, cinamomo...). También hay especies cuyo valor más destacado es el equilibrio y la composición formal y otras en las que una hechura singular sirve de contrapunto al resto del arbolado (cipreses). En fin, determinadas especies conjugan porte, estructura y formas para ofrecernos su formidable prestancia (cedros, pinsapos, tilos...)

Convengamos pues en que deben contemplarse con especial cariño y cuidado y no ser objeto de maltrato y desprecio, como a menudo se puede observar, especialmente cuando se les somete a podas abusivas e injustificadas.

Cada especie ha desarrollado a lo largo de su historia evolutiva su propia forma, estructura y modo de protección natural, por lo que en principio el árbol puede cuidarse solo y no tiene necesidad alguna de ser podado.



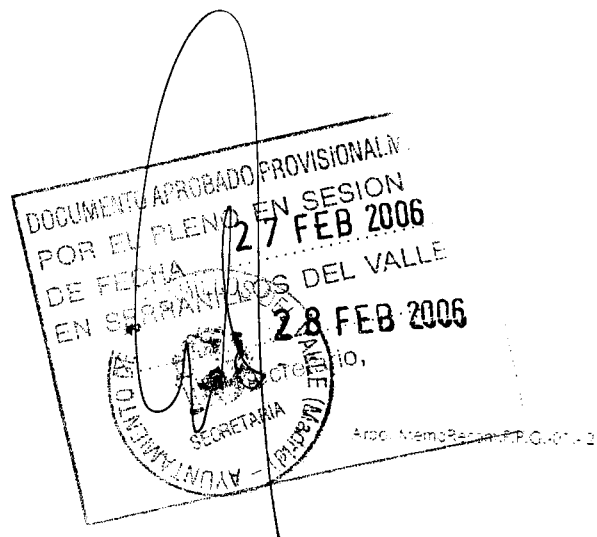
BD

Hay que desterrar, en este sentido, los malos hábitos heredados — fruto a veces de necesidades de la antigua sociedad rural, hoy desaparecida—, las prácticas inaceptables y los falsos postulados (ej.: “el árbol se rejuvenece al podarlo”) que producen efectos desastrosos, como el desequilibrio de la estructura, con los consiguientes peligros posteriores para la seguridad de las personas y el sensible deterioro de la salud y belleza del árbol; la reducción de su esperanza de vida, con los costes que esto lleva consigo y siempre y éste es un coste sensible, la degradación estética y pérdida de valor del patrimonio arquitectónico y del paisaje urbano.

El maltrato al árbol degrada, a veces hasta extremos intolerables, la calidad ambiental y cultural de núcleos y paisajes.

En la defensa pues del patrimonio arquitectónico urbano y rural, debemos promover la consideración y el amor al árbol, la plantación de las especies ornamentales apropiadas para cada situación y el mantenimiento adecuado, con el cuidado continuo y la mejora de sus cualidades naturales.

Las notas que siguen son un breve compendio de consideraciones y normas mínimas y esenciales para conseguir este fin.



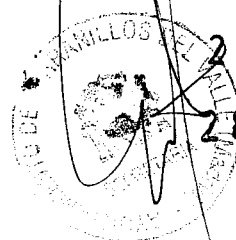
BD

ÁRBOLES ORNAMENTALES PARA NUESTROS ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS

Breve lista de especies y características

HOJA CADUCA

ESPECIE	NOMBRE ESPAÑOL	PORTE B bajo M mediano A alto	CRECIMIENTO RÁPIDO	LONGEVIDAD	MÁXIMA RESISTENCIA A ENFERMEDADES	MÁXIMA RESISTENCIA A LA SEQUÍA	ESTÉTICA ALGUNOS VALORES DESTACADOS
ACER SP.	ARCES	M	X (A Pseudo-platanus)	X Excepto: A. Campestre, A. Palmatum			Color en otoño
ACER NEGUNDO	ARCE NEGUNDO	B-M	X				
AESCLUS HIPPOCASTANUM	CASTAÑO DE INDIAS	M-A					Flores ornamentales
AESCLUS H. CARNEA	CASTAÑO DE INDIAS ROJO	M					Flores ornamentales
AILANTHUS ALTISSIMA	AILANTO O ÁRBOL DEL CIELO	M-A	X		X		Aspecto en invierno
CARPINUS SP.	CARPES	M-A			X	X	
CATALPA BIGNONIODES	CATALPA	B-M					
CELTIS AUSTRALIS	ALMEZ	M-A		X		X	
CERCIS SILIQUASTRUM	ÁRBOL DEL AMOR	B-M					Flores ornamentales
ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA	ÁRBOL DEL PARAÍSO	B-M	X		X	X	
GINKGO BILOBA	GINKGO	M-A		X	X		Color en otoño
GLEDITSCHIA TRIACANTHOS	ACACIA DE TRES ESPINAS	M-A	X		X		Color en otoño
MELIA AZEDARACH	CINAMOMO	M	X			X	Frutos ornamentales
MORUS SP.	MORERAS	M					Color en otoño
PLATANUS SP	PLÁTANOS	A	X (P. Occidentalis)	X			
POPULUS SP.	ÁLAMOS Y CHOPOS	A	X (P. Alba P. Nigra P. Pendula)		X (P. Alba)	X (P. Tremula)	Color en otoño
ROBINIA PSEUDOACACIA	ROBINIA FALSA ACACIA	M-A	X	X			Flores ornamentales
SOPHORA JAPONICA	SÓFCRA	M-A	X	X	X		Color en otoño
TILIA SP.	TILOS	A		X			Prestancia
ULMUS SP.	OLMOS	M-A	X (U. Pumila)	X			Sámaras en primavera



27 FEB 2006

28 FEB 2006

BD

HOJA PERSISTENTE

ESPECIE	NOMBRE ESPAÑOL	PORTE B bajo M mediano A alto	CRECIMIENTO RÁPIDO	LONGEVIDAD	MÁXIMA RESISTENCIA A ENFERMEDADES	MÁXIMA RESISTENCIA A LA SEQUÍA	ESTÉTICA ALGUNOS VALORES DESTACADOS
ABIES PINSAPO	PINSAPO	A		X			Prestancia
ARBUTUS UNEDO	MADROÑO	B			X		Flores y frutos ornamentales
CEDRUS SP.	CEDROS	A	X (C. Deodara)	X			Prestancia
CUPRESUS SEMPERVIRENS	CIPRÉS	M-A	X	X			Hito contraste
LAURUS NOBILIS	LAUREL	B-M				X	
LIGUSTRUM LUCIDUM	ALIGUSTRE. ALHEÑA	B			X		
MAGNOLIA GRANDIFLORA	MAGNOLIO	M-A		X	X		Flores y hojas ornamentales
OLEA EUROPEA	OLIVO	B		X		X	Formas

INCUMBENTE PROVISORIAL
 POPULAR EN SESION
 DE ALHEÑA
 EN GERMÁNILLOS DEL VALLE
 27 FEB 2006
 28 FEB 2006
 SECRETARÍA
 DE LA ASAMBLEA
 DEL VALLE DE
 GERMÁNILLOS

LA PLANTACIÓN Y LOS PRIMEROS CUIDADOS

"Nunca está mejor el árbol que en tierra donde se cría" (popular).

El buen desarrollo y adaptación del árbol a su entorno va a depender en primer lugar de los cuidados de formación en el vivero.

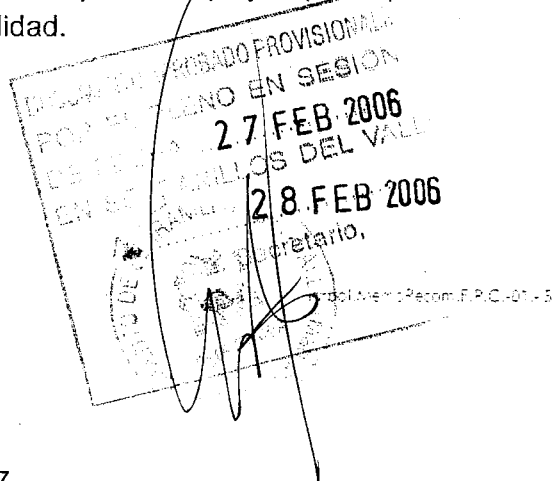
Antes de plantar deben conocerse las propiedades, características y necesidades del árbol para así poder elegir en consecuencia y según nuestras propias necesidades (estructuración del espacio urbano, adorno, cierre, sombra, etc...).

Hay que plantar siempre especies adecuadas al medio y al suelo en que deberán crecer; especial consideración hacia las especies autóctonas o tradicionalmente aclimatadas.

En los cascos antiguos y espacios y entornos de interés arquitectónico han de estudiarse detenidamente las plantaciones y su influencia y repercusión en el paisaje urbano. Nunca se utilizarán especies que por sus características resulten desacertadas en cada caso concreto, puedan estorbar o impedir la contemplación del patrimonio edificado de valor, o dificulten la apreciación y el entendimiento global del espacio urbano de interés donde se actúe.

Donde la arquitectura es protagonista, el árbol ha de ser el complemento adecuado y necesario, sin entrar en competencia. Se elegirán especies cuyo porte, estructura, tipo de hoja y demás características, sean las más apropiadas para cada situación; esta elección debe hacerse pues desde el conocimiento y la cultura arquitectónica.

En los proyectos de instalaciones y servicios en la vía pública se considerarán las posibles incidencias y repercusiones en el arbolado, tanto en el existente como en el de posible plantación futura, de tal suerte que no se perjudique el primero o se destruya o hipoteque la segunda posibilidad.



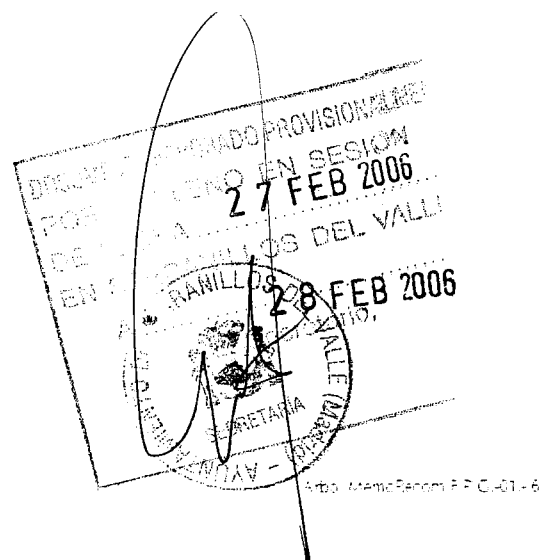
La plantación se hará dejando espacio suficiente para el buen desarrollo de cada especie o ejemplar y en alcorques generosos que faciliten las labores posteriores, regulares y sistemáticas, de mantenimiento: riego, aireado de la tierra y abonado.

Es aconsejable plantar árboles que necesiten escasos o nulos cuidados fitosanitarios.

En el momento de la plantación se deberán efectuar las operaciones necesarias para la buena formación futura del árbol: eliminación de ramas rotas o enfermas o de crecimiento inconveniente. No se acortará la guía central ni se eliminarán las ramas inferiores.

En general y para los árboles jóvenes trasplantados se efectuará la poda mínima imprescindible.

Tras la plantación se evitará en lo posible la colocación de tutores y si al fin fuera necesaria, se procurará que éstos no dañen la corteza y permitan un movimiento ligero al árbol, empleándose únicamente durante el tiempo estrictamente indispensable.



EL MANTENIMIENTO.

“Uno de los factores más relevantes para valorar el estado de civilización de una cultura o nación, es la salud y belleza de sus árboles” (F.Pizarro Pastor).

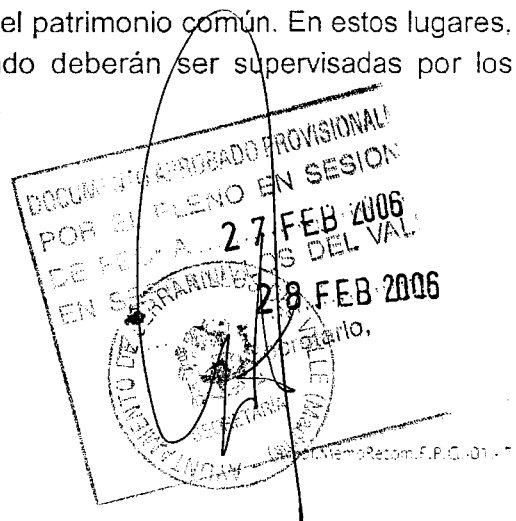
La gestión del patrimonio arbóreo:

Debe inventariarse con detalle el patrimonio arbóreo del municipio para el establecimiento de un programa de gestión a largo plazo, con previsión de las necesidades financieras.

Un buen inventario de arbolado es el primer paso imprescindible en el conocimiento y aprecio del árbol y la base del Catálogo de protección, que ha de contemplar los ejemplares singulares y las alineaciones y conjuntos de interés, tanto desde el punto de vista botánico como desde su coherencia y aportación al patrimonio arquitectónico municipal.

Se asegurarán los cuidados precisos y continuados que hagan posible el mantenimiento del árbol en las mejores condiciones durante su periodo vital, evitando con ello las reposiciones antes de tiempo.

Se coordinarán adecuadamente los servicios municipales entre sí y con los organismos y empresas actuantes, para el proyecto, instalación o mantenimiento de las redes, aéreas o subterráneas, de servicios. A este respecto ha de tenerse en cuenta que el árbol debe prevalecer siempre y ser privilegiado en espacios urbanos y entornos arquitectónicos de interés para el patrimonio común. En estos lugares, además, las actuaciones sobre el arbolado deberán ser supervisadas por los servicios correspondientes de arquitectura.



BD

Mantenimiento corriente, preventivo:

Se efectuarán riegos y abonados según necesidades de cada especie, en su situación concreta y conforme a su edad.

Se suprimirán todas las ramas muertas o rotas y los tocones, así como los "chupones" o renuevos.

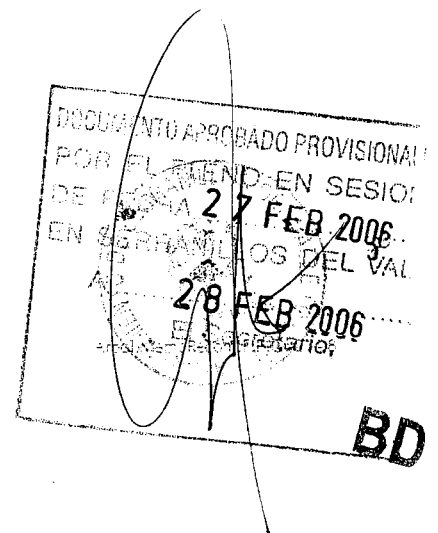
Se eliminarán, en el momento adecuado, las ramas mal dispuestas o mal dirigidas que puedan estorbar.

Ha de tenerse en cuenta que la altura de inserción de las ramas en el tronco no varía con el crecimiento del árbol, por lo que, si es necesario eliminar ramas para no obstaculizar pasos de personas o vehículos, debe hacerse cuando aquéllas sean aún de escaso grosor y su corte no produzca una herida difícil de cicatrizar.

Se establecerá el tratamiento sanitario preciso, teniendo en cuenta siempre las necesidades y problemas de cada especie y las condiciones de su medio y entorno: suelo, clima, agresiones externas ..., con actuaciones de corrección de estas últimas, si fuera necesario.

En el caso de modificaciones importantes en el entorno del árbol, se estudiarán soluciones paliativas de los posibles impactos negativos, a fin de asegurar condiciones aceptables para su desarrollo y salud, evitando así futuras actuaciones drásticas.

En cualquier caso se evitará la poda siempre que sea posible.



LA PODA

"Poda: Amputación de ramas vivas y en buen estado, de una planta, generalmente leñosa, para obtener determinados beneficios" (P.Llofriu)

"El árbol es un ser vivo, toda poda puede considerarse, pues, como una agresión" (E. Michau).

"Ninguna planta necesita ser podada para su vegetación natural" (N. Clarasó)

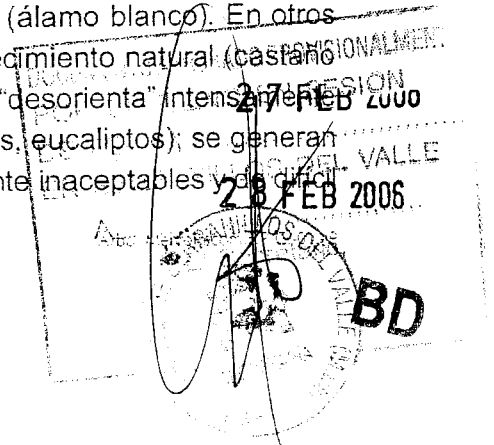
En las especies de hoja caduca, la inmensa mayoría de las que se plantan en nuestras ciudades, el valor y el interés de la **arquitectura del árbol** se muestra con toda su fuerza durante el periodo anual en que éste aparece desnudo de hojas. Es aquí donde el buen o mal trato que se le ha dispensado queda en evidencia.

Las podas irracionales y antinaturales producen mutilaciones, descompensaciones estructurales, heridas y todo tipo de consecuencias indeseables, con la pérdida del valor arquitectónico del árbol y la descomposición estética y la degradación de la escena urbana.

Los árboles que no se deben podar.

Por muy diversas causas y motivos, por su morfología y mecanismos biológicos, forma de crecimiento y otras características particulares, determinadas especies de árboles, tras los primeros cuidados y trabajos de formación, no deben podarse nunca, so pena de la pérdida de salud, vigor y belleza y en suma de todos los valores por los que son apreciados.

En algunas de estas especies, la poda, según su intensidad, genera pudriciones graves (nogal, castaño de indias...) y, en algunos casos, tan rápidas e imparables que pueden llevar en poco tiempo a la muerte del árbol (álamo blanco). En otros casos se contradice gravemente la forma y modo de crecimiento natural (castaño de indias); se impide durante años la floración, el árbol se "desorienta" intensamente (árbol del amor); se desfigura durante mucho tiempo (ficus, eucaliptos); se generan brotaciones tan intensas como incontroladas, estéticamente inaceptables y de difícil control.



reconducción (falsas acacias, moreras) y en fin algunos árboles tienen escasa capacidad de rebrotar, por lo que la poda los amputa de forma casi definitiva, (cinamomo, prunos) o bien, en otros, esta capacidad es prácticamente nula (muchas coníferas).

La lista siguiente incluye aquellas especies de árboles ornamentales de hoja caduca, comúnmente utilizadas en nuestras plantaciones urbanas, que por éstas y otras razones, según muy diversos autores, no deben podarse.

- Acacia de tres espinas o "falsa acacia" (*Gleditschia triacanthos*) (*)
- Ailanto o Árbol del cielo (*Ailanthus altissima*)
- Álamo blanco (*Populus alba*) y otros álamos o chopos (*Populus* sp.)
- Almez (*Celtis australis*)
- Árbol del Amor (*Cercis Siliquastrum*)
- Arces (*Acer* sp.) (*)
- Carpes (*Carpinus* sp.) (*)
- Castaña (*Castanea sativa*)
- Castños de indias (*Aesculus hippocastanum* y sp.)
- Cinamomo (*Melia azedarach*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Morera (*Morus alba*)
- Olmos (*Ulmus* sp.)
- Prunos (*Prunus* sp.)
- Robinia o "falsa acacia" (*Robinia pseudoacacia*)
- Sófora o "falsa acacia" (*Sophora japonica*)
- Tilos (*Tilia* sp.) (*)

Las coníferas (abetos, cedros, cipreses, piceas, pinos, tejos, tuyas..), árboles de hoja perenne en su inmensa mayoría (hay excepciones, como el ginkgo o el alerce) no deben podarse, aunque algunas, cipreses y tejos, admiten su cultivo para formación de setos o figuras de jardinería.

(*)En estas especies concretas algún especialista admite la posibilidad de realizar poda "arquitecturizada" o ligera.

APROBADO PROVISIONALMENTE
PLENO EN SESION
27 FEB 2006
MAYORALDIA
MAYORALDIA DEL VALLE
28 FEB 2006

BD

Las podas que siempre deben evitarse.

Algunas especies soportan la poda, lo que no significa en modo alguno y en la inmensa mayoría de los casos, que esta práctica sea buena para el árbol o éste saque de ella algún beneficio.

Se oye decir a veces que la poda "rejuvenece y hace bien al árbol". sin embargo esto no es cierto en ningún caso, aunque puede parecerlo a causa de que el mecanismo de supervivencia del árbol le obliga a rebrotar con fuerza; por el contrario tras esta explosión el árbol queda debilitado y expuesto a todo tipo de ataques y enfermedades.

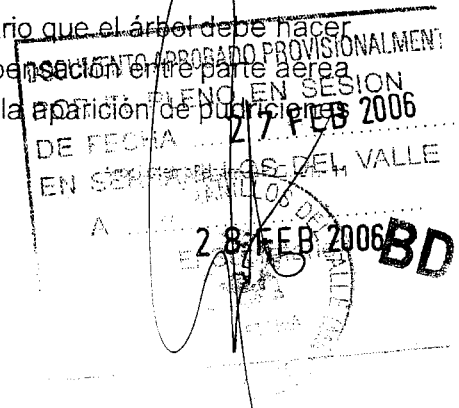
Por lo mismo, en otras ocasiones se aduce la necesidad de podar para que el árbol dé más sombra; también este aparente beneficio no es más que eso, aparente. Las mejores sombras, las más agradables, las proporcionan los árboles altos, dejados crecer a su libre albedrío, con sus muchas, sucesivas y bien dispuestas capas de ramas y hojas que refrescan y acondicionan naturalmente el aire.

Hay que recordar también que al podar y reducir la dimensión de un árbol se reduce asimismo su crecimiento vegetativo, en la misma medida la fotosíntesis y la depuración del aire y en suma el bienestar climático.

Nunca deben hacerse podas contrarias a las necesidades biológicas o ambientales del árbol.

Una poda drástica (desmoche, descabezado, terciado) es extremadamente perjudicial para el árbol.

En contra de lo que se suele argüir para justificarla y a causa de la destrucción irreversible de la estructura y equilibrio natural del árbol que supone, esta poda constituye un peligro cierto para la seguridad de personas y cosas. Además trae consigo grandes pudriciones, el árbol suele ser incapaz de cubrir sus heridas; se produce un debilitamiento, debido al esfuerzo suplementario que el árbol debe hacer para rebrotar, a expensas de sus reservas y una descompensación entre parte aérea y raíces que lleva a la muerte de gran parte de éstas y a la aparición de pudriciones



y enfermedades que degradan el árbol y reducen, de manera también drástica, su esperanza de vida.

El desastre estético es considerable, el árbol no recuperará jamás su belleza natural.

Nunca se acometerá una poda, de la importancia o intensidad que sea, sin motivo ni justificación suficiente y razonada. Es inaceptable de todo punto podar por podar o porque se supone que es la "época de la poda" o porque "siempre se ha hecho así".

Los equipos municipales deben emplearse siempre en otras actividades si no hay necesidad ni justificación para la poda.

Las podas posibles o justificadas.

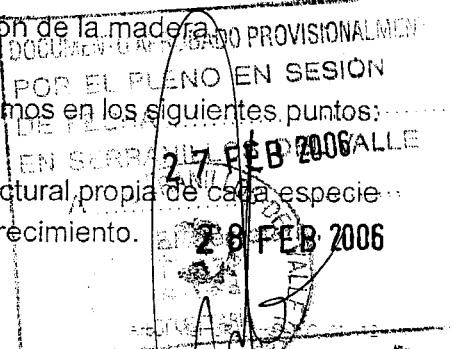
Cuando un árbol crece sano y sin impedimentos adopta la mejor forma posible para él, la de su especie, y desarrolla asimismo la estructura más resistente a los agentes externos, por lo que no necesitará de ninguna manera ser podado. No obstante la poda puede estar justificada en determinadas situaciones o por causas diversas.

Los motivos que justifican la poda de un árbol ornamental pasados los primeros compases de su vida y formación, giran básicamente con torno a la necesidad de corregir crecimientos inadecuados a su entorno, por dimensión, forma o dirección (en la mayoría de los casos esto no sería necesario si la especie plantada hubiera sido la idónea) y al cuidado de la salud del árbol, en el tratamiento de heridas o enfermedades. En último lugar y de forma excepcional la justificación se encuentra en planteamientos de jardinería, decorativos, y siempre sobre especies muy concretas que la soportan.

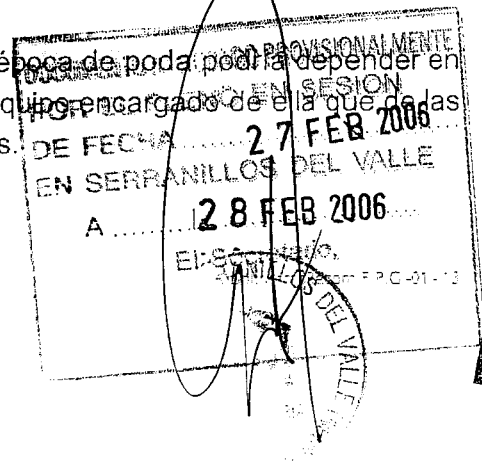
En cualquier caso la poda se hará de modo que no afecte a la autoprotección natural del árbol, teniendo en cuenta que, a veces, aquélla es la causa de transmisión de enfermedades de árbol a árbol y siempre de la pudrición de la madera.

Deben seguirse pues unas normas estrictas que resumimos en los siguientes puntos:

- La poda nunca pondrá en peligro la resistencia estructural propia de cada especie y respetará asimismo su forma y posibilidades de crecimiento.

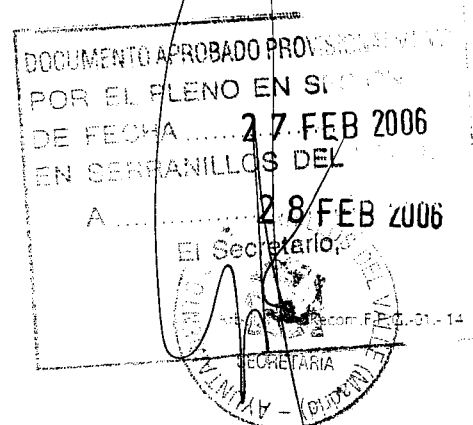


- Se favorecerá siempre el crecimiento de las ramas sanas y mejor dispuestas para la formación equilibrada del árbol.
 - Las ramas que hay que suprimir serán las que crecen inadecuadamente, estorban o están malformadas.
 - Desde el momento de plantar el árbol se ha de tener en cuenta, para ir realizando la poda de formación, si el árbol ha de dejar libre el paso de personas o vehículos.
 - Los cortes, supresiones y aclareos de ramas se realizarán siempre conforme a las técnicas de la buena poda, esto es, no dejando nunca muñones, respetando el cuello de la rama y localizándose siempre donde permitan el mejor crecimiento posterior.
 - Se tendrá en cuenta que las heridas producidas por la poda cicatrizan mejor cuanto más reducidas sean y donde la savia llega con más fuerza.
 - En el caso de poda de ejemplares con enfermedades que pueden transmitirse a otros árboles deberán desinfectar las herramientas tras los trabajos. entre árbol y árbol.
 - No hay acuerdo entre los especialistas sobre la necesidad o conveniencia de aplicación de productos protectores para los cortes de poda.
-
- La mayoría de autores está de acuerdo en que la poda ligera de los árboles puede efectuarse en cualquier época del año, teniendo cada una de ellas sus ventajas e inconvenientes, dependiendo la elección de las exigencias de las especies, de situaciones concretas de los ejemplares, de la resistencia a ataques y enfermedades y del tipo de poda a efectuar.
 - Asimismo suelen afirmar que la elección de época de poda podrá depender en ocasiones más de la conveniencia de cada equipo encargado de ella que de las necesidades biológicas de los propios árboles.



BD

-
- Un podador puede destruir en breves instantes (estamos en la era de la "motosierra") todo el valor, el interés y la belleza que un árbol ha acumulado a veces durante decenas de años y todo el complejo sistema de equilibrio y autoprotección que su especie ha desarrollado durante milenios.
 - Los servicios técnicos municipales, salvo raras excepciones, no cuentan con operarios y técnicos especializados en las labores de mantenimiento del patrimonio arbóreo. Habrá pues que pensar ya en salvar estas carencias si nos importan nuestros árboles y la inversión realizada en ellos, la calidad de nuestro entorno y en suma el patrimonio urbano que debemos acrecentar y transmitir.
 - En cualquier caso nunca debe ponerse en manos de personal sin especializar las labores de poda y siempre que estas, repetimos, sean absolutamente necesarias y justificadas.
 - En los cascos antiguos estas labores deberán además estar supervisadas, desde su programación hasta su ejecución, por técnico competente que, al menos para los núcleos, conjuntos y áreas de interés arquitectónico y urbanístico, deberá ser el arquitecto municipal.



BD

LA RESTAURACIÓN DE LOS ÁRBOLES. SUSTITUCIÓN.

Las operaciones de poda drástica como el terciado, desmochado o descabezado, aunque totalmente rechazables, se siguen realizando por muchísimos equipos municipales, fomentadas por la ignorancia y los malos hábitos consuetudinarios y también por la aparición de herramientas y maquinaria (motosierras, cestas hidráulicas, astilladoras...) que, diseñadas para facilitar el trabajo, parecen inducir a emprender labores innecesarias cuando no totalmente inconvenientes.

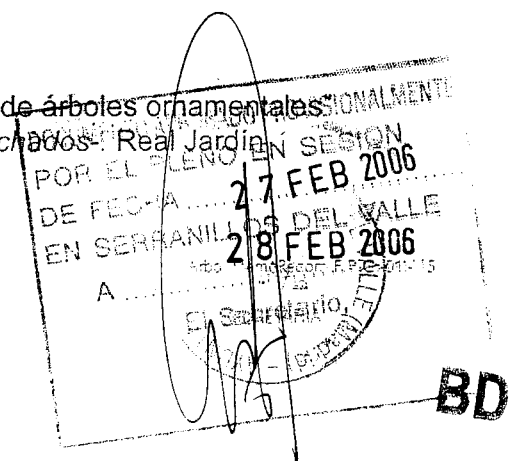
Estas malas prácticas dejan al cabo de poco tiempo a los árboles en tal estado, mutilados, deformes, contrahechos, enfermos, que, por motivos de seguridad, sanidad o estética, puede pensarse en la posibilidad de sustitución y realización de nuevas plantaciones.

Si aún así los árboles no se sustituyen, deberían restaurarse adecuadamente para mejorar su estado: para ello deberá emplearse siempre personal cualificado y seguir como mínimo las normas y reglas descritas en las publicaciones especializadas(*).

En caso de sustitución ésta se hará siempre con especies y ejemplares de características adecuadas a la plantación existente y a su entorno urbano.

De cualquier modo debe adoptarse como norma la replantación sistemática en los huecos existentes, dejados por árboles muertos, en las alineaciones tradicionales urbanas.

Ver, como ejemplo, Kenneth W. Allen; "Poda de árboles ornamentales" pag. 55 a 64 -*Restauración de árboles desmochados*. Real Jardín Botánico (C.S.I.C.) Madrid 1986.



RESUMEN FINAL A MODO DE DECÁLOGO

El arbolado ornamental constituye el patrimonio vivo base de la calidad ambiental de nuestros núcleos de población.

Como primer paso para su conservación, mejora y acrecentamiento y punto de partida para un Catálogo de protección, debe inventariarse la totalidad del arbolado urbano.

El arbolado ornamental es indisociable del patrimonio arquitectónico.

En los proyectos de nuevas plantaciones se estudiarán específicamente las aportaciones, influencias y repercusiones sobre este patrimonio y el paisaje urbano.

En las zonas y entornos de interés arquitectónico todas las actuaciones que afecten directa o indirectamente al arbolado urbano deberán ser supervisadas por los servicios municipales de arquitectura o de protección del patrimonio arquitectónico.

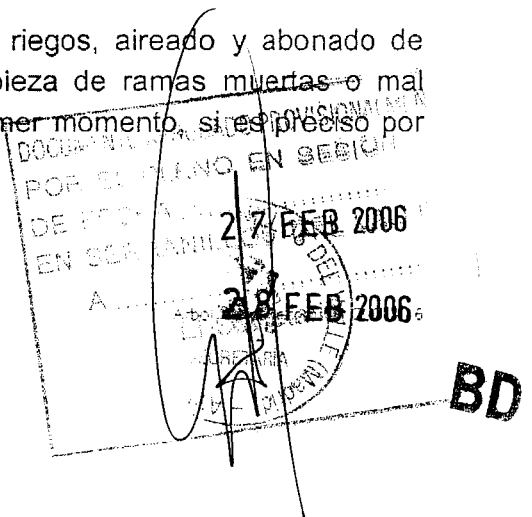
La buena salud y adecuación del árbol comienza por la correcta formación en el vivero y los primeros cuidados tras la plantación.

Deben plantarse los árboles idóneos para cada situación y necesidad.

Serán árboles adecuados al terreno, clima y entorno arquitectónico y urbanístico, teniendo siempre presente la gestión del mantenimiento.

El mantenimiento, como la plantación, se hará por personal cualificado y según las necesidades de especies e individuos.

El mantenimiento consistirá básicamente en riegos, aireado y abonado de alcorques y cuidados fitosanitarios; con limpieza de ramas muertas o mal dispuestas y poda de formación desde el primer momento, si es preciso por necesidades del viario o afectación a edificios.



La falta de mantenimiento y el trato inadecuado producen múltiples perjuicios. Perjuicios económicos, fácilmente cuantificables -suma de gastos de actuaciones inconvenientes y de reposiciones aceleradas por reducción de la vida de los ejemplares- y otros mucho más importantes, aunque de difícil evaluación, deducidos de la degradación de la calidad de vida urbana en todos los órdenes, y no en último lugar el cultural.

La poda, entendida como corte de ramas en buen estado, es siempre una agresión para el árbol.

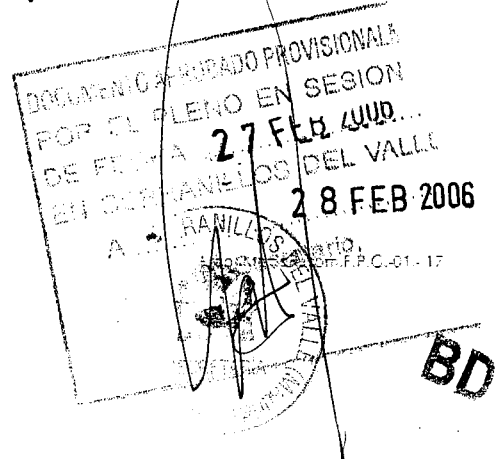
Deben prohibirse totalmente las podas drásticas, desmoche, descabezado o terciado, evitándose cualquier otra siempre que sea posible; en cualquier caso toda poda debe estar justificada y fundamentada técnicamente y será realizada por personal cualificado.

Hay especies de árboles ornamentales que, por su naturaleza y comportamiento no deben podarse jamás. Entre otras: falsas acacias (sófora, robinia, gleditsia); ailanto; álamos y chopos; almez; árbol del amor; castaños de indias; cinamomo; ginkgo; moreras; olmos; tilos.

Antes de sustituir un árbol afectado por las malas prácticas, se estudiará siempre la posibilidad y conveniencia de su restauración.

En cualquier caso las sustituciones se harán siempre con especies y ejemplares de características adecuadas a la plantación existente y teniendo en cuenta ésta y su entorno urbano.

Los servicios municipales encargados del arbolado urbano deberán iniciar o completar su formación con cursos de capacitación. Asimismo deben programarse campañas municipales de divulgación y conocimiento del árbol y su importancia en la ciudad, a fin de despertar y educar la sensibilidad de los particulares.



BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Allen, Kenneth W. *Poda de árboles ornamentales* Real Jardín Botánico. C.S.I. C. Madrid 1986. (*)

Bernatzky, A. *Tree Ecology and Preservation*. Elseiver- Publishing. New York. 1978.

Bridgeman, P.H. *Tree Surgery*. David & Charles Ltd., London. 1976.

Cadiou N., Beaucire F.- *L'arbre, la cité, le citoyen*. Les Cahiers d'Arbre actuel nº 3. Ed. IDF. París. 1995.

Ceballos, L. y Ruiz de la Torre, J. *Árboles y arbustos de la España peninsular*. E.T.S.I.M.. Madrid. 1971. (*)

Chanes, Rafael. *Deodendron. Árboles y arbustos de jardín en clima templado*. Blume. Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña y Baleares. Barcelona 1969 (*).

Drenou, C. *La poda de los árboles ornamentales. Del porqué al cómo*. Versión española de Carlos de Juan. Edición Mundi-Prensa. 2000.

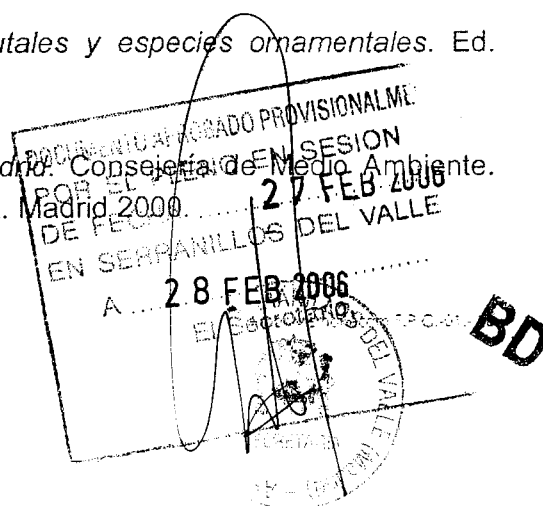
Ferrer Granda, J.M. y Rodríguez de la Zubia, M. *Nuestros árboles forestales*. Ministerio de Agricultura. Madrid. 1968.

Johnson, H. *Los Árboles (The International Book of Trees)*. Ed. Blume. Barcelona. 1976.

Jollis, N.H. *Prontuario de Jardinería*. Ed. Zeus. Madrid. 1971.

Juscafresa, B. *La poda de los árboles frutales y especies ornamentales*. Ed. Serrahima y Urpi S.A. Barcelona. 1973.

López Lillo, A. y Mielgo, M. *Árboles de Madrid*. Consejería de Medio Ambiente. Comunidad de Madrid. Ed. Mundi-Prensa. Madrid 2000.



Llofriu, P. *Información básica para argumentar contra las podas "salvajes" de los árboles urbanos*. Revista "Quercus", nº 23. Madrid. Otoño 1986. (*)

Matheny N.P., Clark J.R. *Evaluation of hazard trees in urban areas*. Ed. ISA-1994.

Michau, E. *La poda de los árboles ornamentales*. Versión española de Salvador Palomo, P.J. y Uribarrena Bollain, S. Edición Mundi-Prensa. Reimpresión 1996. (*)

Pirone, P.P. *Tree Maintenance*. Oxford University Press, New York. 1978.

Pizarro Pastor, F. *La poda de árboles*. Revista "Apuntes de la Sierra". octubre 1999. Madrid

Regueiro, A.M. *Informe sobre la reconstrucción del arbolado urbano de Madrid*. Nuevo Boletín de la Sociedad Española de Horticultura. nº 6.825. Madrid.1983

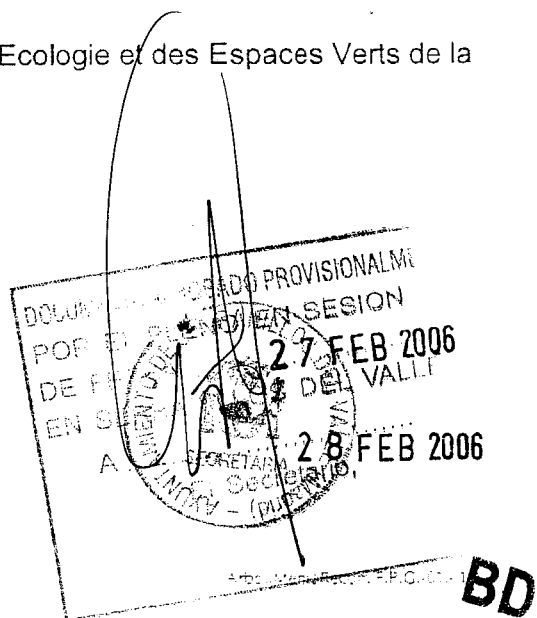
Robinette, G. 1983. *A guide to estimating landscape costs*. Van Nostrand Reinhold Co.. Trad. Servicio de Jardinería y Paisaje. Ayuntamiento de Valencia. 1986.

Shigo, A.L. *Targets for Proper Tree Care*. *J. Arboric.* 9(11): pág.285-294.1983.

Stegulesco C. 1993. *L'urbanisme végétal*. Ed. IDF Mission du Paysage. Paris.1993.

Tournier, A. *Code de l'arbre urbain*. Direction de l'Ecologie et des Espaces Verts de la ville de Marseille. 1978.

(*) Destacables



Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Plan General

V. PLANOS

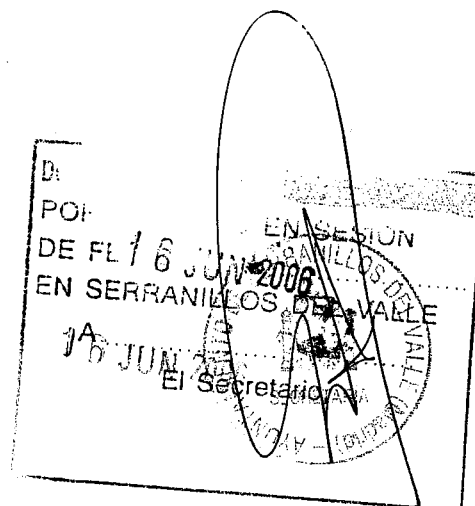
ÍNDICE DE PLANOS.

01.	CLASIFICACIÓN DE SUELO	1:7.500
02N	ORDENACIÓN Y GESTIÓN	1:2.000
02S	ORDENACIÓN Y GESTIÓN	1:2.000
03N	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
03S	ALINEACIONES Y RASANTES	1:2.000
04	ESTRUCTURA GENERAL.	
	REDES PÚBLICAS	1:4.000
05	SECTORIZACIÓN SOBRE ORTOFOTO	1:10.000
06	CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	1:1.000
07	CASCO URBANO. PLANO CATASTRAL	1:1.000
08	AREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	1:10.000
09.AH1.1	AREAS HOMOGÉNEAS. AH1-CASCO. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS.	1:2.000
09.AH1.2	AREAS HOMOGÉNEAS. AH1-CASCO. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL	1:2.000
09.AH2.1	AREAS HOMOGÉNEAS. AH2-PRIMER ENSANCHE. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS.	1:2.000
09.AH2.2	AREAS HOMOGÉNEAS. AH2-PRIMER ENSANCHE. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL	1:2.000
09.AH3.1	AREAS HOMOGÉNEAS. AH3-SEGUNDO ENSANCHE. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS.	1:2.000
09.AH3.2	AREAS HOMOGÉNEAS. AH3-SEGUNDO ENSANCHE. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL	1:2.000



- 09.AH4.1 AREAS HOMOGÉNEAS. AH4-URBANIZACIONES. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS. 1:2.000
- 09.AH4.2 AREAS HOMOGÉNEAS. AH4-URBANIZACIONES. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL 1:2.000
- 09.AH5.1 AREAS HOMOGÉNEAS. AH5-POLÍGONO INDUSTRIAL. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS. 1:2.000
- 09.AH5.2 AREAS HOMOGÉNEAS. AH5-POLÍGONO INDUSTRIAL. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL 1:2.000
- 09.AH6.1 AREAS HOMOGÉNEAS. AH6-ARROYO DEL HUERTO. PARÁMETROS INICIALES. NORMAS SUBSIDIARIAS. 1:2.000
- 09.AH6.2 AREAS HOMOGÉNEAS. AH6-ARROYO DEL HUERTO. PARÁMETROS FINALES. PLAN GENERAL 1:2.000
- I1 RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS 1:4.000
- (*) RED DE AGUAS PLUVIALES
- (*) RED DE AGUAS RESIDUALES
- (*) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

(*) Estos planos están incluidos en el tomo VI del Plan General.



BD

PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Las propuestas de actuación en el APA A2 se regulan a través de las Normas Urbanísticas, de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (B.O.E. 155 de 29.1.86), el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley antes mencionada (B.O.E. 24 de 28.1.86) por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al suelo y al subsuelo, será obligatoria la emisión de informe arqueológico precedido de la oportuna excavación, que controlará toda la superficie afectada. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, que deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes, tal y como se expone en los artículos 40.2, 41 y 42 de la Ley 10/1998 de 9 de Julio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de la licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, aunque para solares superiores a 500 metros cuadrados el tiempo puede alargarse. Tras ella, se presentará el preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos, siendo obligatorio su registro en la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid que, a su vez, emitirá resolución, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas para su correcta conservación.

La financiación de los trabajos correrá por cuenta del promotor o contratista de las obras solicitadas.

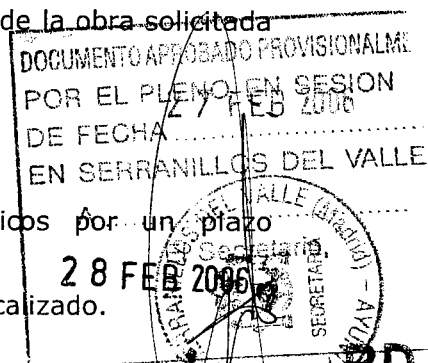
El informe, tras la peritación arqueológica, deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

Dar por finalizados los trabajos y aprobar la realización de la obra solicitada en todos sus extremos.

En función de los restos localizados:

Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos por un plazo determinado.

Proponer la conservación del Patrimonio Arqueológico localizado.



CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL

SERRANILLOS DEL VALLE

Nº de nomenclator

1 4 0

DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO

PORTON DE MADERA

Nº del ELEMENTO CATALOGADO

5

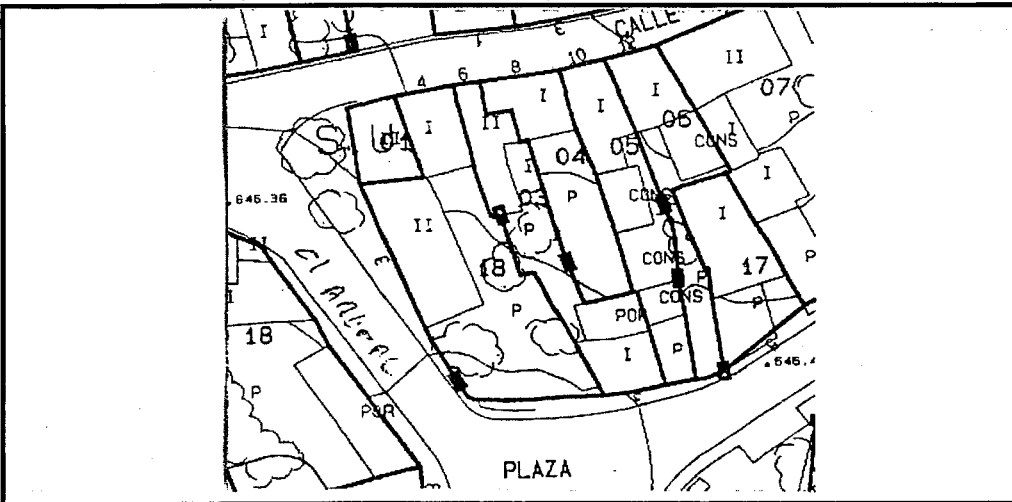
CALLE/PLAZA/PARAJE Nº. CARR. y P.K.

C/ MADRID Nº 8

DESCRIPCION (texto descriptivo)

Portón tradicional de madera de dos hojas con postigo en una de ellas. Herrajes de forja y parte baja con protección de chapa.

LOCALIZACION (en plano catastral a escala suficiente)



FOTOGRAFIA



Vista desde la Calle Madrid. (Ver fotografías en siguientes hojas).

PRESCRIPCIONES (condiciones complementarias y/o excepcionales de aplicación)

Se permite variar la ubicación del portón a otro lugar de la fachada. Solo se permiten obras de restauración, con posible reconstrucción de las partes dañadas.

AYUNTAMIENTO DE SERRANILLOS DEL VALLE

Nº PARCELA CATASTRAL

M-49116. PARCELA 04

IDENTIFICACION NORMALIZADA



PROTECCION DE ELEMENTOS

PORTON DE MADERA.	I	X
	E	
	A ₁	
	A ₂	
	A ₃	
	A ₄	

PROTECCIÓN DE PARCELAS

	G	
	P-1	
	P-2	
	P-3	
	P-4	
	P-5	
	P-6	
	P-7	
	P-8	
	P-9	
	P-10	

LEY DE PATRIM. HISTÓRICO

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

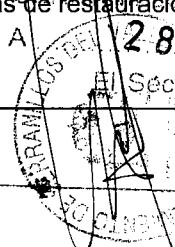
LEY DE ESPACIOS NATURALES

ELEMENTO	<input type="checkbox"/>	PARCELA	<input type="checkbox"/>
INCOADO	<input type="checkbox"/>	DECLARADO	<input type="checkbox"/>

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO EN SESION DE FECHA 27 FEB 2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE

A 28 FEB 2006

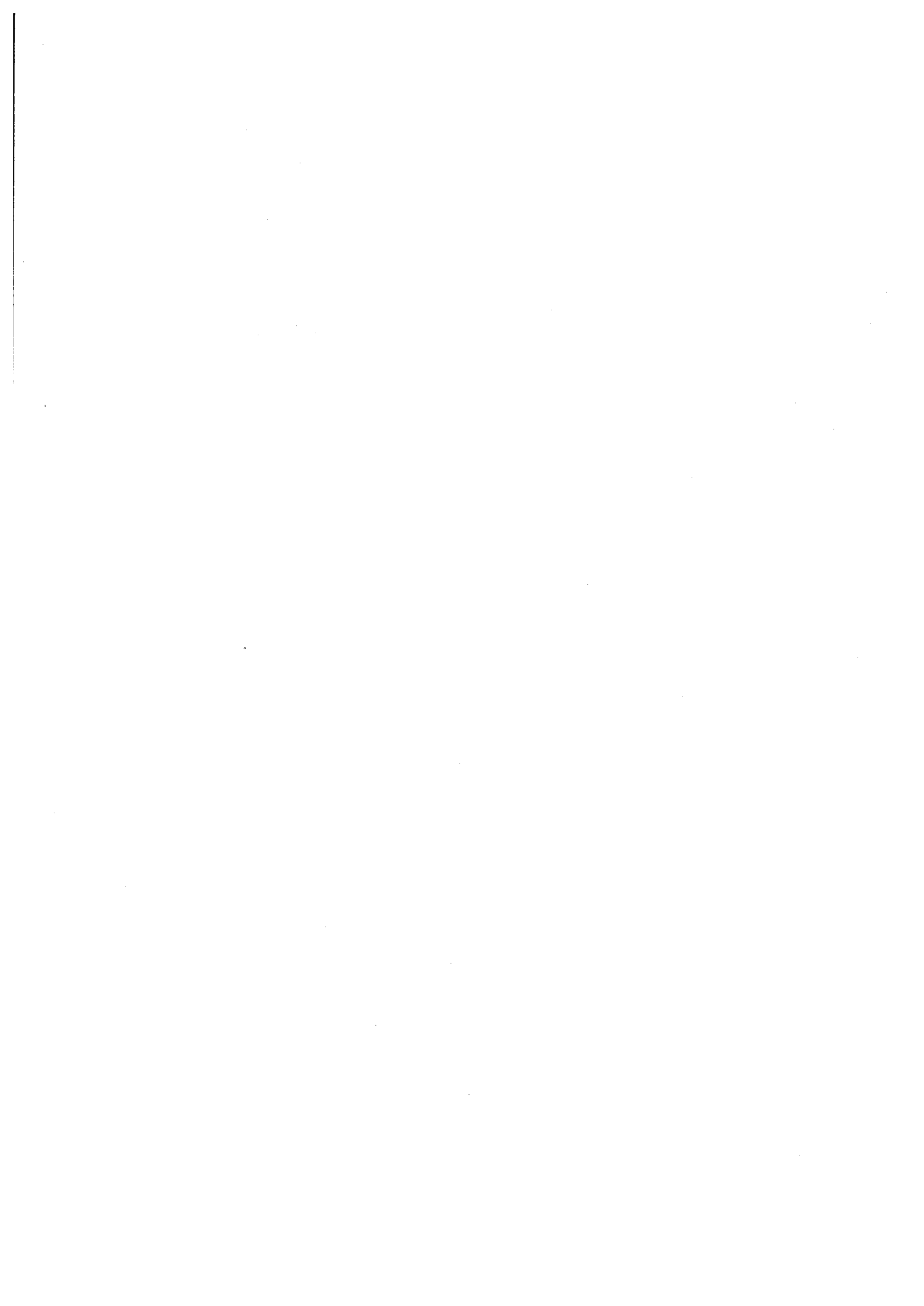
El Secretario,



BD

PARTE III

DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE
INCIDENCIA AMBIENTAL



1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

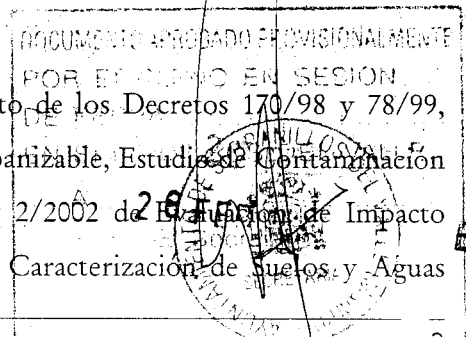
En julio de 2002, fueron elaborados para la fase de Avance del Plan General del municipio de Serranillos del Valle los siguientes estudios ambientales, a fin de dar cumplimiento a la normativa ambiental de la Comunidad de Madrid:

- “Estudio de Incidencia Ambiental” (Ley 2/2002, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid).
- “Estudio Acústico” (Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra contaminación acústica de la Comunidad de Madrid).
- “Estudio Hidrológico” (Decreto 170/98, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y Real Decreto 1664/98, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca).

Posteriormente, a fecha 27 de marzo de 2003, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, emitió el correspondiente Informe Previo de Análisis Ambiental, en el cual se realizan las pertinentes observaciones con respecto a los estudios ambientales presentados, así como la necesidad de elaboración de nuevos estudios ambientales y un Programa de Vigilancia Ambiental que asegure el cumplimiento de las medidas en materia de medio ambiente adoptadas por el Plan General. Tras la aprobación inicial del documento del Plan General, el 17 de junio de 2005 la mencionada Dirección General, emitió el Informe Definitivo de Análisis Ambiental, en el que se indicaba la necesidad de revisar el Plan Director, así como de realizar una serie de modificaciones en los distintos documentos del Plan General.

La adopción de medidas en materia de medio ambiente derivadas del Informe Previo y Definitivo de Análisis Ambiental, así como de los estudios ambientales realizados¹ ha

¹ Estudios sectoriales correspondientes al cumplimiento de los Decretos 170/98 y 78/99, Inventario de Edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, Estudios de Contaminación Atmosférica (en aplicación del artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid), Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas



llevado a la modificación de la propuesta urbanística municipal, planteada por el equipo redactor del Plan General en el año 2004. Dicha propuesta es la denominada Alternativa 5 en el apartado de selección de alternativas de este estudio, y sobre la que se sienta la base del Estudio de Incidencia y el resto de los estudios realizados.

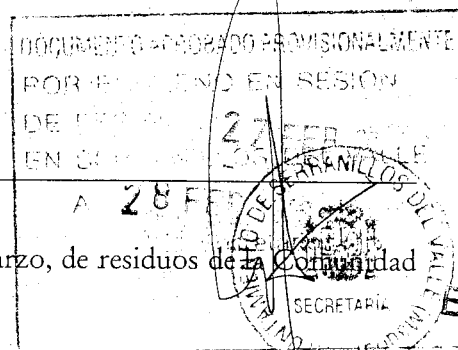
Tal y como establece el apartado k) del Art. 16 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, ha sido necesaria la elaboración del presente documento resumen o documento de síntesis en el que se recoge, en términos fácilmente comprensibles la información contenida en todos los estudios ambientales realizados para el Plan General.

El Estudio de Incidencia Ambiental trata de garantizar la correcta adopción de las medidas que derivan del Informe Previo y Definitivo de Análisis Ambiental, así como de las conclusiones de los estudios ambientales elaborados para el Plan General.

El Estudio de Vigilancia Ambiental pretende garantizar el cumplimiento de las especificaciones y medidas correctoras establecidas para la minimización de los impactos producidos por la propuesta urbanística, mediante el seguimiento de cada una de las medidas a lo largo de los futuros instrumentos de planeamiento a desarrollar hasta la finalización de las obras de cada uno de los sectores.

Tanto este documento como los restantes estudios ambientales se presentan como volúmenes del propio documento urbanístico. El desarrollo de los trabajos ha ido de la mano del equipo redactor del Plan General así como del propio ayuntamiento, volcándose los esfuerzos a lo largo de las diferentes etapas en informar permanentemente a las diferentes partes implicadas de problemas ambientales detectados, con el propósito de alcanzar soluciones que compatibilizaran el modelo de desarrollo propuesto con un crecimiento basado en el desarrollo sostenible del municipio.

Subterráneas (en aplicación de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de residuos de la Comunidad de Madrid) y Plan Integral de Saneamiento.

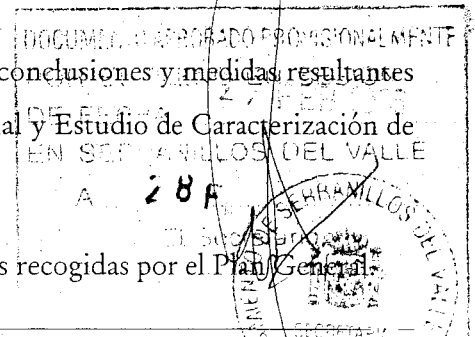


2. OBJETIVOS

El presente documento pretende recoger una síntesis de la información recogida en el Estudio de Incidencia Ambiental, en el cual se contemplan los aspectos principales y los resultados de los demás estudios ambientales realizados, y en el Estudio de Vigilancia Ambiental realizados.

Los objetivos principales del Estudio de Incidencia Ambiental elaborado han sido:

- Análisis de los valores naturales y características de la gestión ambiental del municipio, para los límites del ámbito de la actuación.
- Identificar de elementos preexistentes sobre las superficies afectadas por la ocupación del Plan e identificación del tratamiento de que van a ser objeto, con el propósito de evaluar posibles impactos negativos sobre el medio.
- Evaluación de los efectos producidos por el Plan General propuesto sobre el medio.
- Análisis de la legislación de carácter sectorial que sea de aplicación al Plan, principalmente de infraestructuras y servicios, volcando en el documento urbanístico toda aquella que sea de obligado cumplimiento.
- Incorporar a las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables propuestos por el Plan General las indicaciones ambientales que, en base a los estudios ambientales realizados deban ser tenidas en cuenta en el Planeamiento de Desarrollo.
- Garantizar la incorporación al Plan general de las indicaciones del Informe Previo y Definitivo de Análisis Ambiental, emitidos por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
- Garantizar la adecuación del Plan General a los resultados del presente Estudio de Incidencia Ambiental.
- Garantizar la incorporación al Plan General de las conclusiones y medidas resultantes del Estudio de Saneamiento y Escorrentía Superficial y Estudio de Caracterización de Suelos y Aguas Subterráneas.
- Supervisión y vigilancia de las medidas ambientales recogidas por el Plan General.



3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

El municipio de Serranillos del Valle se localiza al Sur de la Comunidad de Madrid, lindando con la provincia de Toledo, dentro de los paisajes de relieves alomados típicos de esta zona de campiña. Se trata de un municipio pequeño, con una extensión de 13,3 Km² y una altitud media de 653 m.

Limita al Norte y al Este con el término municipal de Griñón, al Sureste con el término municipal de Cubas, al Oeste con el de Casarrubios y Batres, y al Sur con el de Carranque, donde además, parte del límite municipal coincide con el Arroyo del Carrascal. Presenta también un pequeño enclave emplazado entre los municipios de Batres y Carranque, y que limita con el Río Guadarrama por su margen izquierdo, estando todo él incluido en el ámbito del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno.

4. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA "OPCIÓN CERO"

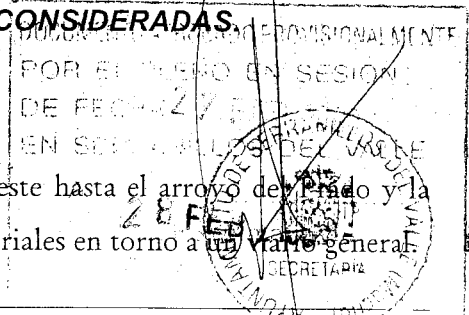
El modelo territorial definido por las Normas Subsidiarias vigentes, plantea una ordenación del territorio basada en crecimientos residenciales unifamiliares homogéneos así como en la implantación de un polígono industrial aislado sin conexión con la trama residencial. Se integran, como espacios ajardinados, los arroyos que atraviesan las zonas urbanizadas. No se plantea la jerarquización del viario, lo que unido con la uniformidad tipológica trae consigo una falta de carácter a nivel perceptivo en la trama urbana. Por otra parte, los bordes urbanos no quedan claramente marcados sino por el contrario bastante disgregados.

En la actualidad se ha desarrollado la mayor parte del suelo incluido en áreas de planeamiento de suelo urbano y toda la superficie incluida dentro del suelo apto para urbanizar (SAU), estando actualmente urbanizado.

4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

▶ ALTERNATIVA 1

Se propone un crecimiento principalmente hacia el Sureste hasta el arroyo del Prado y la carretera M-415, distribuyendo usos residenciales e industriales en torno a un viario general



Hacia el Oeste se propone un crecimiento residencial de escasa entidad con una vía de cierre.

▶ ALTERNATIVA 2

Respecto a la alternativa 1 se organiza un viario estructurante más coherente que recoge los diversos crecimientos. Se crea un gran espacio libre central y un mayor crecimiento residencial que integra los arroyos y el olivar de la Pradera. Se introduce un espacio libre deportivo al Sur del Arroyo del Prado.

▶ ALTERNATIVA 3

Se modifica, respecto de la alternativa 2, el trazado de la vía interior estructurante que bordeaba los crecimientos hacia el oeste y el Sur, recogiendo un crecimiento industrial hacia el Sur del polígono existente, que se implanta bajo el arroyo del Prado y es atravesado por el camino de Batres. Dicho viario termina en una rotonda propuesta en la M-415. Se incluye en esta alternativa un suelo de servicios junto a la carretera M-415, lindando con el término municipal de Griñón.

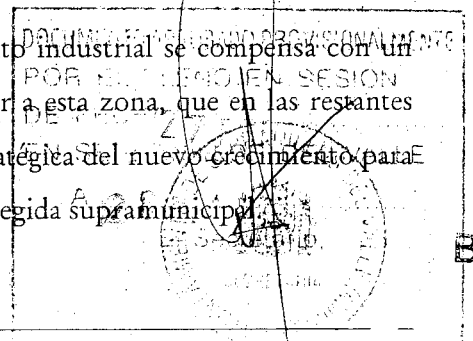
▶ ALTERNATIVA 4

En esta alternativa se da cabida a un gran equipamiento deportivo de carácter supramunicipal (campo de golf) al Sur del arroyo del Prado y a una red de espacios libres y de equipamientos de gran capacidad.

La red viaria se establece igual que en la alternativa 2, evitando los suelos industriales al Sur del arroyo del Prado (suelos de interés arqueológico). Los suelos de servicios se mantienen junto a la carretera M-415, contemplando una gran franja de suelo de reserva para la futura ampliación de la M-407 en el límite del término.

Se amplía el crecimiento industrial hacia el Norte y el Oeste, separándolo de los usos residenciales con grandes espacios libres y viarios.

El déficit de suelo residencial que provoca este crecimiento industrial se compensa con un nuevo suelo que se organiza hacia el oeste, dando carácter a esta zona, que en las restantes alternativas quedaba sin resolver. Se reserva una zona estratégica del nuevo crecimiento para el establecimiento de una reserva de suelo de vivienda protegida supramunicipal.

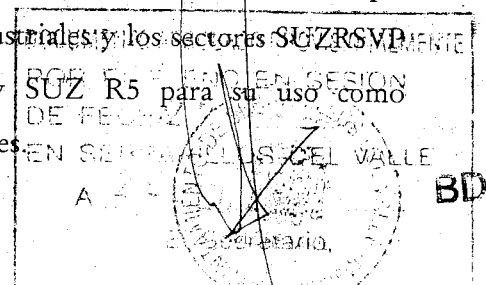


Esta alternativa fue la propuesta seleccionada para la fase de Avance del Plan General.

▶ ALTERNATIVA 5

Las alternativas anteriores eran las propuestas manejadas para el documento de Avance del Plan General. La aparición de la proyectada autopista así como las consideraciones del Informe Previo y Definitivo de Análisis Ambiental han supuesto una serie de modificaciones de la alternativa 4. Por tanto, la ordenación del territorio propuesta es el resultado de incorporar a la alternativa 4 el trazado de la nueva autopista y de realizar los cambios necesarios para dar cumplimiento a las especificaciones de los mencionados Informes. Los cambios llevados a cabo con respecto a la alternativa 4 son los siguientes:

- Reserva de suelo en el sector de SUZ NS en su límite Sureste con Cubas, de las mismas características que el reservado al Noreste destinado a su uso como zona verde.
- Modificación en viario que rodea los sectores residenciales 1, 2 y 3 así como redistribución de las redes generales destinadas al uso por estos sectores como zonas verdes y equipamiento.
- Reserva de franjas de protección de infraestructuras viarias, de las dimensiones adecuadas para el cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y la Ley de Carreteras tanto en las pertenecientes a redes locales como en las pertenecientes a redes generales y supramunicipales,
- Reserva de franja calificada como zona verde perteneciente al sistema de redes generales, perimetralmente a sectores SUZ R1, SUZ R2, SUZ R3, y SUZ R4.
- Ampliación del ancho de la zona verde situadas al Sureste del núcleo, que actúa de límite físico entre los sectores industriales y los sectores residenciales perteneciente a redes supramunicipales y SUZ R5 para su uso como equipamientos perteneciente a redes generales.



- Ampliación del espacio de protección de cauces en SNUZ a 100 m a cada lado de los cursos de agua.

4.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

4.3.1. Planeamiento Vigente

El cuadro resumen de estas NNSS es el siguiente:

DATOS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO.	
SUELO URBANO	99,5 Ha
SUELO APTO PARA URBANIZAR	35,32 Ha
SUELO NO URBANIZABLE	1.199 Ha
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	1.334 Ha
USOS DEL SUELO	
Nº DE VIVIENDAS ANTERIORES A LAS NN.SS	480 viv
Nº DE VIVIENDAS PREVISTAS EN NN.SS	770 viv
TOTAL TECHO VIVIENDAS NN.SS	1.250 viv
TOTAL TECHO ESTIMADO HABITANTES NN.SS	3.750 hab.
SUPERFICIE INDUSTRIAL A TECHO NN.SS.	103.059 m ²

4.3.2. Planeamiento Propuesto: Delimitación y clasificación de áreas o unidades de planeamiento

PLAN GENERAL.

SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL		1.334 Ha
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
SUELO URBANO	S. URBANO CONSOLIDADO	1.209.245
	S. URBANO NO CONSOLIDADO	40.263
SUELO URBANIZABLE	S. URBANIZABLE SECTORIZADO	1.116.528
	S. URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1.178.040
SUELO NO URBANIZABLE		9.795.924

CAPACIDAD DE VIVIENDAS Y HABITANTES.

TECHO DE VIVIENDAS NN.SS. 1995		1.250
VIVIENDAS EN EL PLAN GENERAL	VIVIENDAS LIBRES	1.033
	VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	397
	TOTAL VIVIENDAS	1.430

(*)Sin incluir las correspondientes a la red de vivienda supramunicipal

TECHO VIVIENDAS P.G.	2.680 viv
TECHO HABITANTES P.G.	8.000 Hab

5. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

El capítulo de descripción del medio tiene por objeto llevar a cabo un análisis del término municipal de Serranillos del Valle y de su entorno que permita determinar la calidad que presenta su territorio.

5.1. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES

5.1.1. Calidad del aire: Contaminación Atmosférica

Se ha elaborado un estudio de la contaminación atmosférica del Plan G General de Serranillos del Valle. En el citado estudio se determinan las emisiones de gases contaminantes, que se generarán como consecuencia de los actuales y nuevos desarrollos.

Los resultados obtenidos se reflejan a continuación:

► Emisiones de Origen Residencial

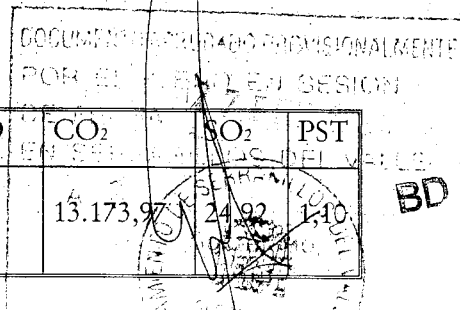
Para evaluar las emisiones de origen residencial se ha dispuesto de la información relativa a la ordenación del ámbito en el Plan General, proporcionada por los arquitectos, así como de las intenciones del tipo de combustible que se pretende instalar en esta nueva zona en el futuro.

Situación Preoperacional (ton/año)

Emisiones (Ton/año)	NO _x	CH ₄	COV	CO	N ₂	CO ₂	SO ₂	PST
	3,18	0,54	0,19	4,58	0,57	4709,25	8,91	0,39

Situación Postoperacional (ton/año)

Emisiones (Ton/año)	NO _x	CH ₄	COV _s	CO	N ₂ O	CO ₂	SO ₂	PST
	8,90	1,51	0,53	12,82	1,60	13.173,97	24,92	1,40



- Situación Comparativa.

	Preoperacional	Postoperacional	% Aumento
NO _x	3,18	6,62	108
CH ₄	0,54	1,13	109
COV	0,19	0,40	110
CO	4,58	9,53	108
N ₂ O	0,57	1,19	108
CO ₂	4.709,25	9.798,21	108
SO ₂	8,91	18,54	108
Partículas	0,39	0,82	110

▸ Emisiones de Origen Industrial

En este apartado se muestran los resultados de las emisiones debidas al actual polígono industrial, que corresponde al suelo industrial consolidado físicamente en el año 2004. Se considerarán las emisiones debidas a calefacción, debido a que se trata de industrias limpias y almacenes, con lo que no existirá otro tipo de emisiones debidas a la actividad industrial específica.

- Situación Preoperacional (ton/año)

	NO _x	CH ₄	COVs	CO	N ₂ O	CO ₂	SO ₂	PST
Total Ton/año	0,79	0,13	0,05	1,14	0,14	1.173,67	2,22	0,24

- Situación Postoperacional (ton/año)

Total Ton/año	NO _x	CH ₄	COVs	CO	N ₂ O	CO ₂	SO ₂	PST
	2,92	0,50	0,18	4,20	0,53	4.318,20	8,17	0,36

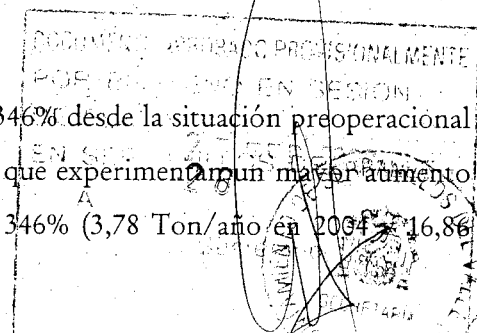
Así, las emisiones totales correspondientes a los tres usos del municipio (residencial, industrial y tráfico), así como su aumento porcentual, serían las representadas en la siguiente tabla:

	Preoperacional	Postoperacional	% Incremento
NO _x	30,77	128,83	318
CH ₄	1,48	5,01	239
COVs	50,04	183,61	267
CO	198,82	738,42	271
N ₂ O	0,92	2,93	218
CO ₂	9.801,91	33.981,97	247
SO ₂	16,70	58,59	231
PST	3,78	16,86	346

Las emisiones de todos los contaminantes debidas al desarrollo y construcción de nuevas viviendas aumentarán en la zona, duplicándose su valor frente a las emisiones actuales. Sin embargo, son las emisiones de los gases producidos por el tráfico las que van a aumentar en mayor medida, puesto que nos encontramos con una nueva infraestructura viaria supramunicipal que hará que el incremento en el número de vehículos sea bastante importante.

Una vez caracterizado el problema y el foco emisor se deberán diseñar estrategias para controlar las emisiones o manejar la situación más desfavorable, teniendo siempre en cuenta la normativa vigente sobre emisiones a la atmósfera, tanto de los vehículos como de los aparatos de combustión.

Las emisiones totales aumentan entre un 218% y un 346% desde la situación preoperacional (año 2004) a la postoperacional (año 2007). Los gases que experimentan un mayor aumento son la partículas en suspensión que incrementan del 346% (3,78 Ton/año en 2004 a 16,86



Ton/año en 2007), y el NO_x que incrementa un 318% (30,77 Ton/año en 2004 y 128,83 Ton/año en 2007).

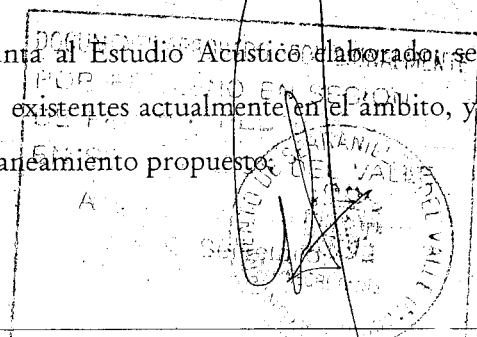
5.1.2. Calidad del aire: Contaminación Acústica

Hay que destacar que este estudio puede considerarse una caracterización acústica de la situación actual y futura del municipio para la validación de su ordenación conforme a normativa. Así mismo será el instrumento para la detección de conflictos a resolver en la ordenación detallada de cada unidad de ejecución: plan parcial, o estudio de detalle. Esta secuenciación de los trabajos garantizará la viabilidad acústica de lo proyectado, evitando la necesidad del empleo de medidas correctoras *a posteriori*.

Como resultado del Estudio Acústico elaborado, se obtienen los siguientes planos de isófonas para los diferentes escenarios estudiados:

- ▶ Escenario preoperacional: Año 2004
 - Plano de curvas Isófonas a 1,5m sobre el suelo (altura de un receptor a nivel de calle). Periodo Día.
 - Plano de curvas Isófonas a 1,5m sobre el suelo. Periodo Noche.
- ▶ Escenario futuro: Año 2007. Estado Postoperacional
 - Plano de curvas Isófonas a 1,5m sobre el suelo (altura de un receptor a nivel de calle). Periodo Día.
 - Plano de curvas Isófonas a 1,5m sobre el suelo. Periodo Noche.
 - Plano de curvas Isófonas a 4,0m sobre el suelo. Periodo Día.
 - Plano de curvas Isófonas a 4,0m sobre el suelo. Periodo Noche.

Mediante estos planos, presentados de manera adjunta al Estudio Acústico elaborado, se realiza una comparativa entre las afecciones acústicas existentes actualmente en el ámbito, y las previstas para 2007, horizonte de desarrollo del planeamiento propuesto.



BD

5.1.3. Geología y geomorfología

Los materiales geológicos presentes tanto en el ámbito de la actuación como en su entorno, se corresponden mayoritariamente con las facies detríticas de la cuenca de Madrid. Se encuentran constituidos por arcosas procedentes de la meteorización de los granitos y gneises de la Sierra de Guadarrama, por lo que no constituyen ningún tipo de singularidad geológica, dada la gran superficie en la que se distribuyen estos materiales en la Comunidad de Madrid. También aparecen en la ribera del río Guadarrama arenas, limos y gravas depositados en épocas más recientes, y también ampliamente representados.

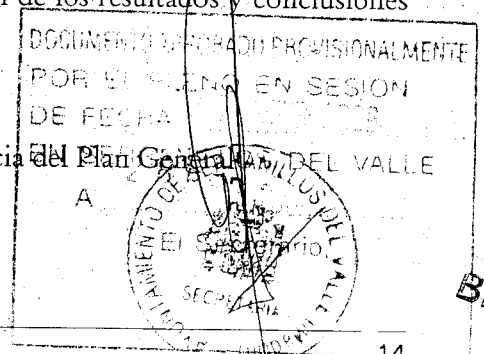
El relieve existente sobre la superficie del ámbito de la actuación se caracteriza por ser un terreno alomado sin pendientes pronunciadas, pero orientadas suavemente hacia el Oeste. El relieve se corresponde con las campiñas que rodean al cauce del río Guadarrama en su tramo inferior. Este tipo de relieve tampoco presenta ningún tipo de singularidad ni el ámbito de la actuación ni en su entorno, ya que es muy frecuente en el tercio Sur del territorio de la Comunidad de Madrid.

Variable ambiental	Elementos presentes	Superficie aproximada de ocupación en la Comunidad de Madrid
Geología	Arcosas detríticas del Mioceno	Ampliamente representados en la Comunidad de Madrid. Superficie ocupada: 30%.
	Depósitos aluviales del río Guadarrama	Distribuidos en los lechos de los principales ríos madrileños. Superficie ocupada: 2%
Geomorfología	Relieves propios de la campiña situada al Sur de Madrid	Ocupando gran parte de las cuencas de los ríos de la Comunidad de Madrid. Superficie ocupada: 20%.

5.1.4. Edafología

Para la fase de Aprobación Inicial del Plan General, fue necesario realizar un Estudio de caracterización del suelo y las aguas subterráneas que permita conocer si existen indicios de contaminación de los mismos debido a las distintas actividades que se han venido realizando en el emplazamiento. Se recoge a continuación un resumen de los resultados y conclusiones de dicho estudio:

- Caracterización de los suelos del ámbito de influencia del Plan General



Según el sistema de clasificación de suelos de la F.A.O., los suelos presentes en el ámbito de estudio pertenecen a las siguientes tipologías: luvisoles, fluvisoles, regosoles y cambisoles; si bien predominan los cambisoles.

Las características fundamentales de este tipo de suelos son que en general presentan buenas permeabilidades y capacidades de retención de agua, su pH es ácido y son pobres en materia orgánica.

► Estado erosivo y erosionabilidad

El estado erosivo actual en la totalidad del municipio es nulo o ligero, con pérdidas de 12-25 Tm/Ha/año de media en el mismo; mientras que la erosionabilidad se clasifica como de ligera a moderada.

► Calidad de los suelos del ámbito de estudio

No existen suelos contaminados ni incluidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de la Comunidad de Madrid.

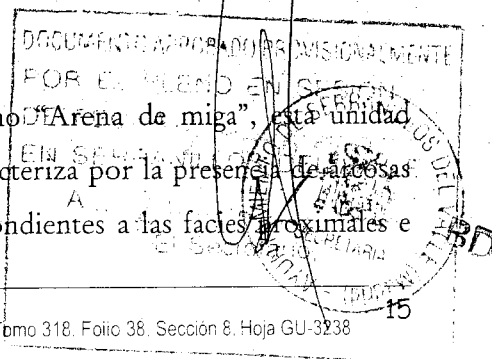
5.1.5. Hidrogeología

Para la fase de Aprobación Inicial del Plan General, como se ha recogido en el apartado anterior, fue necesario realizar un estudio de caracterización del suelo y las aguas subterráneas.

Las unidades hidrogeológicas presentes en el municipio y sus proximidades son:

Unidad Detrítica Superior 2 (U_{DS2}). Esta unidad está formada por arcosas de grano medio-fino, fangos arcósicos y lutitas, y aflora ampliamente en la zona de estudio. Esta asociación litológica representa las facies medias y distales de los abanicos aluviales, y termina intercalándose en las facies de transición de la cuenca.

Unidad Detrítica Superior 1-3 (U_{DS1-3}). Conocida como "Arena de miga", esta unidad aflora en la margen derecha del río Guadarrama y se caracteriza por la presencia de arcosas gruesas con algunos niveles de cantos y arcillas, correspondientes a las facies proximales e



intermedias de los abanicos aluviales, y excepcionalmente a facies más distales, relacionadas con una reactivación de la cuenca, que progradan sobre los materiales infrayacentes. Se considera que su permeabilidad es de media a alta.

Depósitos cuaternarios: Terrazas (Q_T). Están presentes fuera del municipio formando retazos sobre la unidad U_{DS1-3}, en la margen contraria del río Guadarrama. Tienen un gran desarrollo superficial y su espesor oscila entre 3-4 m de las terrazas altas, a 6-7 m de las bajas.

Depósitos cuaternarios: Aluviales de fondo de valle, barras aluviales, llanuras de inundación (Q_{AL}). Asociados a la red fluvial, estos sedimentos se caracterizan por la presencia de gravas, cantos, arenas, limos y arcillas. Su espesor no suele superar los 3-4 metros y constituyen acuíferos detríticos con permeabilidad por porosidad intersticial considerada muy alta.

5.1.5.1. Inventario de Puntos de Agua

Se han consultado las bases de datos de puntos de agua existentes en la Comunidad de Madrid y en el Instituto Geológico y Minero de España (I.G.M.E).

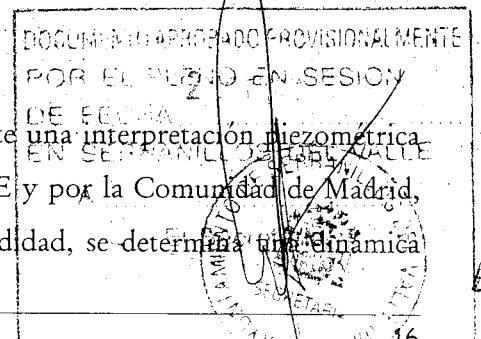
Las captaciones se encuentran principalmente en la parte central del municipio (el casco urbano y sus alrededores), en el municipio de Batres y en las zonas más cercanas a Serranillos del Valle de los municipios de Moraleja de Enmedio, Griñón y Cubas.

En el pequeño sector independiente perteneciente también a Serranillos del Valle, no hay registrada ninguna captación por parte de las dos entidades que se están teniendo en cuenta.

De las captaciones que quedan dentro del término de Serranillos del Valle el mayor porcentaje son sondeos (considerados como tales cuando su profundidad es superior a 50 metros), y se localizan sobre todo en el casco urbano y en sus alrededores.

5.1.5.2. Dinámica de las Aguas Subterráneas

Si bien la calidad y cantidad de la información no permite una interpretación piezométrica más precisa, analizando los datos registrados por el IGME y por la Comunidad de Madrid, para captaciones someras, de menos de 30 m de profundidad, se determina una dinámica



general de las aguas subterráneas caracterizada por una dirección de drenaje que va de este a oeste, en dirección al río Guadarrama. La piezometría, viene a ser un reflejo de la topografía, lo cual es una característica muy común en el acuífero terciario detrítico de Madrid para las profundidades consideradas.

5.1.5.3. Calidad y vulnerabilidad de las aguas subterráneas.

En cuanto a la calidad de las aguas del Acuífero Detrítico de Madrid son en general de buena calidad química y aptas para cualquier uso, aunque se produce un empeoramiento de noroeste a Sureste por aumento de sales disueltas. También tiene lugar un proceso de evolución química de las aguas desde los interfluvios (recarga) hasta los valles (descarga) que se manifiesta en un aumento de la mineralización. Por otra parte, en zonas muy profundas del sistema, por debajo de la cota del nivel del mar, se conocen concentraciones muy altas de aniones y cationes, que corresponden a aguas de circulación muy lenta o nula y de mayor antigüedad.

A nivel regional, el municipio se encuentra en una zona de vulnerabilidad media a la contaminación de los acuíferos. Esto es así ya que se sitúa sobre un acuífero de permeabilidad media por porosidad y que presenta una importante capacidad de autodepuración frente a la contaminación bacteriológica y orgánica, aunque nula en cuanto a la de carácter químico, si bien a escala local la fragilidad ante la contaminación depende en gran medida del contenido en arcillas, parámetro que presenta una gran variabilidad dentro de este acuífero. Por otro lado, las áreas próximas a los arroyos resultan más vulnerables al encontrarse el nivel freático más somero.

5.1.5.4. Usos de las aguas subterráneas

TIPO DE USO (Comunidad de Madrid, datos de entre 1990 y 2000)	Nº de puntos de agua
Agricultura	26
Industria	7
Abastecimiento a núcleos urbanos	2
Urbanizaciones y particulares	14
Otros usos	22
Canal de Isabel II	10
No se utiliza	23
Total	104*

Existe un punto sin indicación de uso.

Usos de las aguas subterráneas según datos de la Comunidad de Madrid.

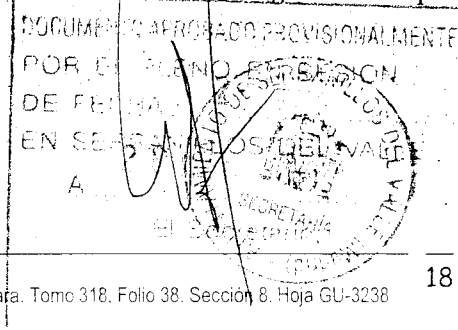
TIPO DE USO (IGME, datos de 1973)	Nº de puntos de agua
Agricultura	20
Industria	1
Abastecimiento a núcleos urbanos	10
Abastecimiento (no a núcleos urbanos)	15
Abastecimiento y agricultura	2
Desconocido	9
No se utiliza	1
Total	58

Tabla 27. Usos de las aguas subterráneas según datos del IGME.

5.1.6. Hidrología

El grado de ocupación del suelo y la densidad de viviendas e infraestructuras propuestas por el Plan General de Serranillos, no supone una modificación sustancial de la red hidrográfica, pues no se prevé el cegamiento ni el desvío de cauces. En este punto si hay que resaltar que la mayor modificación de la red de drenaje la constituye el entubamiento del arroyo de la Alameda desde su cruce con la carretera M-405 hasta el final del Parque de la Alameda, en el límite Oeste del casco urbano. Este entubamiento ya se encuentra realizado en la actualidad mediante uno colector de 1.200 mm de diámetro en su punto de vertido, por lo que los nuevos desarrollos no inciden sobre la modificación del arroyo de la Alameda. La principal afección de los cauces en la situación actual es la presión que sobre sus márgenes ejercen las tierras de cultivo.

El punto más conflictivo lo constituye la sección donde se sitúa un pontón sobre el arroyo de la Alameda, estando la sección de paso obturada por sedimentos y vegetación. En este punto son esperables desbordamientos para los periodos de retorno de 15 y 500 años, aunque no existen infraestructuras, aparte del camino de servicio a unas naves agrícolas, que puedan verse afectadas. Otro punto donde la avenida de 500 años produciría desbordamientos es en las inmediaciones de la confluencia del arroyo de Mazarrón con el del Prado Bajo, si bien estas condiciones también se alcanzarían en la situación preoperacional, pues la cuenca del arroyo de Mazarrón no sufre ninguna transformación significativa que modifique sensiblemente su régimen de caudales.



5.1.7. Vegetación

En la siguiente tabla se muestran las características de las distintas unidades de vegetación y usos del suelo identificados en el ámbito de estudio:

	Tipo	Descripción/Especies características	% de superficie en ámbito de estudio
Unidades de vegetación	Cultivos herbáceos	Trigo y cebada	69,35 %
	Pastizales	<i>Onopordum nervosum</i> , <i>Daucus carota</i> , <i>Foeniculum vulgare</i> , <i>Silibum marianum</i> , <i>Cichorium intybus</i> , <i>Eryngium campestris</i> , <i>Anacyclus clavatus</i> , <i>Taraxacum officinale</i> , <i>Anchusa azurea</i> , <i>Echium plantagineum</i> , <i>Plantago lanceolata</i> , <i>Bromus tectorum</i> , <i>Hordeum murinum</i> , <i>Avena sterilis</i> , <i>Lolium perenne</i> , <i>Cynodon dactylon</i> , <i>Papaver rhoeas</i> , <i>Papaver somniferum</i> , <i>Vicia cracca</i> , <i>Diplotaxis muralis</i> , <i>Cardaria draba</i> , <i>Capsella bursa-pastoris</i> , etc.	3,07 %
	Vegetación asociada a cauces estacionarios	Juncos, cañas, rosales silvestres, majuelos, zarzamoras, retamas blancas, almendros, sauces, álamos blancos, olmos.	1,56 %
	Retamares	Retama blanca, cantueso, tomillo y las propias de pastizales	5,39 %
	Olivares	Olivo (vides)	1,70 %
	Almendrales	Almendro	0,20 %
	Viñedos	Vid	0,34 %
	Retamar-encinar arbustivo	Retama blanca, encina, esparto	5,85 %
	Vegetación de ribera	Chopos negros, fresnos, sauces, carrizos, espadañas	1,43 %
	Pinar de pino carrasco	Pino carrasco	0,10 %
Especies y comunidades vegetales protegidas	Ninguno	Ninguna	0%
Usos del suelo	Zonas improductivas	Núcleo urbano y polígono industrial de Serranillos del Valle, viviendas y naves agropecuarias en suelo no urbanizable	10,97 %
	Líneas de alta tensión	Una línea de 15 kv y otra de 45 kv de 1,8 y 3 kilómetros de longitud respectivamente	-
	Red de caminos	Caminos de Batres, Griñón, San Juan, Cubas a Serranillos, Batres a Humanes, la Ermita de Tachuelo, Los Arenales, Monte, Serranillos del Valle, Serranillos a Casarrubuelos, Carranque a Serranillos, Carranque a Cubas y del Huerto	-
	Vías de transporte	M-404 Navalcarnero-Griñón y M-415 Griñón-Carranque.	-

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE

POR EL CONCEJO EN SESION

DE FECHA 27 DE

EN SERRANILLOS DEL VALLE

A

SERRANILLOS DEL VALLE

SERRANILLOS DEL VALLE

SERRANILLOS DEL VALLE

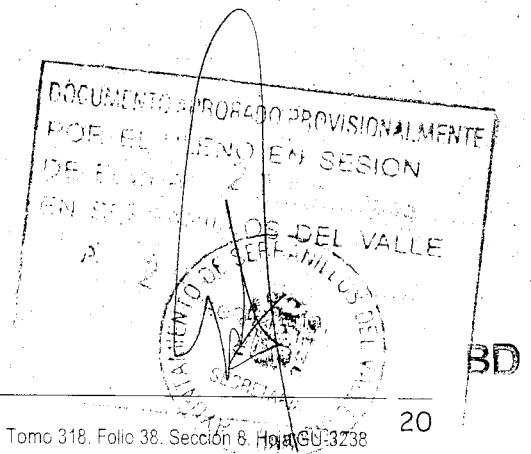
SERRANILLOS DEL VALLE

SERRANILLOS DEL VALLE

SERRANILLOS DEL VALLE

5.1.8. Fauna

En la siguiente tabla se muestra a modo de resumen los biotopos existentes en el ámbito de estudio y su entorno, las principales especies faunísticas que los habitan, las especies amenazadas presentes, los corredores biológicos identificados y los hábitats y espacios de interés para la fauna Áreas de interés ambiental identificados.



	Tipo	Especies	Porcentaje de superficie en el ámbito de estudio
Biotopos	Cultivos herbáceos y pastizales	Aves: Alaúcidos, sílvidos, y fringílicos Mamíferos: Micrótidos y lepóridos Reptiles: Lacértidos	80,0 %
	Cauces estacionarios	Aves: Sílvidos, túrdidos, fringílicos Mamíferos: Micrótidos, carnívoros Reptiles: Lacértidos y colúbridos Anfibios: Bufónidos	1,56 %
	Retamar-encinar arbustivo	Aves: Alaúcidos, sílvidos, y fringílicos Mamíferos: Micrótidos y lepóridos Reptiles: Lacértidos y colúbridos	5,85 %
	Vegetación de ribera y medio acuático	Peces: Ciprínidos Aves: Sílvidos, fringílicos, páridos, túrdidos, anátidas, ardeidas, etc. Mamíferos: Micrótidos, múridos carnívoros Reptiles: Emídidos, lacértidos y colúbridos Anfibios: Ránidos y bufónidos	1,43 %
	Pinar de pino carrasco	Aves: Páridos y fringílicos	0,10 %
	Medio urbano	Aves: Hirundínidos, colúmbidos y ploceidos Mamíferos: Múridos	10,97 %
	Especies amenazadas en suelo urbanizable	Cigüeña blanca, Milano real, Águila calzada, Aguilucho cenizo, Sisón, Alcaraván, Calandria, Críalo, Carraca, Alcaudón real	
Corredores biológicos	Río Guadarrama y arroyos tributarios por la izquierda, así como la red de arroyos existente en el ámbito de estudio: arroyos del Carrascal, de los Valles, de la Pinilla, del Tachuelo, de Mamagua, del Villar, del Chorrillo, de la Solanilla, de Valdespino, del arroyo del Huerto, de la Pradera de la Sorda, del Alamillo, del Prado Bajo, de Cuchilleros y de Mazarrón		
Habitats y espacios de importancia para la fauna (ZEPA, IBAs, etc)	No existe ninguno en el ámbito de estudio		

5.1.9. Paisaje

Se presenta un cuadro resumen de las cuencas visuales delimitadas en todo el municipio, junto con las unidades de paisaje que contiene y los resultados de la evaluación paisajística atendiendo a la calidad, la fragilidad y la accesibilidad que presenta cada una de ellas:

Delimitación de cuencas visuales	Unidades de paisaje presentes	Calidad	Fragilidad	Accesibilidad
<u>Cuenca del arroyo del Tochuelo y sus afluentes</u> : Contiene el ámbito Norte del municipio incluido dentro del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno.	Arroyos; zonas de cultivo y erial; mosaico de cultivos-pastizal-olivar-retamar;	Alta	Muy alta	Baja
<u>Cuenca del arroyo de la Vega y sus afluentes</u> : delimitada al Norte por la divisoria de la cuenca anterior y al Sur por la M-404.	Arroyos; zonas de cultivo y erial;	Media	Muy alta	Muy alta
<u>Cuenca del arroyo del Prado y sus afluentes</u> : al Sur de la M-404 y es en la que se localiza el actual casco urbano y el polígono industrial.	Arroyos; zonas de cultivo y erial; zona urbana;	Baja	Media	Muy alta
<u>Cuenca del arroyo de los Valles y arroyo del Carrascal</u> : ocupa el Sur y Suroeste del municipio.	Arroyos; zonas de cultivo y erial; mosaico de cultivos-pastizal-olivar-retamar;	Alta	Alta	Media
<u>Cuenca determinada por la superficie del enclave del río Guadarrama</u>	Cárcavas y ribera del río Guadarrama	Muy alta	Media	Baja

5.1.10. Áreas de interés ambiental

A continuación se presenta una tabla que recoge las distintas áreas de interés ambiental presentes en el municipio, así como su ubicación:

Áreas Naturales de Interés	Presente en el ámbito de estudio	Ubicación	Superficie ocupada del municipio
Espacios Naturales protegidos por Ley 4/89.	<i>Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno.</i>	En el interior del término municipal en su parte Norte y en el enclave de las Cárcavas de Los Corrales.	16%
Lugares de Importancia Comunitaria.	<i>Cuenca del río Guadarrama.</i>	Coincidente con los límites del Parque Regional.	16%
Zona de olivar	Mosaico de olivar, pastizal, retamar, y cultivos herbáceas de secano de los parajes de "Los Valles" y "Pical del Herrero".	Ocupa el extremo Suroeste del término municipal.	5-7%
Coto de caza	Coto privado de caza. Caza menor con matrícula M-10.664	Todo el municipio salvo el enclave	90%

5.1.11. Vías Pecuarias

A continuación se muestra la tabla resumen que recoge la denominación y características principales de estas Vías Pecuarias:

Vía Pecuaria	Longitud (m)	Anchura (m)	
		Legal	Real
Vereda de Batres	8.500	20,89	4-20
Vereda Toledana	1.800	20,89	4-6

5.1.12. Medio socioeconómico

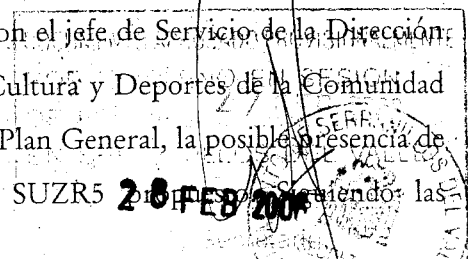
El número de habitantes de Serranillos del Valle, según el padrón municipal de habitantes del 2001, es de 1590, lo que significa que prácticamente se ha cuadruplicado la población desde el año 1985, en el que contaba con 401 habitantes. La fluctuación entre el número de habitantes entre invierno y verano es mínima, siendo la mayoría de las viviendas de primera residencia.

El número de viviendas en el año 1995 era de 480, habiéndose incrementado hasta 754 en el 2001. La desviación entre el número de viviendas y el de habitantes se debe principalmente a la existencia de un porcentaje de viviendas en el casco sin habitar y al hecho de que algunos de los habitantes de las viviendas de reciente construcción no se han empadronado.

5.1.13. Patrimonio Histórico Artístico y Arqueológico

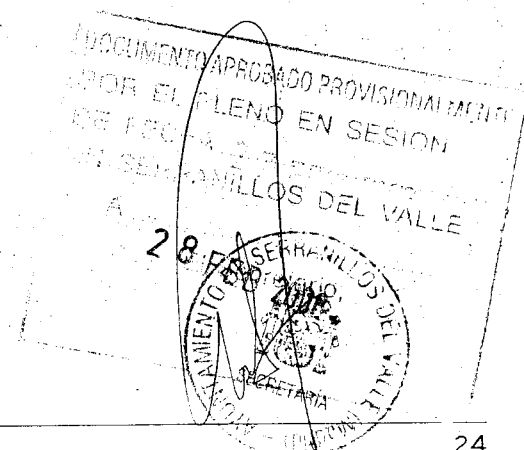
El pasado 31 de Mayo de 2004, se recibió respuesta a la petición oficial de información realizada en junio de 2002, en la que se aportaba la información gráfica disponible de las Áreas de Protección Arqueológica en el municipio.

El pasado mes de septiembre, se celebró una reunión con el jefe de Servicio de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, en la que se notificó al equipo redactor del Plan General, la posible presencia de un yacimiento romano en una región del sector SUZR5, teniendo las



indicaciones de esta Dirección General, se realizó una de prospección visual en la zona, que confirmaron la presencia del mencionado yacimiento, y delimitaron la región de suelo que debía ser protegida de su urbanización en este sector.

En relación a las restantes Áreas de Protección Arqueológica presentes en el municipio, la superficie reservada como SNUZ de Especial Protección Arqueológica en la Ordenación propuesta, coincide con la estipulada por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid.



BD

6. ANÁLISIS DE AFECCIONES AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SERRANILLOS DEL VALLE

En el presente capítulo se recoge:

1. Las medidas adoptadas por el Plan General para la eliminación y minimización de las incidencias:
 - detectadas en los estudios ambientales elaborados
 - establecidas por los Informes de Análisis Ambiental
2. La justificación de que todas soluciones adoptadas por el Plan General, dan cumplimiento a la legislación sectorial de aplicación, así como a los requerimientos de los Informes de Análisis Ambiental.
3. El análisis de la incidencia residual sobre las diferentes variables, derivada de los desarrollos propuestos por el Plan General.

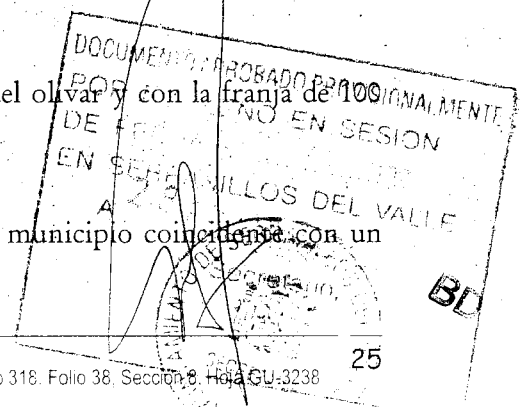
6.1. RESULTADOS

6.1.1. Análisis de la Incidencia sobre el Medio Físico derivada del Plan General y soluciones adoptadas por éste

6.1.1.1. Áreas de Interés Ambiental

La clasificación del suelo correspondiente a estas áreas de interés ambiental es la que se muestra a continuación:

- SNUZEP Parque Regional del Guadarrama: Área coincidente con el Parque Regional.
- SNUZEP Ecológica: Área coincidente con la zona del olivar y con la franja de m de Preparque.
- SNUZEP Arqueológica: Área situada al Sureste del municipio coincidente con un espacio de interés arqueológico.



- SNUZEP de Cauces y Riberas: Áreas coincidentes con las franjas de protección de cauces y riberas.
- Suelo Urbanizable: Supone aproximadamente un 15% de la totalidad del Coto de caza y se corresponde con la superficie en la que el Plan General proyecta los nuevos desarrollos.
- SNUZEP Inadecuado para el desarrollo urbano: Área no incluida en ninguno de los espacios de protección anteriores, clasificada como no urbanizable de acuerdo al Art.1 de la Ley 10/2003, que modifica el Art.9 de la Ley 6/1998 sobre le régimen del suelo y valoraciones.

6.1.1.2. Vías Pecuarias

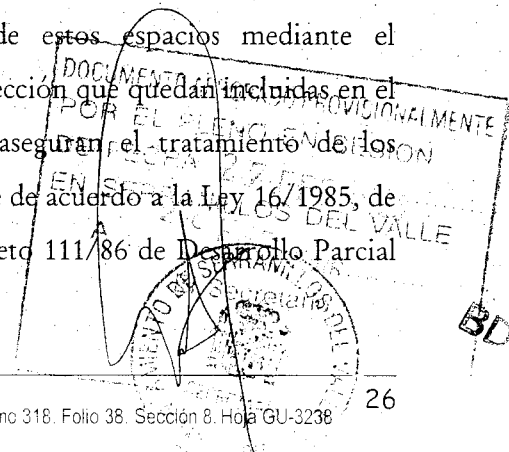
El Plan General clasifica estas vías como SNUZEP Vías Pecuarias lo que asegura que el Plan General no permite ningún tipo de urbanización en ellas. La posible afección sobre estos espacios derivaría de los usos propuestos del suelo próximo a éstas.

El Plan General en el Art. 8.4.1.I.2 Vías Pecuarias de las Normas Urbanísticas establece la necesidad de dar conformidad a lo establecido en la Ley 3/95 de 23 de marzo y la Ley 8/98 de 15 de junio de Vías Pecuarias. Por otra parte, la continuidad de la vía pecuaria afectada por la autopista, quedará garantizada tanto por el proyecto de construcción como por la Declaración de Impacto Ambiental emitida por el órgano ambiental.

6.1.1.3. Patrimonio Histórico - Artístico y Arqueológico

Los desarrollos propuestos por el Plan General no van a ocupar ninguno de los dos espacios de interés arqueológico presentes en el municipio, puesto que han sido clasificados como SNUZEP Arqueológica.

El Plan General protege y asegura la preservación de estos espacios mediante el establecimiento de una serie de normas de actuación y protección que quedan incluidas en el apartado 8.4.1.I.4.2 de las Normas Urbanísticas y que aseguran el tratamiento de los yacimientos arqueológicos presentes en Serranillos del Valle de acuerdo a la Ley 16/1985, de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/86 de Desarrollo Parcial



de la Ley por el que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

6.1.1.4. Geología y geomorfología

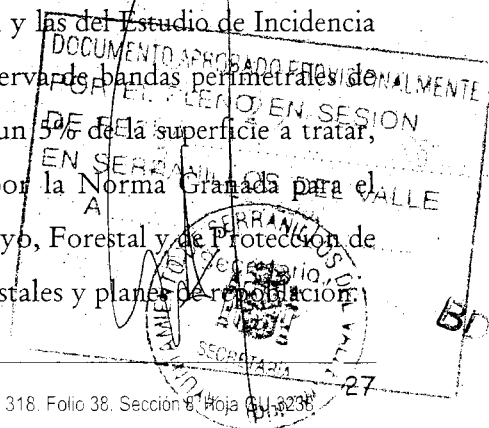
Con objeto de no afectar sustancialmente al relieve, el Plan General establece una serie de medidas que garantizan que el trazado definitivo de los desarrollos propuestos tratará de adecuarse a la topografía, evitando, en la medida de lo posible, desmontes y taludes. Estas medidas son recogidas por las Normas Urbanísticas en sus Art 5.10 Movimientos de Tierras y Art 6.2 Sistema viario, así como en cada una de las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable, es decir los sectores SUZ R1, SUZ R2, SUZ R3, SUZ R4, SUZ R5, SUZ R6, SUZ AP1, SUZ AP2, SUZ RSVP.

6.1.1.5. Vegetación

Los desarrollos propuestos por el Plan General y la proyectada autopista A-41 van a producir la disminución de la cubierta vegetal que tapiza el municipio, ocupando principalmente cultivos herbáceos de secano y pastizales. Van a verse afectadas diferentes especies herbáceas integradas en los pastizales, no incluidas en el Catalogo Regional de especies amenazadas, y diferentes especies arbustivas como retamas presentes en la superficie próxima al arroyo del Alamillo.

Por otra parte, y aún teniendo en cuenta que la actividad agrícola desarrollada en el municipio ha ido descendiendo paulatinamente, los nuevos desarrollos van a producir una reducción en torno al 15% de la superficie destinada a este uso.

El Plan General ha adoptado una serie de medidas tendentes a la protección de la vegetación con el objeto de paliar los efectos negativos producidos sobre ésta y de fomentar las plantaciones de especies autóctonas que produzcan recursos tróficos. Estas medidas recogen las consideraciones del Informe Previo de Análisis Ambiental y las del Estudio de Incidencia Ambiental de la fase de Avance y se fundamentan en la reserva de bandas perimetrales de zonas verdes, ajardinamientos limitando el uso de césped a un 5% de la superficie a tratar, protección del arbolado y valoración según lo establecido por la Norma Granada para el arbolado ornamental y al Art. 43 de la Ley 16/95, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid para las masas forestales y planes de recuperación.



6.1.1.6. Fauna

La ocupación del territorio que se va a producir por los nuevos desarrollos, conllevará desplazamientos de todas las especies amenazadas ya que, verán disminuidas sus superficies de alimentación y en el caso del aguilucho, el sisón, el alcaraván y la calandria, también las de nidificación. El establecimiento de zonas verdes pobladas con especies vegetales autóctonas en todo el límite urbano, minimiza en la medida de lo posible, estos desplazamientos.

Del mismo modo la ocupación de territorio producirá una disminución sustancial de las poblaciones de invertebrados presentes en el emplazamiento, dando paso a especies de vertebrados típicos de zonas urbanas.

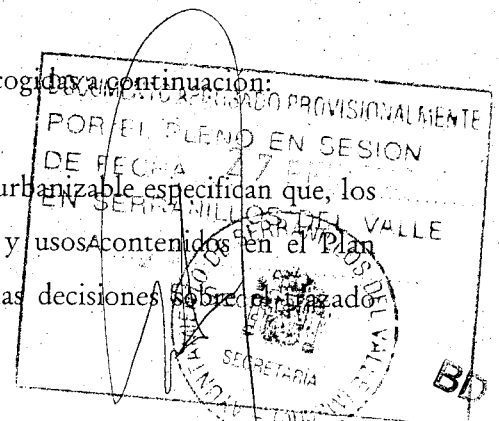
Como consecuencia de la incorporación de la autopista se pueden ver modificados los flujos ecológicos apareciendo zonas de aislamiento. La valoración y cuantificación del impacto producido por ésta, así como las medidas a adoptar serán evaluadas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en la Declaración de Impacto Ambiental de la mencionada infraestructura.

El Plan General ha adoptado una serie de medidas encaminadas a la protección y diversificación de las comunidades faunísticas, como son las plantaciones de especies vegetales autóctonas que ofrezcan recursos tróficos y refugio a la fauna en los espacios destinados a zonas verdes, restricciones en la edificación y reserva bandas perimetrales de zonas verdes en todos los sectores que actúan como bordes urbanos y planes de repoblación forestal para los márgenes de los principales cursos de agua, favoreciendo de esta forma, el asentamiento de diferentes comunidades faunísticas.

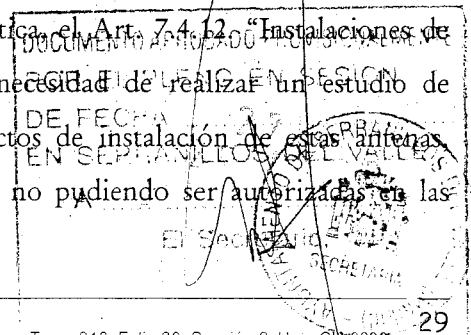
6.1.1.7. Paisaje

El Plan General ha adoptado una serie de medidas que son recogidas a continuación:

- Las fichas urbanísticas de todos los sectores de suelo urbanizable especifican que, los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en el Plan General ajustaran sus límites al relieve, aplazando las decisiones sobre el trazado definitivo a su desarrollo mediante Plan Parcial.



- En las edificaciones de los sectores residenciales sus fichas urbanísticas limitan las longitudes de fachada a 40m, evitando las alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones unifamiliares.
- Las Normas Urbanísticas en su Art.7.3.1 Protección del perfil del núcleo indican que se evitará la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas las zonas que actúen como límites visuales del núcleo e incluyen la necesidad de realizar un estudio paisajístico de afecciones a nivel de plan parcial. Del mismo modo, estas especificaciones quedan incluidas en todas las fichas urbanísticas de los sectores que actúan como límites urbanos, es decir los sectores SUZR1, R2, R3, R4, R5 y SUZ AP1.
- El Plan General recoge en su ordenación una disposición de los sectores urbanizables y de la distribución de los usos permitidos en ellos que permite una adecuada protección de las visualizaciones. No obstante, las Normas Urbanísticas en su Art.7.3 establecen una serie de medidas de protección del perfil del núcleo, protección del paisaje y protección de las visualizaciones relacionadas con la protección del perfil del núcleo, la protección del paisaje y la protección de visualización.
- Atendiendo a la protección y conservación del borde urbano, la ordenación definitiva ha recogido la reserva de una banda perimetral de zonas verdes en aquellos sectores residenciales, industriales, de equipamientos y terciarios que se comportan como límites urbanos, es decir en los sectores SUZR2, SUZR3, SUZR4, SUZR5, SUZ AP1. Las fichas urbanísticas de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado prescriben la necesidad de que sus Planes Parciales deberán incluir un estudio paisajístico de afecciones.
- Igualmente, en cumplimiento de lo establecido en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental, para asegurar la protección del Patrimonio edificado y de la escena urbana, se incorpora en la normativa urbanística, el Art. 7.4.12 "Instalaciones de telefonía móvil", en el que se prescribe la necesidad de realizar un estudio de integración en el paisaje en todos los proyectos de instalación de estas antenas, analizando el impacto visual de la mismas, y no pudiendo ser autorizadas en las zonas de borde urbano.



6.1.1.8. Edafología

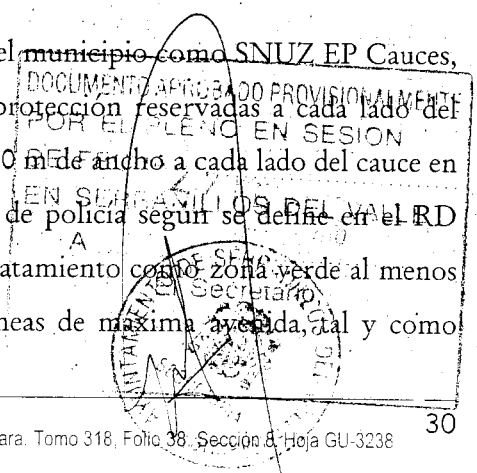
El Plan General en el Art. 7.2.10. de las Normas Urbanísticas indica la necesidad de establecer blancos ambientales del suelo y las aguas subterráneas como documentación anexa a los Planes Parciales que desarrollen los sectores que vayan a acoger nuevos usos industriales, quedando sujetos estos nuevos usos a los resultados de calidad del suelo. En todo caso, las actividades potencialmente contaminantes que se vayan a desarrollar en SUZ y SNUZ deberán contar con las necesarias medidas de prevención y vigilancia que garanticen la no afección de la calidad del suelo y las aguas subterráneas. Del mismo modo, estas condiciones de actuación quedan recogidas en las fichas urbanísticas de los sectores SUZ AP1, SUZ AP2, SUZ NS1 y SUZ NS2.

Igualmente, el Plan General protege el suelo frente a la contaminación, garantizando la adecuada gestión de residuos mediante la mención expresa del cumplimiento de la legislación aplicable al respecto en su Art.7.2.2 Residuos de la Norma Urbanística que se detalla en el apartado 7.3.2.8 del presente Estudio de Incidencia.

Como medida de protección del suelo, se incorporan a la ordenanza de uso industrial del Plan General una serie de limitaciones a la implantación de actividades potencialmente contaminantes con el fin de reducir o evitar la contaminación acústica, atmosférica, del agua, del suelo, de la generación de residuos y de la utilización de recursos naturales. De esta forma, no se permite la instalación de aquellas actividades de tipo industrial o comercial que, por las sustancias peligrosas que manejan como materias primas o formando parte de sus procesos productivos o comerciales, puedan contaminar el solar de la finca en la que se pretenden desarrollar dichas actividades, las zonas donde se almacenan los productos o los terrenos en los que se vierten sus residuos.

6.1.1.9. Protección de Cauces

El Plan General clasifica todos los cauces presentes en el municipio como SNUZ EP Cauces, y incluye dentro de esta clasificación las bandas de protección reservadas a cada lado del curso de agua. En SNUZ este espacio corresponde a 100 m de ancho a cada lado del cauce en toda su longitud, de tal modo que se recoja la línea de policía según se define en el RD 849/1986, de 11 de abril. En SUZ se reserva para su tratamiento como zona verde al menos una superficie coincidente con la abarcada por las líneas de máxima avenida, tal y como



BD

queda recogido en las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables por los que discurran cauces, es decir, SUZ R4, SUZ R5, SUZ R6, SUZ RSVP, SUZ AP1, SUZ AP2.

Se establece la necesidad de realizar planes de repoblación para los márgenes de los principales cursos de agua, articulados mediante proyectos de reforestación que serán remitidos a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio”, para lo cual el Ayuntamiento ha realizado una reserva en su Programa de Actuación.

El sector SUZ NS Golf el Mazarrón, en cumplimiento del Informe Definitivo de Análisis Ambiental, incorpora la necesidad de mantener las franjas definidas por las líneas de máxima avenida extraordinaria de todos los arroyos presentes en el sector como espacios libres.

6.1.2. Análisis de la Incidencia y Soluciones adoptadas por el Plan General en relación a la Normativa Específica de aplicación al Planeamiento de la Comunidad de Madrid

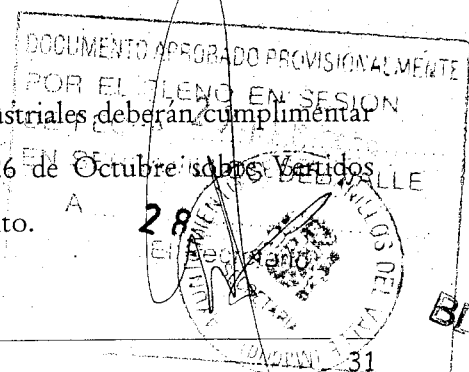
6.1.2.1. Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid

El Plan General incluye, en el texto de las Normas Urbanísticas, la necesidad de dar cumplimiento a Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental en su Art. 7.2.1, Art. 3.7, y Art.4.8.2 de la normativa urbanística, así como en cada una de las fichas de los sectores a desarrollar.

6.1.2.2. Saneamiento y Evacuación de Aguas Pluviales

Respecto al saneamiento de aguas, el Plan General recoge en el artículo 7.2.3 de las Normas Urbanísticas las siguientes consideraciones:

- El articulado sobre los vertidos líquidos deberá ajustarse al Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto al cumplimiento de los valores máximos establecidos en la misma, así como a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Las redes de evacuación correspondientes a usos industriales deberán cumplimentar los requerimientos señalados en la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

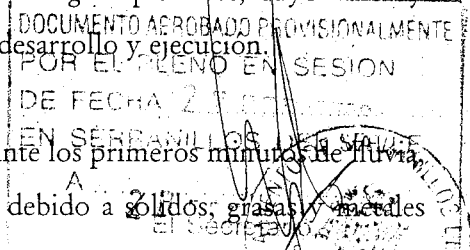


- Las autorizaciones de actividades que originen o puedan originar vertidos a cauce tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Aquellas actividades de talleres o servicios existentes o de nueva implantación, afectadas por la ley 10/93, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales de la Comunidad de Madrid, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley, así como contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá y ubicará para cada una de las parcelas destinada a uso Industrial.

El Art.8.8 "Instalaciones en suelo no urbanizable" de la normativa urbanística, se indica la necesidad de tratar sus aguas residuales cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo y su Texto único de contenido normativo, y siguiendo las indicaciones que proponga la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Del mismo modo, en base a lo establecido en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental y del Informe del Canal de Isabel II, se ha procedido a revisar y modificar el Plan Director incorporando en el Art. 7.2.8. Protección de elementos de Infraestructuras Hidráulicas de la normativa urbanística, y en todas las fichas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado las siguientes especificaciones:

- La red de aguas pluviales quedará completamente definida en los siguientes niveles de planeamiento, estableciendo los puntos exactos de vertido a cauce, atendiendo a los puntos de captación de aguas subterráneas, de forma que no se comprometa la calidad de las mismas. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce de asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el planeamiento de desarrollo y ejecución.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que llevan el agua más contaminada debido a sólidos, grasas y metales



pesados, no se incorporan directamente a los cauces públicos. El planeamiento de desarrollo definirá los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.

- Los caudales calculados de aguas residuales que se pretendan incorporar a la red integral de saneamiento, se ajustarán en a la distribución e intensidad de usos del Plan General. Se tomará como caudal máximo diario 2.512 m³/día para el conjunto de los desarrollos urbanísticos.

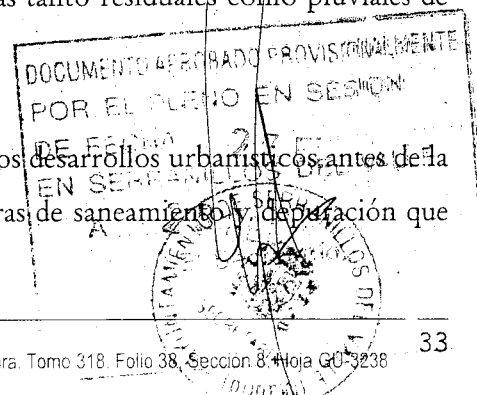
- La aprobación del planeamiento de desarrollo del sector estará condicionada a la aprobación definitiva del Plan Especial de las Infraestructuras Hidráulicas necesario para la garantía del abastecimiento, saneamiento y depuración, así como a su Declaración de Impacto Ambiental.

- Las particularidades de la ejecución y gestión de las infraestructuras de saneamiento, estarán recogidas en el documento de planeamiento de desarrollo y en el Convenio de Gestión de Infraestructuras de saneamiento que se deberá suscribir entre el Ayuntamiento de Serranillos del Valle, el Canal de Isabel II y la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el presente Plan General.

- De acuerdo al Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid, o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

- El Ayuntamiento coordinará la ejecución de los distintos Planes Parciales de tal forma que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales de unos ámbitos a otros.

- En ningún caso se pondrán en marcha los nuevos desarrollos urbanísticos antes de la ampliación y construcción de las infraestructuras de saneamiento y depuración que permitan asumir los nuevos caudales generados



Igualmente, el Plan General, en base a las conclusiones del volumen VI, Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, propone, en las "Normas Urbanísticas", en su artículo 6.7 "Red Evacuación", la adopción de las medidas correctoras relacionadas con la evacuación de aguas y empleo de estructuras de decantación, así como una serie de técnicas de manejo de las aguas de escorrentía para los proyectos de urbanización.

6.1.2.3. Contaminación Acústica

El Volumen VII del Plan General recoge el estudio acústico elaborado sobre la ordenación propuesta. Desde el punto de los usos se plantea una zonificación progresiva, evitando la proximidad de usos incompatibles desde el punto de vista acústico.

De este estudio se desprenden unos resultados consecuentes con una propuesta de planeamiento que plantea un crecimiento razonable del municipio para los próximos años, dada la presión urbanizadora actual, y que parte de un planteamiento inicial sensible hacia la calidad ambiental global de la población y calidad acústica en particular.

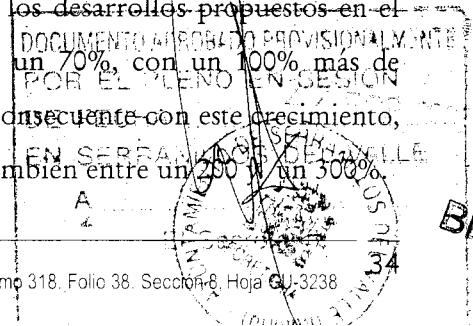
El Plan General, en el artículo 7.2.5 "Contaminación Acústica y Vibratoria" de sus Normas Urbanísticas, propone las medidas correctoras y recomendaciones relacionadas con la limitación de velocidades, tráfico pesado, configuración de nuevas vías (diseño y señalización), materiales, recogida de basuras, actividades y control municipal.

Asimismo, las fichas urbanísticas de los diferentes sectores de suelo urbanizable sectorizado incorporan sus medidas específicas de protección acústica.

6.1.2.4. Contaminación Atmosférica

El Plan General recoge en su volumen VII las emisiones de los contaminantes debidas a los nuevos desarrollos aumentarán en la zona de manera significativa respecto a las emisiones actuales.

La superficie de Suelo Urbano, tras la ejecución de todos los desarrollos propuestos en el Plan General, se verá incrementada en aproximadamente un 70%, con un 100% más de nuevos habitantes y un 225% más de vehículos. De modo consecuente con este crecimiento, las emisiones en el escenario postoperacional aumentarán también entre un 250% a un 300%.



Se propone en el artículo 7.2.4 "Emisiones a la atmósfera" de las Normas Urbanísticas del Plan General la adopción de una serie de medidas encaminadas a disminuir, en lo posible el impacto y conseguir la viabilidad ambiental de los desarrollos propuestos.

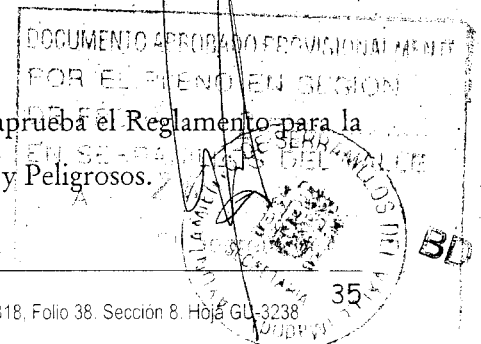
Del mismo modo, en el Art.5.12.1 de la normativa urbanística, se prescribe el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

6.1.2.5. Gestión de Residuos Sólidos e Inertes

La gestión de residuos realizada actualmente asegura la adecuada segregación y destino final de todos los residuos sólidos generados en el municipio, y está constituida por la recogida selectiva de los distintos tipos de residuos por parte de diferentes empresas contratadas por el Ayuntamiento. Por esta razón, los desarrollos propuestos por el Plan General no requieren un nuevo sistema de gestión, sino un aumento en los servicios proporcionados actualmente que asimilen el incremento en el volumen de residuos sólidos que se va a producir.

El Plan General asegura la adecuada gestión de residuos del municipio incluyendo las limitaciones de vertido necesarias para dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de residuos. De esta forma, la Norma Urbanística en su Art. 7.2.2 Residuos incluye el cumplimiento de toda la legislación aplicable en materia de residuos que asegure la adecuada gestión, véase:

- Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de abril, que incorpora al derecho interno la Directiva 1999/31 del Consejo, de 26 de abril, y por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Madrid 6/2003, de 20 de marzo, del Impuesto sobre Depósito de Residuos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.



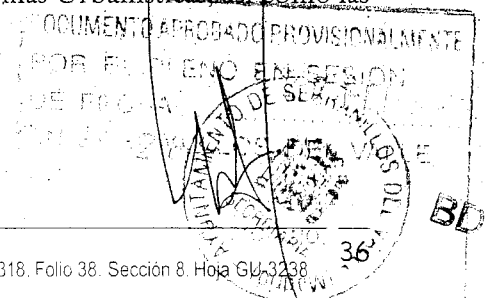
- Real Decreto 952/1997, de 20 de julio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988 de 20 de julio.
- El Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno.
- El Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001.
- Decreto 326/1999 de 18 de noviembre, que regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid y del Plan Regional de actuaciones en materia de suelos contaminados.

Por otra parte, y con el objeto de establecer un control sobre los emplazamientos ganaderos existentes y futuros, el Plan General asegura la adecuada gestión de los residuos generados por estas actividades, estableciendo expresamente la necesidad de dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de residuos, en aquellos espacios protegidos en los que queda permitido el desarrollo o nueva implantación de este tipo de actividad. Por tanto estas consideraciones están recogidas en el articulado referente a las Normas particulares del SNUZ EP Parque Regional, Zonas de interés arqueológico, y Otros Espacios Protegidos (Art.8.4.1.I.3, 8.4.1.I.4, y 8.4.2).

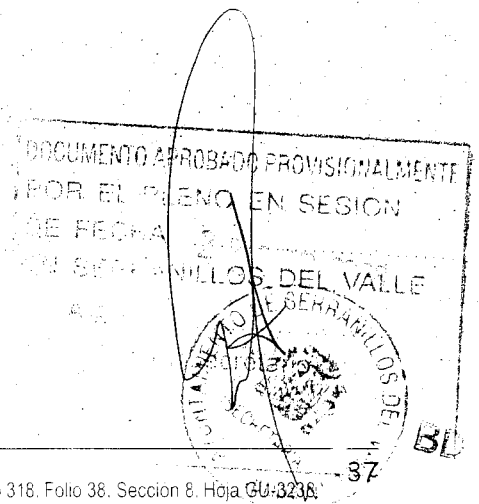
En relación al punto limpio existente, y habiendo quedado cubierta la necesidad de ubicación de al menos un centro de recogida de estas características, será redimensionado y adecuado a las necesidades requeridas por los nuevos desarrollos propuestos, garantizando la recogida de residuos valorizables y residuos que por sus características no pueden depositarse en el contenedor de urbanos.

6.1.2.6. Infraestructuras Eléctricas

El Art. 6.8. Red de Suministro de Energía Eléctrica de las Normas Urbanísticas, así como las fichas correspondientes recogen:



- Los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo del Plan General adoptarán las medidas oportunas para el cumplimiento del Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.
- Las redes de AT que discurren actualmente por el término municipal serán llevadas por los pasillos o bandas de reserva previstos al efecto, según lo indicado en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre de la Comunidad de Madrid, reservándose una banda de protección de la infraestructura de ancho mínimo de 50 m a cada lado de la misma, de forma que la superficie afectada no computará a los efectos previstos en los estándares urbanísticos.
- En todos los casos, queda prohibida la edificación en estos pasillos eléctricos y su cómputo como zona verde.
- Los Centros de Transformación de nueva implantación se situarán preferentemente en posición bajo rasante, y en el caso de no ser así se tomarán las medidas necesarias para evitar el impacto visual, garantizando la accesibilidad y seguridad, y debiendo contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.
- Se dará cumplimiento al Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas en instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna, de la Comunidad de Madrid.



6.1.2.7. Infraestructuras Viarias

En los Art. 6.1 y 6.2 de las Normas Urbanísticas se detallan las normas generales de urbanización del sistema general viario y del sistema viario local.

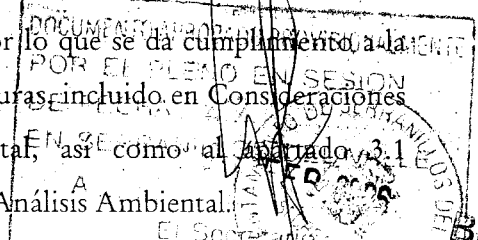
Como se ha mencionado anteriormente, la ordenación definitiva del Plan General ha reservado diferentes bandas de protección de infraestructuras viarias de las dimensiones adecuadas para el cumplimiento en cada caso, del Decreto 78/1999 y la Ley de Carreteras. Estos espacios en ningún caso computarán como zona verde. Los retranqueos a la edificación necesarios en los diferentes sectores de suelo urbanizable, para el cumplimiento del Decreto 78/99 han sido incluidos dentro de la reserva de suelo para la infraestructura viaria correspondiente, quedando asegurado que no serán ocupados por ninguna edificación.

En cuanto a la línea límite a la edificación en la autopista A-41, de acuerdo al Art.84 del Reglamento General de Carreteras, estará situada a 50 m, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada. Esta condición queda recogida en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable afectados por la misma, es decir SUZ R1 y SUZ R2.

En el límite Noroeste entre la M-404 y el viario de Ronda de circulación interior, y en el límite Oeste entre la futura Autopista A-41 y el viario de Ronda, los usos permitidos han sido limitados a Tipo III de acuerdo a lo establecido en el Estudio Acústico.

Las fichas de los sectores SUZ R1, SUZ R2, SUZ R3, SUZ R4, SUZ R5, SUZ R6, SUZ AP1, SUZ AP2, y SUZ RSVP, recogen que deberá establecerse un espacio de transición desde la alineación de las edificaciones hacia el viario de ronda exterior de circulación rodada, en una profundidad no inferior a 15m, medidos desde el límite de la calzada.

El Plan General clasifica las aceras con ancho suficiente para la plantación de arbolado como zona verde de categoría 4º y en su Art.6.5.2 Tratamiento de los espacios libres de uso público de las Normas Urbanísticas recoge que el ajardinamiento se debe realizar con especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos, por lo que se da cumplimiento a la letra b) infraestructuras viarias del apartado 6º Infraestructuras incluido en Consideraciones Ambientales del Informe Previo de Análisis Ambiental, así como al apartado 3.1 "Alternativas de Planeamiento" del Informe Definitivo de Análisis Ambiental.



6.1.3. Análisis de la Incidencia y Soluciones adoptadas en relación a otros elementos de Planeamiento

6.1.3.1. Zonas Verdes

La distribución de las zonas verdes propuestas por el Plan General se ha producido de manera acorde con las ya existentes en el suelo urbano, de tal modo, que constituyen una red de espacios interconectados que aseguran el uso y disfrute de los mismos por las personas. El Plan General ha tenido en cuenta, que esta distribución debía resolver el fácil acceso a los usuarios provenientes de los diferentes sectores residenciales, no disponiendo zonas verdes distantes del lugar donde se van a desarrollar las residencias de sus usuarios.

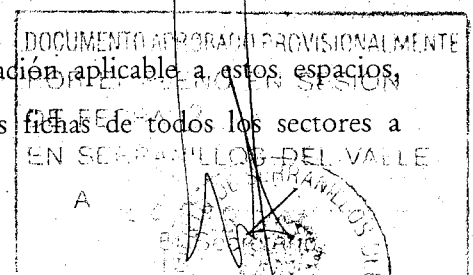
El resultado de esta distribución permite además, su comportamiento como corredores verdes, proporcionando la posibilidad de flujo, a través del núcleo urbano, a las diferentes comunidades faunísticas, minimizando sus desplazamientos y en consecuencia, favoreciendo la integración de los nuevos desarrollos en el medio.

El Art. 6.5.2 Tratamiento de los espacios libres de uso público de las Normas Urbanísticas, establece la obligación de realizar el ajardinamiento de las zonas verdes con especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos, reduciéndose el uso de césped a un 5% de la superficie a tratar.

Para asegurar la adecuación de estos espacios al Decreto 78/99, por el que se regula el régimen de protección contra contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, las fichas urbanísticas de los sectores residenciales incorporan la siguiente prescripción:

“La superficie de zonas verdes cumplirá lo establecido en el Decreto 78/99 para Áreas de sensibilidad acústica correspondiente. Los espacios libres vinculados a infraestructuras viarias o aquellos donde se incumplan las limitaciones del Decreto, no podrán computar a los efectos previstos en los estándares urbanísticos como redes locales”.

Por otra parte, se asegura el cumplimiento de la legislación aplicable a estos espacios, quedando recogido en las Normas Urbanísticas y en las fichas de todos los sectores a desarrollar:



- Catálogo Regional de de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres aprobado por el Decreto 18/1992: recogido en el Art. 7.2.9 Fauna y Flora de las Normas Urbanísticas.
- Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid: recogido en el Art. 7.2.5 Contaminación acústica de las Normas Urbanísticas.

6.1.3.2. Abastecimiento de Agua: Medidas de Ahorro Efectivo de Agua Potable

El abastecimiento de los nuevos desarrollos propuestos por el Plan General se va a llevar a cabo mediante la suscripción del correspondiente convenio para la gestión de la red, por parte del Canal de Isabel II. En este momento el Ayuntamiento se encuentra en proceso de tramitación de este convenio.

Con respecto a los pozos de abastecimiento existentes, el Ayuntamiento está tramitando su regularización, habiendo solicitado concesión a la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha de entrada en este organismo 24 de octubre de 2003.

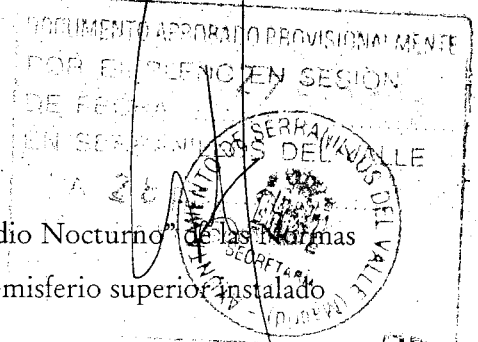
Como se indica en el artículo 6.5.3 "Sistemas de Riego" de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable residencial e industrial, en zonas verdes se instalaran sistemas de riego automático dotados de programadores, aspersores de corto alcance en zonas de pradera y riego por goteo en zonas arbustivas y arbóreas.

Como queda recogido en el artículo 6.6 "Abastecimiento de Agua" de las Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable residencial, en los edificios de viviendas colectivas e individuales se contará con:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales.
- Mecanismos de ahorro de agua.

6.1.3.3. Protección del Medio Nocturno

Como queda recogido en el artículo 7.2.11 "Protección del Medio Nocturno" de las Normas Urbanísticas se restringen los niveles de flujo emitido hacia el hemisferio superior instalado



Por otra parte, el Plan General define las siguientes medidas:

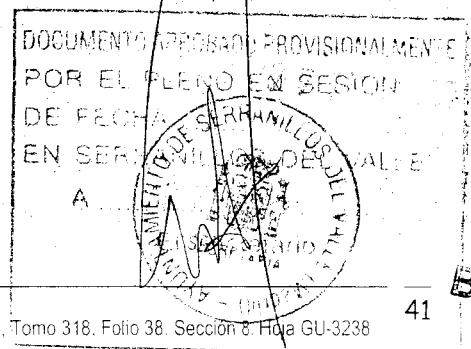
- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado.
- Las instalaciones han de llevar incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se realizará un control del posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz.
- Las instalaciones se deberán adaptar de manera general a los requisitos técnicos establecidos para lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) a este respecto.

Además, el Plan General, adopta al respecto las siguientes prohibiciones:

- De manera general prohibición de aquellas luminarias con un flujo en el hemisferio superior (FHS) superior al 50%.
- Prohibición de las fuentes de iluminación mediante proyectores o láseres que proyecten por encima del plano horizontal, excepto en casos de interés histórico especial.
- Prohibición de los dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

6.1.3.4. Medidas de Eficiencia y Ahorro Energético

Las medidas adoptadas por el Plan General a este respecto quedan recogidas en artículo 7.2.13 "Medidas de Eficiencia y Ahorro Energético" de las Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable residencial e industrial propuestos, y tratan aspectos como la arquitectura bioclimática, energía solar fotovoltaica, aislamiento y sistemas de calefacción.



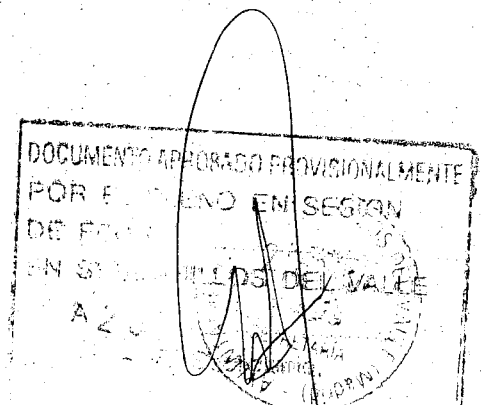
2. Seguimiento de cada una de las medidas a lo largo de los futuros instrumentos de planeamiento a desarrollar hasta la finalización de las obras de cada uno de los sectores. Para su inclusión en el Programa de Vigilancia las medidas correctoras y protectoras de cada variable ambiental han sido agrupadas, puesto que su seguimiento, sólo en casos puntuales ha requerido una segregación de las mismas. Los momentos temporales establecidos para controlar y asegurar la continuidad de las medidas protectoras hasta su ejecución han sido:

1º Aprobación definitiva de los Planes Parciales de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General:

El Ayuntamiento de Serranillos del Valle elaborará los Planes Parciales de cada uno de los sectores proyectados, incorporando en todos ellos, las medidas establecidas por el Plan General y todas aquellas otras resultantes de estudios sectoriales.

Una vez aprobados definitivamente los Planes Parciales se habrán definido totalmente las medidas de protección medio ambiental que no hubieran quedado completamente establecidas en el Plan General, además de asumir íntegramente todas aquellas que si han quedado definidas por el Plan General. De esta forma quedará asegurada la protección de las siguientes variables ambientales durante la consecución de las distintas fases de planeamiento

- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Fauna y vegetación.
- ▶ Cauces.
- ▶ Paisaje y visualizaciones.
- ▶ Contaminación atmosférica
- ▶ Ahorro de agua potable.
- ▶ Ahorro de energía.
- ▶ Medio nocturno
- ▶ Contaminación acústica.



- ▶ Contaminación del suelo y las aguas subterráneas.

2° Previamente a la concesión de la licencia de los Proyectos de Urbanización de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General:

El Ayuntamiento supervisará la documentación completa de estos proyectos, confirmando la incorporación de todas las medidas de protección medio ambiental indicadas en su correspondiente Plan Parcial, quedando supeditada la concesión de la licencia a la total asunción de estas medidas por parte de los mencionados proyectos.

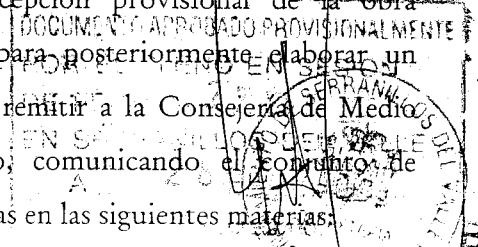
Una vez concedida la licencia, el Ayuntamiento notificará al promotor la necesidad de remitirle el **Justificante de Urbanización** a la finalización de las obras con las actuaciones llevadas a cabo en las siguientes materias:

- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Fauna y vegetación.
- ▶ Cauces.
- ▶ Ahorro de agua potable.
- ▶ Medio nocturno

El contenido mínimo del Justificante de Urbanización se presenta en el epígrafe 6 del presente Estudio de Vigilancia.

3° Finalización de los Proyectos de Urbanización de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General:

Una vez finalizadas las obras, cuando el promotor solicite la Recepción Provisional de las mismas por parte del Ayuntamiento, le adjuntará el **Justificante de Urbanización**. Con este justificante en su poder, el técnico del Ayuntamiento encargado de la recepción provisional de la obra supervisará estos aspectos ambientales, para posteriormente elaborar un **Informe posterior a la Urbanización** a remitir a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, comunicando el conjunto de medidas y actuaciones finalmente ejecutadas en las siguientes materias:



- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Fauna y vegetación.
- ▶ Cauces.
- ▶ Ahorro de agua potable.
- ▶ Medio nocturno

El contenido mínimo del Informe posterior a la Urbanización se presenta en el epígrafe 5 del presente Estudio de Vigilancia.

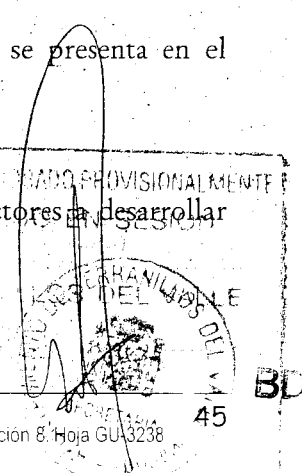
- 4º Previamente a la concesión de la licencia de los Proyectos de Edificación de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General.

El Ayuntamiento supervisará la documentación completa de estos proyectos, confirmando la incorporación de todas las medidas de protección medio ambiental indicadas en su correspondiente Plan Parcial, quedando supeditada la concesión de la licencia a la total asunción de estas medidas por parte de los mencionados proyectos. Una vez concedida la licencia, el Ayuntamiento notificará al promotor la necesidad de incluir en el **Certificado de Fin de Obra**, las actuaciones tendentes a la protección llevadas a cabo en los siguientes aspectos ambientales:

- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Paisaje y visualizaciones.
- ▶ Contaminación atmosférica
- ▶ Ahorro de energía.
- ▶ Ahorro de agua potable.

El contenido mínimo del Certificado de Fin de Obra se presenta en el epígrafe 6 del presente Estudio de Vigilancia.

- 5º Finalización de los Proyectos de Edificación de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General:



Una vez finalizadas las obras, el promotor presentará el **Certificado de Fin de Obra** en el que habrán quedado incluidos los aspectos mencionados anteriormente. El técnico del Ayuntamiento que supervise las obras antes de conceder la licencia de ocupación, controlará la ejecución de lo establecido en materia medio ambiental, para posteriormente elaborar un **Informe posterior a la Edificación** a remitir a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, comunicando el conjunto de medidas y actuaciones finalmente ejecutadas en las siguientes materias:

- ▶ Topografía y horizonte superficial.
- ▶ Paisaje y visualizaciones.
- ▶ Contaminación atmosférica
- ▶ Ahorro de energía.
- ▶ Ahorro de agua potable.

El contenido mínimo del Informe posterior a la Edificación se presenta en el epígrafe 5 del presente Estudio de Vigilancia.

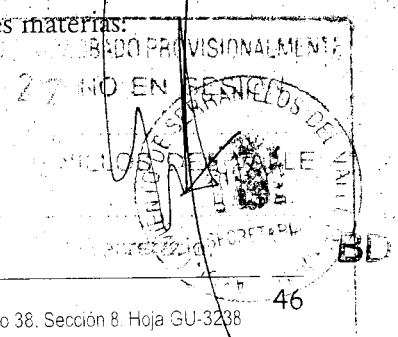
Por tanto la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, será informada de las actuaciones en materia de protección medio ambiental llevadas a cabo al final de las obras de los Proyectos de Urbanización y Edificación de cada uno de los sectores a desarrollar durante la vigencia del presente Plan General.

7.1. INFORMES A REMITIR A LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

7.1.1. MODELO DE INFORME POSTERIOR A LA URBANIZACIÓN

Una vez ejecutados los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores a desarrollar, el Ayuntamiento emitirá el **Informe posterior a la Urbanización**, en el cual se detallarán las actuaciones y medidas correctoras llevadas a cabo en las siguientes materias:

- ▶ Topografía y horizonte superficial.



El Ayuntamiento justificará la incorporación de las medidas de protección de la topografía y horizonte superficial llevadas a cabo en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

- ▶ Fauna y vegetación.

El Ayuntamiento justificará el tratamiento de los espacios libres y la protección de la fauna y la flora ejecutados en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

- ▶ Cauces.

El Ayuntamiento comunicará a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el espacio de protección reservado para cada uno de los cauces afectados en los Proyectos de Urbanización de los sectores SUZ R4, SUZ R5, SUZ R6, SUZ AP1, SUZ AP2 y los aspectos principales del Plan de Repoblación llevado a cabo.

- ▶ Ahorro de agua potable:

El Ayuntamiento detallará los sistemas para el riego de las zonas verdes implantados en los distintos Proyectos de Urbanización.

- ▶ Medio nocturno:

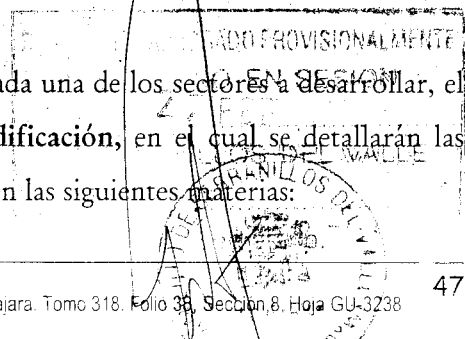
El Ayuntamiento detallará las medidas de protección del medio nocturno implantadas.

- ▶ Medidas adicionales de protección establecidas por el Ayuntamiento en relación a: abastecimiento de agua, gestión de residuos, infraestructuras eléctricas, saneamiento y depuración:

Una vez establecidos los acuerdos definitivos para la dotación de estos servicios, el Ayuntamiento evaluará la necesidad de establecer medidas adicionales de protección medio ambiental. En el caso de haber sido establecidas, los promotores de los Proyectos de Urbanización deberán justificar su incorporación, y el Ayuntamiento contemplará los resultados obtenidos a la finalización de la urbanización, en su Informe posterior a la Urbanización.

7.1.2. MODELO DE INFORME POSTERIOR A LA EDIFICACIÓN

Una vez ejecutados los Proyectos de Edificación de cada una de los sectores a desarrollar, el Ayuntamiento emitirá el Informe posterior a la Edificación, en el cual se detallarán las actuaciones y medidas correctoras llevadas a término en las siguientes materias:



▶ Topografía y horizonte superficial:

El Ayuntamiento justificará la incorporación de las medidas de protección de la topografía y horizonte superficial llevadas a cabo en los diferentes Proyectos de Edificación.

▶ Paisaje y visualizaciones:

El Ayuntamiento justificará el tratamiento dado a la edificación para la adecuada protección del paisaje y las visualizaciones.

▶ Contaminación atmosférica:

El Ayuntamiento detallará los elementos utilizados para la adecuada protección frente a la contaminación atmosférica en los Proyectos de Edificación de los sectores SUZ AP1 y SUZ AP2

▶ Ahorro de energía:

El Ayuntamiento detallará las medidas de ahorro energético llevadas a cabo en cada uno de los Proyectos de Edificación.

▶ Ahorro de agua potable:

El Ayuntamiento detallará las medidas y mecanismos economizadores de agua potable efectuados en los edificios de viviendas colectivas e individuales.

7.2. INFORMES DEL PROMOTOR A REMITIR AL AYUNTAMIENTO

7.2.1. MODELO DE JUSTIFICANTE DE URBANIZACIÓN

El Ayuntamiento una vez finalizada la Urbanización de cada sector recibirá del promotor el **Justificante de Urbanización** en el cual se detallarán todas las consideraciones establecidas en los Planes Parciales, así como todas aquellas determinaciones establecidas por el Ayuntamiento al realizar la revisión del Proyecto de Urbanización que no hubieran sido detectadas previamente y que requieran un control posterior. La relación de variables medioambientales a tratar y sus contenidos mínimos, será la siguiente:

▶ Topografía y horizonte superficial.

RECIBIDO PROVISIONALMENTE
EN SESION
MAYORALDIA
SERRANILLOS DEL VALLE



BL

Los Proyectos de Urbanización integrarán los esquemas de ordenación de redes y usos definidos por los Planes Parciales, debiendo justificar y detallar en su documentación la consideración de esta medida de protección de la topografía.

▶ Fauna y vegetación.

Los Proyectos de Urbanización definirán las especies a utilizar para el ajardinamiento, habiendo tenido en consideración lo establecido en el Plan Parcial y debiendo justificar y detallar en su documentación la no incorporación de alguna de estas consideraciones. El **Justificante de Urbanización** contendrá la garantía de haber llevado a efecto lo establecido en relación al tratamiento de los espacios libres y la protección de la fauna y la flora

▶ Cauces:

Los Proyectos de Urbanización de los sectores SUZ R4, SUZ R5, SUZ R6, SUZ AP1, SUZ AP2 justificarán la reserva de la franja de especial protección de cauces definida en los Planes Parciales, así como las determinaciones establecidas en el Plan de Repoblación del cauce afectado en el caso de que la ejecución de las obras corriera a su cargo.

▶ Ahorro de agua potable:

Los Proyectos de Urbanización garantizarán haber llevado a efecto lo establecido en relación a los sistemas para el riego de las zonas verdes.

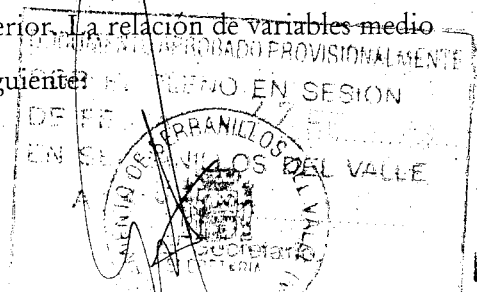
▶ Medio nocturno:

Los Proyectos de Urbanización garantizarán haber llevado a efecto las medidas de protección del medio nocturno establecidas previamente.

7.2.2. MODELO DE ASPECTOS AMBIENTALES A RECOGER EN EL CERTIFICADO DE FIN DE OBRA

El Ayuntamiento una vez finalizada la Edificación de cada sector recibirá del promotor el **Certificado de Fin de Obra** en el cual se detallarán todas las consideraciones establecidas en los Planes Parciales, así como todas aquellas determinaciones establecidas por el Ayuntamiento al realizar la revisión del Proyecto de Edificación que no hubieran sido detectadas previamente y que requieran un control posterior. La relación de variables medio ambientales a tratar y sus contenidos mínimos, será la siguiente:

▶ Topografía y horizonte superficial.



Los Proyectos de Edificación cuya superficie neta de parcela sea superior a 10000 m² integrarán los esquemas de ordenación de redes y usos definidos por los Planes Parciales atendiendo a la protección de la topografía y el horizonte superficial, debiendo justificar esta consideración.

▶ Paisaje y visualizaciones:

Los Proyectos de Edificación de los sectores SUZR1, R2, R3, R4, R5 y SUZ AP1 justificarán la integración las determinaciones en materia de protección del paisaje y las visualizaciones establecidas en los correspondientes Planes Parciales.

▶ Contaminación atmosférica:

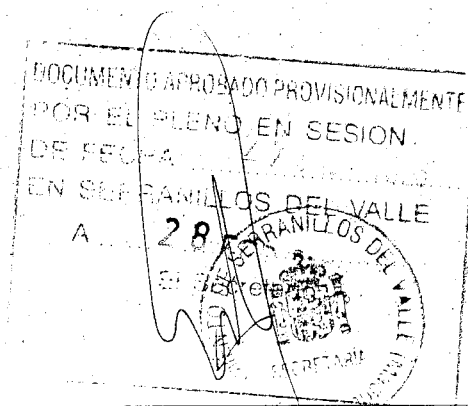
Los Proyectos de Edificación de los sectores SUZ AP1 y SUZ AP2 deberán justificar la incorporación de todos los elementos necesarios para la adecuada protección frente a la contaminación atmosférica, de acuerdo lo establecido en los correspondientes Planes Parciales.

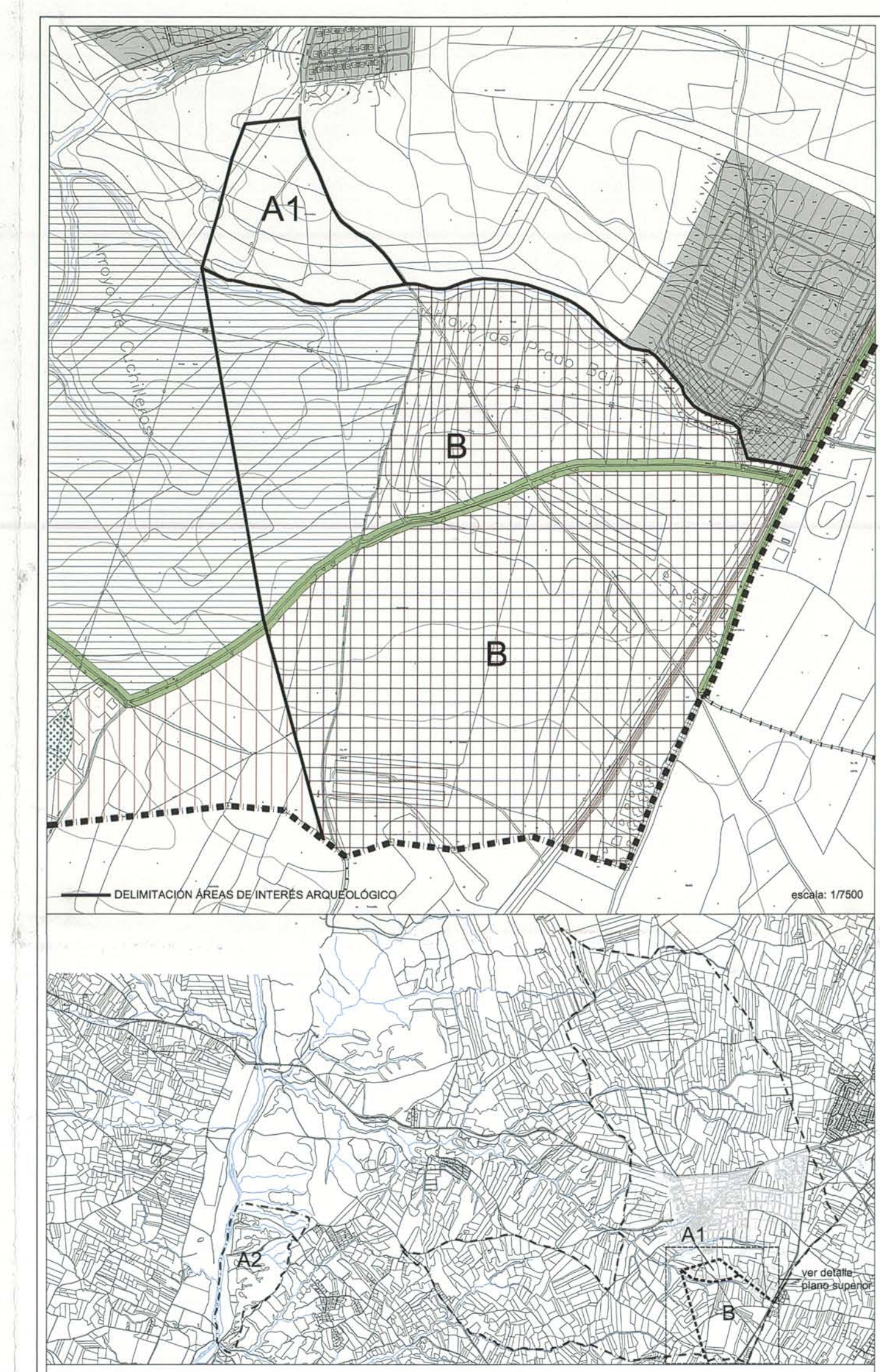
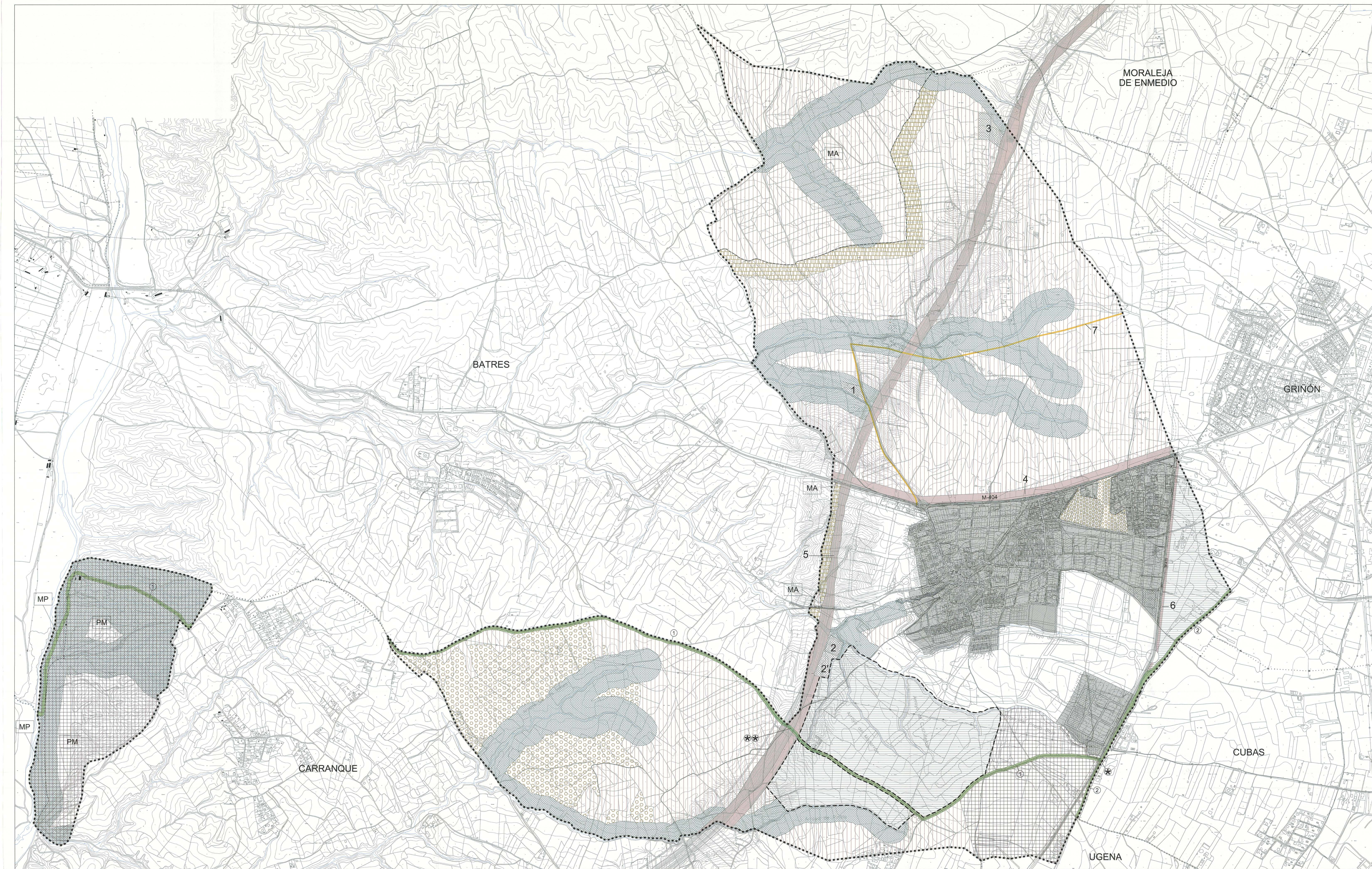
▶ Ahorro de energía:

Los Proyectos de Edificación garantizarán haber llevado a efecto las determinaciones establecidas en materia de ahorro energético.

▶ Ahorro de agua potable:

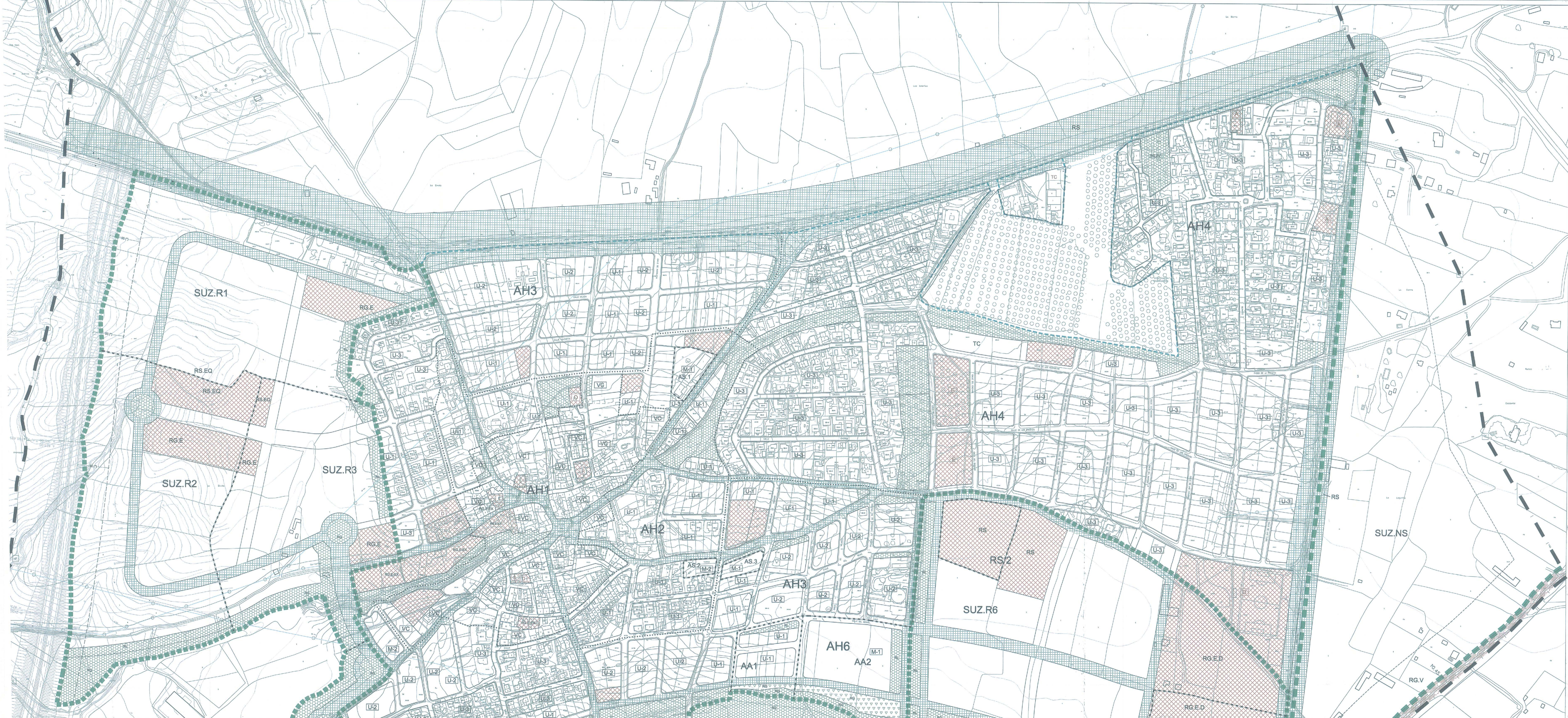
Los Proyectos de Edificación garantizarán haber llevado a efecto lo establecido en relación a las medidas y mecanismos economizadores de agua potable en los edificios de viviendas colectivas e individuales.





SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y REDES PÚBLICAS ADSCRITAS		
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO	PARQUE REGIONAL DEL GUADARRAMA	LÍMITE DE ZONAS
		ZONA DE MÁXIMA PROTECCIÓN ZONA DE PROTECCIÓN Y MEJORA MANTENIMIENTO DE LA ACTIVIDAD
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN	SNUEP CAUCES Y RIBERAS	MP PM MA
	SNUEP VÍAS PECUARIAS	
REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES	SNUEP ARQUEOLÓGICO	
	SNUEP PRE-PARQUE	
EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURA VIARIA	
	INFRAESTRUCTURA SOCIAL	

Avuntamiento de Serranillos del Valle
 DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANO DE SERRANILLOS DEL VALLE (P.O.T.U.)
 DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLANO EN SESIÓN DE FERIA DEL 15 DE JUNIO DE 2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE (P.D.F. Resolución 30/2006 de 6 de julio)
Plan General de Serranillos del Valle
 Junio 2.006
 DETERMINACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO REDES PÚBLICAS
 EL EQUIPO REDACTOR:



Delimitación Término Municipal		—
Aldeanización Oficial		—
Delimitación Suelo Urbano		—
AH2 Denominación Áreas Homogéneas		—
Delimitación Áreas Homogéneas		—
SUELO URBANO	Ámbito de Actuación Directa (Zonas de ordenanza)	U.S.A.
	Ámbitos de Actuación Singulares	AS.1
SUELO URBANIZABLE	Ámbitos de Actuación	AA.1
	Zonas de Ordenanza	VC Casco histórico, TC Terciario Comercial, U Residencial Unifamiliar, M Multifamiliar Aislada, I Industrial, AA1, AA2, Equipamiento, Zonas verdes, Servicios urbanos

Delimitación sectores y redes públicas		—
Delimitación Área de Reparto Suelo Urbanizable Sectorizado y Redes Públicas Adscritas		—
SUELO URBANIZABLE	SUZ.R1	SECTORES RESIDENCIALES
	SUZ.AP1	SECTORES DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA
	SUZ.NS	Delimitación

NIVELES	RS	REDES SUPRAMUNICIPALES	RS.1	Redes de agua y de gas del ámbito del SUZ
	RG	REDES GENERALES	RS.2	Redes de agua y de gas en el SUZ
REDES PÚBLICAS	RL	REDES LOCALES		
		VÍA PECUARIA (RED SUPRAMUNICIPAL)		
USOS	E	EQUIPAMENTOS		D DEPORTIVO RECREATIVO, E EDUCACIONAL, C CULTURAL, A ASISTENCIAL, S SANITARIO, I INSTITUCIONAL, R RELIGIOSO, O OTROS SERVICIOS URBANOS
		INFRAESTRUCTURAS, VIARIO, SANEAMIENTO		
OBTENCIÓN	RG.V (SR.1)	ADSCRITO A SECTOR O ÁMBITO		
	RG.V-EX	OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN CONVENIDA O PERMITA		

* Línea límite de edificación (artículo 84 Reglamento General de Carreteras)

Documento General de Urbanismo y Planificación Regional
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 22/03/2006 en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.
 El contenido del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el resto de los expedientes de esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 28 de junio de 2006
 El Técnico Informante: R. 39000

Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Plan General de Serranillos del Valle

Junio 2.006

DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ORDENACIÓN Y GESTIÓN

EL EQUIPO REDACTOR:

02.N

ESCALA

1/2.000



Delimitación Término Municipal

Delimitación Oficial		Delimitación Suelo Urbano	
Denominación Áreas Homogéneas		AH2	
Delimitación Áreas Homogéneas		Delimitación Áreas Homogéneas	

SUELO URBANO	ACTUACIÓN DIRECTA (Zonas de ordenanzas)	U-2, U-1
	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN SINGULARES	AS 1
SUELO URBANIZABLE	ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	AA 1
	VC Casco histórico	TC Termino Comercial
Zonas de Ordenanza	U Residencial Unifamiliar	Equipamiento
	M Multifamiliar Asilada	Zonas verdes
	I Industrial	SU Servicios Urbanos

SUELO URBANIZABLE	Delimitación sectores y redes públicas	
	Delimitación Área de Reparto Suelo Usable Sectorizado y Redes Públicas Adscritas	
	SUZ.R1	SECTORES RESIDENCIALES
	SUZ.AP1	SECTORES DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA
	SUZ.NS	Delimitación

NIVELES	RS	REDES SUPRAMUNICIPALES	RS 1	Reserva de suelo al sur del área de la Pradera
	RG	REDES GENERALES	RS 2	Reserva de suelo en el Sector E
USOS	RL	REDES LOCALES		
		VÍA PECUARIA (RED SUPRAMUNICIPAL)		
	E	EQUIPAMENTOS	D DEPORTIVO RECREATIVO E EDUCACIONAL C CULTURAL A ASISTENCIAL S SANITARIO I INSTITUCIONAL R RELIGIOSO O DEPORTIVO O OTROS SERVICIOS URBANOS VP VIVIENDA PÚBLICA	
OBTENCIÓN	RG V (SUZ.R1)	ADSCRITO A SECTOR O ÁMBITO		
	RS.V-EX	OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN CONVENIDA O PERMUTA		

* Línea límite de edificación (artículo 84 Reglamento General de Carreteras)

■ ■ ■ ■ ■ (A1) ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (REGULADA EN NORMAS URBANÍSTICAS, FICHAS DE SECTORES Y CATALOGO)

Delimitación áreas de protección arqueológicas

R. 39000

Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Plan General de Serranillos del Valle

Junio 2.006

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE
POR EL PLENO EN SESIÓN DE FECHA 10 JUNIO 2006
EN SERRANILLOS DEL VALLE

02.S

EL EQUIPO REDACTOR:

ESCALA

BD

1/2 mm



Delimitación Término Municipal	— — — — —
Delimitación del Suelo Urbano	— · — · — ·
Delimitación Área de Reparto y Suelo Urbanizable No Sectorizado	□ □ □ □ □
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUZ.NS
Suelo no urbanizable especialmente protegido Vías Pecuarias (red supramunicipal ya obtenida)	■ ■ ■ ■ ■

REDES PÚBLICAS		OBTENIDO		
REDES SUPRAMUNICIPALES RS	INFRAESTRUCTURAS	■ ■ ■ ■ ■	A OBTENER	
	EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA PÚBLICA	■ ■ ■ ■ ■	A OBTENER RS 1 Reserva de suelo al sur del arroyo de La Pradera RS 2 Reserva de suelo en el Sector 6	
REDES LOCALES RL/RG	VIARIO (RED GENERAL)	■ ■ ■ ■ ■	OBTENIDO A OBTENER	
	ZONAS VERDES	■ ■ ■ ■ ■	OBTENIDAS A OBTENER	
	EQUIPAMIENTOS	ESPACIO LIBRE DEPORTIVO	■ ■ ■ ■ ■	OBTENIDO A OBTENER
		OTROS	■ ■ ■ ■ ■	OBTENIDOS A OBTENER E EDUCACIONAL C CULTURAL A ASISTENCIAL S SANITARIO I INSTITUCIONAL R RELIGIOSO D DEPORTIVO O OTROS SERVICIOS URBANOS

EL DOMINIO PÚBLICO AFECTO A CARRETERAS Y CAUCES SON SUELOS PERTENECIENTES AL SISTEMA DE REDES PÚBLICAS YA OBTENIDAS
 LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES NUMERADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SE INCLUYEN EN LAS FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

R-39000

Ayuntamiento de Serranillos del Valle
 POR EL PLENO EN SESION DE FECHA ... EN SERRANILLOS DEL VALLE
 Plan General de Serranillos del Valle
 Junio 2.006

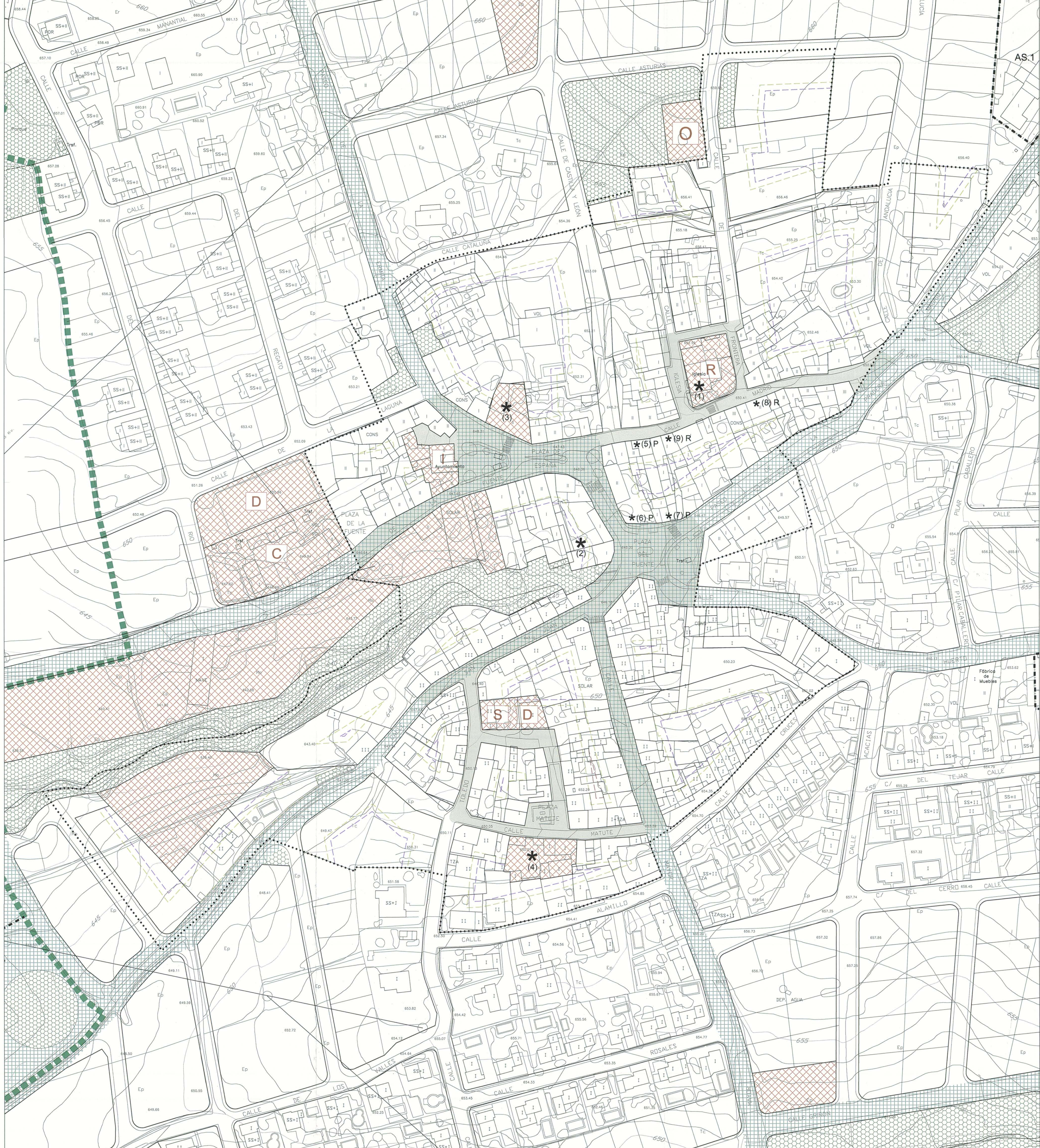
DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ESTRUCTURA GENERAL REDES PÚBLICAS.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR EL PLENO EN SESION DE FECHA 27 de Feb. 2006 EN SERRANILLOS DEL VALLE

EL EQUIPO REDACTOR: **BD** ESCALA 1/4.000

Proyecto General de Urbanismo y Planificación Regenerada
 Documento informado a los efectos de... en el expediente...
 diligencias acreditativas de su tramitación en el municipio...
 efectuado con el consentimiento de los propietarios...
 Fecha de emisión del presente proyecto: 24 de Julio de 2006
 El Técnico Informante:



DELIMITACIÓN CASCO URBANO (VC)
Alineación	—
Delimitación áreas de actuación singular en suelo urbano consolidado	■ ■ ■ ■ ■
ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL (A.I.A.)	
* (with star symbol)	BIENES PROTEGIDOS (1, 2, 3 y 4)
* (with asterisk symbol)	PORTONES (P) Y REJAS (R) PROTEGIDAS

--- FONDO TEÓRICO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA (12 METROS DESDE ALINEACIÓN)

--- FONDO TEÓRICO A EFECTOS DEL CÁLCULO DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA (15 METROS DESDE ALINEACIÓN)

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 25/07/2006, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 21 de julio de 2006
 El Técnico Informante:

[Handwritten signature]

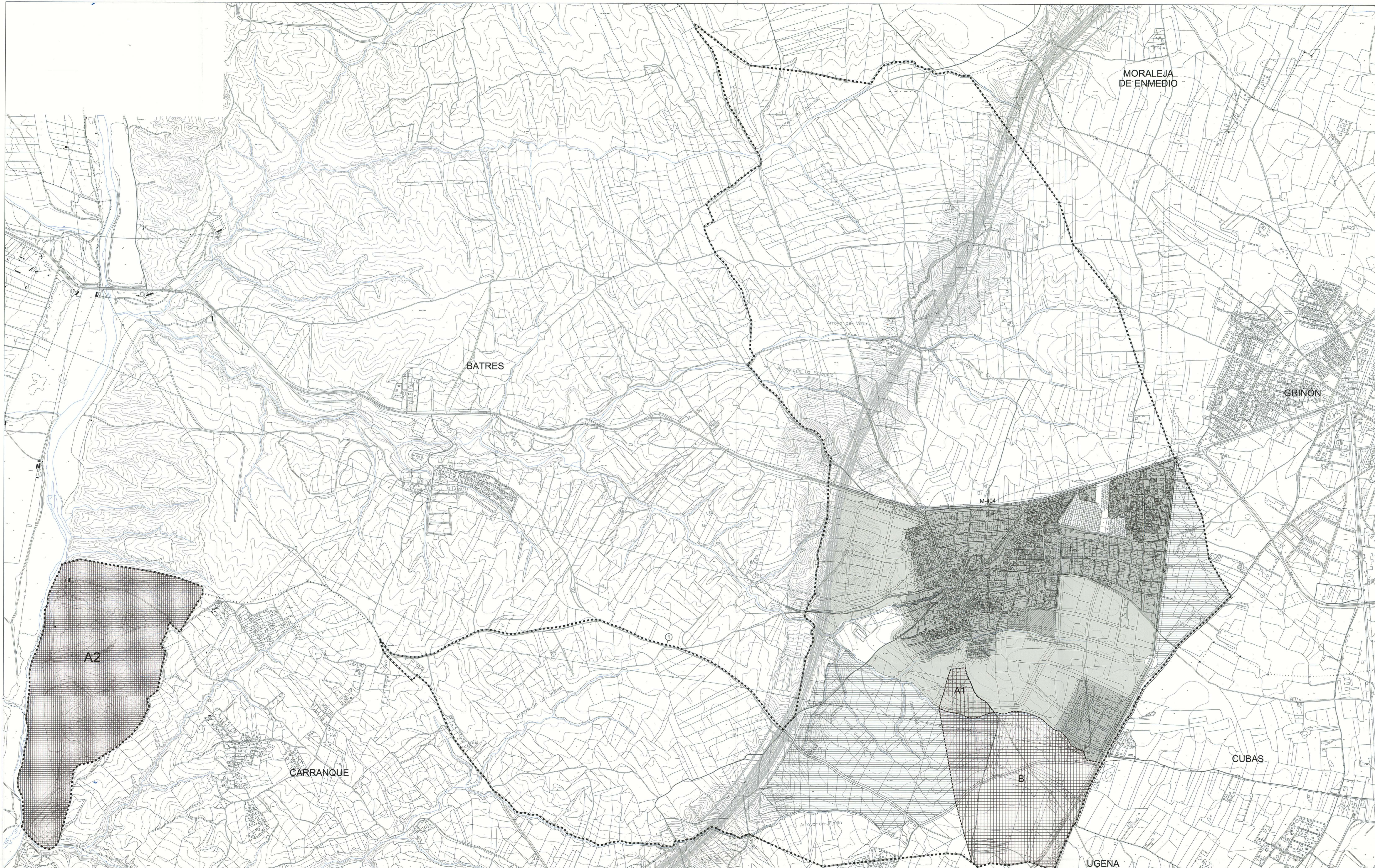


Ayuntamiento de Serranillos del Valle

**Plan General
de Serranillos del Valle**

Junio 2.006

DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
CASCO URBANO. ALINEACIONES Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	06
EL EQUIPO REDACTOR:	ESCALA
<i>[Handwritten signature]</i>	BD
	1/1.000



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SERRANILLOS DEL VALLE

SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y REDES PÚBLICAS ADSCRITAS

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA (REGULADAS EN NORMAS URBANÍSTICAS, FICHAS DE SECTORES Y CATALOGO)

LÍMITE DE ÁREA

	ÁREA A1	
	ÁREA A2	
	ÁREA B	

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
 Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 22/03/2006 en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.
 El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.
 Fecha de emisión del informe técnico: 24 de junio de 2006
 El Técnico Informante:

Ayuntamiento de Serranillos del Valle

Plan General de Serranillos del Valle

Junio 2.006



DETERMINACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

08

EL EQUIPO REDACTOR:

BD

ESCALA

1/10.000